

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 938/2022/HC-PT

Ngày 07 tháng 12 năm 2022.

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về  
quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Hồng.

*Các thẩm phán:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 01 và ngày 07 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 441/2022/TLPT-HC ngày 04 tháng 8 năm 2022 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 310/2022/HC-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2105/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Quách T.

Địa chỉ: Tổ 4, ấp L, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:*

Luật sư Lê Tiến M - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên VE GA thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Luật sư Lê Nguyễn Thế H - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên VE GA thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

**2. Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

2.1. Ông Đinh Hoài P - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C;

2.2. Ông Lê Văn A - Chuyên viên Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện C, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Phan Văn K, có mặt.

3.2. Bà Đặng Thị P, có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Trần Thị Cẩm S.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Cẩm S:* Luật sư Trịnh Văn H, Chi nhánh Văn phòng Luật sư Gia Thành, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân xã T:* Ông Lê Thanh T - Công chức địa chính xã T, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Cẩm S - Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Đơn khởi kiện ngày 22/9/2016 và các lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Quách T trình bày:

Phần đất có diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup> do ông Quách T cùng mẹ là bà Phan Thị M mua lại của bà Trần Thị D bằng giấy tay, từ năm 1988. Sau khi mua phần đất nêu trên, ông Quách T và bà Phan Thị M chia đôi phần đất này mỗi người một nửa. Cụ thể ông Quách T sử dụng thửa số 314, 413 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), Phan Thị M sử dụng thửa 313, 312, 414 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB). Sau đó, bà Phan Thị M cho ông Phan Văn K (là em của ông Quách T) phần đất của bà sử dụng.

Năm 1999, ông Quách T được Ủy ban nhân dân huyện C (viết tắt là UBND huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0843/QSDĐ ngày 01/11/1999 đối với diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện C (nay là diện tích: 1.141,3m<sup>2</sup> thửa 281, tờ bản đồ số 12, xã T). Tuy nhiên, khi ông Phan Văn K kê khai phần đất được Phan Thị M cho thì ông Phan Văn K trùng diện tích đất 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314 tờ bản đồ số 12, xã T, huyện C (nay là diện tích: 1.141,3m<sup>2</sup> thửa 281, tờ bản đồ số 36, xã T) theo ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSDĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997. Sau đó ngày 14/10/2010, ông Phan Văn K có đơn đề nghị xin đổi tách thửa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSDĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997. Đến ngày 01/11/2010, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01516 cho ông Phan Văn K diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36, diện tích giảm 23,7m<sup>2</sup> sau khi được

cấp đổi giấy chứng nhận là do sai số giữa hai tài liệu bản đồ 02/CT-UB và tài liệu bản đồ số.

Ngày 19/11/2010, ông Phan Văn K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho và bà Trần Thị Cẩm S diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36, xã T, huyện C. Ngày 23/12/2010, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 cho bà Trần Thị Cẩm S.

Đến tháng 3 năm 2016 ông Quách T phát hiện việc UBND huyện C cấp trùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K và ông Phan Văn K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S nên ông Quách T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23/12/2010 của UBND huyện C đã cấp cho bà Trần Thị Cẩm S. Lý do: Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 trước đây là thửa 314, số tờ bản đồ 12, từ trước đến nay do ông Quách T sử dụng. Về nguồn gốc là do chia đôi đầm ruộng và thực tế sử dụng: Ông sử dụng 314, 413 và bà Phan Thị M sử dụng thửa 313, 312, 414 thì mới có đường nước để làm ruộng.

- *Tại Văn bản ngày 06/10/2020 và Văn bản ngày 03/3/2022 Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến:* Phần đất có diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T nằm trong tổng diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup>, có nguồn gốc của ông Quách T cùng mẹ là bà Phan Thị M mua lại của bà Trần Thị D bằng giấy tay (theo tờ chiếc bán ruộng lập ngày 15/12/1988). Sau khi mua phần đất nêu trên, ông Quách T và mẹ của ông chia đôi phần đất này mỗi người một nửa diện tích để sản xuất: Ông Quách T quản lý sử dụng diện tích 2.476m<sup>2</sup> thuộc thửa số 314, 413 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) cho đến nay. Phần đất còn lại diện tích 2.374m<sup>2</sup> thuộc thửa 313, 312, 414 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) thì bà Phan Thị M cho ông Phan Văn K quản lý sử dụng. Đến năm 2010 ông Phan Văn K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S.

Trong quá trình quản lý sử dụng vào ngày 06/11/1994 ông Quách T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng (dạng đại trà) đối với các phần đất của ông đang quản lý sử dụng (trong đó có thửa 314, tờ bản đồ số 12), cho đến năm 1999, ông Quách T được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0843QSDĐ ngày 01/11/1999 có tổng diện tích 14.417m<sup>2</sup> thuộc các thửa số 927 tờ bản đồ số 10, thửa số 274, 275, 276, 279, 280, 314, 413 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB), xã T, huyện C do ông Quách T đứng tên cho đến nay.

Năm 1997, ông Phan Văn K được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSDĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997 có tổng diện tích 5.053m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 308, 310, 311 tờ bản đồ số 14 và thửa số 312, 313, 314 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) xã T, huyện C (trong đó có thửa 314, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.165m<sup>2</sup> ông Phan Văn K không có quản lý sử dụng mà do ông Quách T đang quản lý sử dụng từ năm 1988 cho đến nay). Do đó, việc cấp giấy chứng nhận cho ông Phan Văn K tại thửa 314, tờ bản đồ số 12 là sai đối tượng sử dụng. Thửa đất đúng của ông Phan Văn K đang quản lý sử dụng là thửa 414, tờ bản đồ số 12 diện tích 740m<sup>2</sup> nhưng không có cấp giấy chứng nhận cho ông Phan Văn K.

Năm 2006, ông Phan Văn K chuyển nhượng các phần đất thuộc thửa 308, 310, 311 tờ bản đồ số 14 (tài liệu 02/CT-UB) cho ông Võ Văn S ngụ tại ấp P, xã T, huyện C và ông Võ Văn S được cấp Giấy chứng nhận số H00981/12 ngày

04/8/2006. Phần đất còn lại trong giấy chứng nhận của ông Phan Văn K thuộc các thửa số thửa 312, 313, 314, số tờ bản đồ 12 (trong đó có thửa 314, diện tích 1.165m<sup>2</sup> của ông Quách T đang quản lý sử dụng) đến năm 2010, ông Phan Văn K xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện C cấp đổi thành 03 giấy chứng nhận gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01515 ngày 01/11/2010 với diện tích 806,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 283, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01514 ngày 01/11/2010 với diện tích 784,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 282, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01516 ngày 01/11/2010 với diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã T (giấy chứng nhận này theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa số thửa 314, tờ bản đồ 12, diện tích 1165m<sup>2</sup> là phần đất của ông Quách T đang quản lý sử dụng, trong đó diện tích giảm 23,7m<sup>2</sup> sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận là do sai số giữa hai tài liệu bản đồ 02/CT-UB và tài liệu bản đồ số).

Cùng năm 2010, sau khi được cấp đổi thành 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ông Phan Văn K chuyển nhượng hết cho bà Trần Thị Cẩm S, trong đó có diện tích 1141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 là phần đất do ông Quách T đang quản lý sử dụng và bà Trần Thị Cẩm S được UBND huyện C cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23/12/2010 diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ số) xã T.

Năm 2016, ông Quách T lập thủ tục xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất có diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa 314, số tờ bản đồ 12 cũng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho em ông là ông Phan Văn K và ông Phan Văn K đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S. Từ đó ông Quách T có đơn yêu cầu UBND xã T giải quyết. Vụ việc đã được UBND xã T hòa giải ngày 22/6/2016 nhưng không thành và UBND xã T đề nghị ông Quách T khởi kiện ra Tòa án để giải quyết theo thẩm quyền. Ông Quách T không khởi kiện mà có đơn đề nghị UBND huyện C thu hồi phần diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 (tài liệu bản đồ số) xã T, huyện C và trả lại cho ông Quách T.

Xét thấy, phần đất có diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa 314, số tờ bản đồ 12 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) có nguồn gốc do ông Quách T và mẹ ông mua lại của bà Trần Thị D vào năm 1988 và ông Quách T quản lý sử dụng từ năm 1988 cho đến nay. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách T là đúng đối tượng sử dụng đất, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K là sai đối tượng sử dụng đất (vì ông Phan Văn K không có quản lý đất này). Từ đó dẫn đến việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông Phan Văn K là sai và ông Phan Văn K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S. (Thửa đất đúng của ông Phan Văn K là thửa 414, tờ bản đồ số 12 có diện tích 740m<sup>2</sup> nhưng chưa cấp giấy chứng nhận cho ông Phan Văn K, theo tài liệu bản đồ số thuộc thửa 284, tờ bản đồ số 36, xã T).

Căn cứ tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 30/8/2016 UBND huyện C ban hành Công văn số 7648/UBND-TNMT trả lời đơn cho ông Quách T và hướng dẫn ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo thẩm quyền quy định

pháp luật. Từ những kết quả trên, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn K và bà Đặng Thị P trình bày:* Do thiếu hiểu biết nên ông đã xin kê khai và được cấp nhầm thửa 314 (tài liệu 02/CT-UB) của ông Quách T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSĐĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997. Còn phần diện tích đất thuộc thửa 414 (tài liệu 02/CT-UB) do ông Phan Văn K đang thực tế sử dụng thì chưa cấp giấy chứng nhận.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSĐĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997 diện tích 5.053m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 308, 310, 311 tờ bản đồ số 14 và thửa số 312, 313, 314 tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) xã T, huyện C.

Ngày 04/8/2006, ông Phan Văn K chuyển nhượng cho ông Võ Văn S quyền sử dụng 2.307,4m<sup>2</sup> gồm: 1.033m<sup>2</sup> thửa 308, 971m<sup>2</sup> thửa 310 và 256m<sup>2</sup> thửa 311. Ông Võ Văn S đã được cấp UBND huyện C cấp nhật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 14/10/2010, ông Phan Văn K có đơn đề nghị xin tách thửa đôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSĐĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997 đôi với diện tích đất còn lại, với lý do xin cấp lại theo tài liệu kỹ thuật số.

Ngày 01/11/2010, UBND huyện C đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0704/QSĐĐ/8.8.9 ngày 08/8/1997 do đôi GCN QSĐĐ và đã được cấp mới GCNQSĐĐ: CH01514, CH01515, CH01516. (Diện tích giảm 23,7m<sup>2</sup> sau khi được cấp đôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01516 ngày 01/11/2010 là do sai số giữa hai tài liệu bản đồ 02/CT-UB và tài liệu bản đồ số).

Ngày 19/11/2010, ông Phan Văn K chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01514, CH01515, CH01516 cho bà Trần Thị Cẩm S. Thực tế việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ. Sau đó bà Trần Thị Cẩm S cho ông Phan Văn K tiếp tục canh tác trên đất từ khi mua đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm S trình bày:*

Năm 2010, bà Trần Thị Cẩm S có đặt cọc mua đất của vợ chồng bà Đặng Thị P ông Phan Văn K, diện tích 3.000m<sup>2</sup>. Sau khi đo đạc, đôi sổ hồng thì đầu năm 2010 đến tháng 12/2010 mới hoàn tất. Lúc bà Trần Thị Cẩm S mua có cầm trụ đo đạc lại đôi sổ từ sổ đỏ cũ qua sổ hồng mới và diện tích đo lại thay đổi so với diện tích trong sổ cũ có giấy xác nhận của chủ tịch và địa chính xã kèm sơ đồ vị trí 3 thửa đất tổng diện tích gần 3.000m<sup>2</sup>.

Lúc đó phần đất ông Quách T cũng giáp ranh và có xác nhận giáp ranh nên không có chuyện nhầm lẫn giao đất. Từ lúc bà Trần Thị Cẩm S mua sau mấy tháng ông Phan Văn K có xin làm để lấy lúa ăn vì gia đình khó khăn. Đến năm 2016, ông Quách T đem sổ đỏ của ông ra đo đạc để đôi sổ hồng thì phát hiện trong sổ ông có sổ thửa của 1 phần đang thuộc sở hữu của bà và đồng thời còn một thửa khoảng 700m<sup>2</sup> ông đang làm không được ghi vào sổ của ông. Ông Quách T nói em mình là ông Phan Văn K ra UBND báo là bán nhầm đất 1.143,2m<sup>2</sup> của bà và đưa bà phần không có trong sổ đất của ông là 700m<sup>2</sup>. Hơn nữa phần đất bán cho bà được qui hoạch làm đường nên ông muốn lấy đất để ra mặt tiền.

Từ năm 2016, hai anh em ông Phan Văn K và ông Quách T tự ý thay đổi canh tác trên phần đất thuộc sở hữu của bà. Bà Trần Thị Cẩm S đề nghị Tòa xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà Trần Thị Cẩm S.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến:* Từ năm 1988, ông Quách T thực tế sử dụng, kê khai và nộp thuế cho Nhà nước đối với diện tích đất 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa 314, tờ bản đồ số 12 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã T. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền và theo quy định pháp luật.

- *Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1635/2017/HC-ST ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Quách T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 thửa đất 281 tờ bản đồ số 36 diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Cẩm S.

- *Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 785/2019/HC-PT ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:* Hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 1635/2017/HC-ST ngày 18/12/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 310/2022/HC-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, khoản 1, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 của Tổng Cục Địa Chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khoản 1 Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Quách T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Cẩm S giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Trần Thị Cẩm S có ý kiến: Ông Phan Văn K có đứng tên là chủ sử dụng đất trong sổ dã ngoại, trên thực tế nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K đứng tên vào năm

1997. Đến năm 2010 mới cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K vào năm 1997 và năm 2010 mà chỉ xem xét và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Cẩm S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa thời hiệu khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người bị kiện có ý kiến: Ủy ban nhân dân huyện C bảo lưu ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người khởi kiện ông Quách T đề nghị bác kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Quách T có ý kiến: Bản án sơ thẩm xử hủy giấy chứng nhận do UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị Cẩm S là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và bác yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn K không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Bà Trần Thị Cẩm S kháng cáo trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm S: Kiểm sát viên đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện UBND huyện C có Văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[2] Tháng 3 năm 2016 ông Quách T yêu cầu đo đạc để tách thửa các thửa đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách T số 0843/QSDĐ ngày 01/11/1999 thì phát hiện thửa đất 314 của ông Quách T nhưng UBND huyện C cấp trùng cho ông Phan Văn K vào năm 1997 và ông Phan Văn K đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S vào năm 2010. Ông Quách T khiếu nại và được Ủy ban nhân dân xã T hòa giải ngày 22/6/2016 nhưng không

thành, ông Quách T tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện C. Đến ngày 30/8/2016 Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trả lời thuộc thẩm quyền của Tòa án. Ngày 22/9/2016 ông Quách T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho bà Trần Thị Cẩm S. Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 3, 30, 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 và còn trong thời hiệu khởi kiện khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[3] Ông Quách T khai phần đất tranh chấp có nguồn gốc do vợ chồng ông Quách T và cụ Phan Thị M sang nhượng của bà Trần Thị D. Sau khi sang nhượng, ông Quách T và Phan Thị M chia đôi diện tích, ông Quách T sử dụng diện tích 2.476m<sup>2</sup> đất gồm các thửa 314, 413; phần diện tích còn lại khoảng 2.374m<sup>2</sup> 312, 313, 414 cụ Mận cho người em của ông là Phan Văn K. Lời khai của ông Quách T phù hợp với đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 06/11/1994 (Bút lục số 495) của ông Quách T có nội dung xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất diện tích 14.418m<sup>2</sup> đất lúa, T+V trong đó gồm các thửa 927 tờ bản đồ số 10; thửa 314, 413, 280, 279, 276, 275, 274 tờ bản đồ số 12 (có thửa 314 diện tích 1.165m<sup>2</sup>) có nguồn gốc mua lại của bà Trần Thị D vào năm 1988.

Tại Văn bản số: 2393/UBND ngày 07/11/2017 của UBND xã T cũng xác nhận: Nguồn gốc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 12 (Tài liệu 02/CT) là do vợ chồng ông Quách T và mẹ là bà Phan Thị M cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D vào năm 1988 gồm hai thửa 314, 413 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0843 ngày 01/11/1999; phần diện tích còn lại của bà Phan Thị M đã tặng ông Phan Văn K, gồm thửa 312, 313, 414. Từ năm 1988 đến nay, ông Quách T là người trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng thửa đất số 314, tờ bản đồ số 12; người thực nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước đối với thửa đất trên là ông Quách T. Theo tài liệu bản đồ 02/CT, phần đất diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 12 do ông Quách T đăng ký.

Đồng thời tại Văn bản số 580/VPĐK-KKTĐC ngày 10/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 553) xác định vị trí khu đất theo tài liệu bản đồ qua các thời kỳ: Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg thuộc một phần thửa 430 tờ bản đồ số 5; Theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB một phần các thửa 312, 313, 314 tờ bản đồ số 12; theo bản đồ địa chính (pháp lý năm 2004) các thửa đất 281, 282, 283 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T; Theo sổ mục kê (bộ sao chép) tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB thì thửa đất 312, 313 chủ sử dụng Phan Văn K và thửa 314 chủ sử dụng Quách T; Theo dữ liệu sổ đã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2004) thửa đất 281, 282, 283 tên chủ sử dụng Phan Văn K. Theo khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định: “Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Mặt khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn K, bà Đặng Thị P cũng thừa nhận từ khi được cụ Phan Thị M cho đất ông Phan Văn K sử dụng một dây đất và ông Quách T sử dụng một dây đất ở giữa có đường dẫn nước, ông Phan Văn K không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 314 cho ông Phan Văn K trùng lên phần đất của ông Quách T, đến năm 2010 ông



Phan Văn K xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới số 281 tờ bản đồ số 36 xã T với diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> đất, sau đó ông Phan Văn K lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S. Việc chuyển nhượng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tiến hành đo đạc thực tế nên không biết việc cấp trùng lên thửa đất của ông Quách T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Trần Thị Cẩm S cũng không sử dụng đất. Đến năm 2016 ông Quách T làm đơn đo đạc đề cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện phần đất của ông Quách T đang sử dụng đã cấp cho ông Phan Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện C bảo lưu ý kiến của UBND huyện C đã trình bày tại Văn bản số 1684/UBND-TNMT (Bút lục số 559-560) ngày 02/3/2022 của UBND huyện C và Văn bản ngày 03/3/2022 với nội dung: “Phần đất có diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc của ông Quách T và mẹ ông mua lại của bà Trần Thị D vào năm 1988 và do ông Quách T quản lý sử dụng từ năm 1988 đến nay. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách T là đúng tượng sử dụng đất, còn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K là sai đối tượng sử dụng đất đối với phần diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 12 nêu trên. Từ đó dẫn đến việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K là sai, ông Phan Văn K chuyển nhượng cho bà Trần Thị Cẩm S (thửa đúng của ông Phan Văn K là thửa 414 tờ bản đồ số 12 diện tích 740m<sup>2</sup> nhưng chưa cấp giấy cho ông Phan Văn K theo tài liệu bản đồ số thuộc thửa 284 tờ bản đồ số 36, xã T).

Do đó, có căn cứ xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0843/QSĐĐ ngày 01/11/1999 do UBND huyện C cấp cho ông Quách T diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 12, xã T, huyện C là đúng quy định của pháp luật. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 074/QSĐĐ/8.8.97 ngày 08/8/1997 do UBND huyện C cấp cho Phan Văn K diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 12 và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01516 ngày 01/11/2010 với diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, huyện C là không đúng đối tượng sử dụng đất. Do đó, ông Phan Văn K thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36 cho bà Trần Thị Cẩm S và UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 cho bà Trần Thị Cẩm S đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 36, xã T diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> vào ngày 23/12/2010 là không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Cẩm S là có căn cứ.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 074/QSĐĐ/8.8.97 ngày 08/8/1997 do UBND huyện C cấp cho Phan Văn K diện tích 1.165m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 314, tờ bản đồ số 12 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01516 ngày 01/11/2010 cấp cho ông Phan Văn K với diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã T, huyện C đã được UBND huyện C thu hồi để UBND huyện C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01800 ngày 23 tháng 12

năm 2010 cho bà Trần Thị Cẩm S nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn K không còn. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Văn K là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Cẩm S kháng cáo cho rằng không có việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm thừa v vì khi bà chuyển nhượng có tiền hành đo đạc và ông Phan Văn K vẫn sử dụng đất, khi phát sinh tranh chấp ông Phan Văn K mới giao phần đất tranh chấp cho ông Quách T sử dụng. Tuy nhiên tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2021 (Bút lục số 614-616) xác định thửa đất 314 thửa mới 281 do UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị Cẩm S không có cắm trụ đo đạc thể hiện vị trí đất; trên thực tế ông Quách T canh tác tại thửa 280, thửa 281 (thửa cũ là 413, 314) từ năm từ năm 1988 đến nay; ông Phan Văn K canh tác các thửa 282, 283, 284 (thửa cũ 313, 312, 414). Hiện trạng thực tế giữa thửa đất 281 ông Quách T sử dụng và thửa 282 của ông Phan Văn K sử dụng có đường nước. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Trần Thị Cẩm S cho rằng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Cẩm S và chưa xem xét tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phan Văn K vào năm 1997 và đề nghị hủy án sơ thẩm là chưa phù hợp với nhận định trên.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Quách T là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ nên bổ sung cho chính xác. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm S, giữ nguyên bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 đối với thửa đất số 281 tờ bản đồ số 36 diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Cẩm S.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Trần Thị Cẩm S phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm S.

2. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 310/2022/HC-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, khoản 1, khoản 2 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015; khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998 của Tổng Cục Địa Chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01800 ngày 23 tháng 12 năm 2010 đối với thửa đất số 281 tờ bản đồ số 36 diện tích 1.141,3m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Cẩm S.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Bà Trần Thị Cẩm S phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002208 ngày 20/5/2022 của Cục Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Cẩm S đã nộp đủ.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**