

**Bản án số: 40/2022/HC-PT**

**Ngày: 13/01/2022**

**V/v “*Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh  
vực quản lý 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:* Ông Tô Chánh Trung

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thúy Hồng  
Bà Trần Thị Hòa Hiệp

**- *Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Đức Thiện, 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:*** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 103/2021/TLPT-HC ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc “*Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

**1. *Người khởi kiện:***

Bà Hoàng Thị Ninh, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 36/7 đường Yên Thế, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ninh: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, sinh năm 1962. (có mặt), địa chỉ liên hệ: Lô C phòng 705 Chung cư số 76 Ngô Tất Tố, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoặc: Ông Phạm Thanh Hoan, sinh năm 1957 (có mặt), Địa chỉ: 18/19 An Bình, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 014117 ngày 13/8/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Gia Định).

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

Luật sư Trịnh Văn Tiến, sinh năm 1964 - Văn phòng Luật sư Nguồn Việt.

Địa chỉ: Tầng 1 C5 lô C, 552- 558 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

*2. Người bị kiện:*

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Tuyên - Phó Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn (có đơn xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn:* Ông Dương Văn Phúc - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hóc Môn (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 01 Lý Nam Đế, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: số 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Nhân - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Ngọc Tấn, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 72 ấp Mới 2, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị Ngân, sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: 227/1/86 Nguyễn Tư Giản, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Vương Ánh Vy, sinh năm 1976. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 50 Nguyễn Văn Mại, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Văn Lộc, sinh năm 1965 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng thường trú: số 540/2/11 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/3/2017, ngày 23/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản đối thoại, các lời trình bày tại tòa, người khởi kiện bà Hoàng Thị Ninh trình bày:***

Năm 2004, bà Ninh có mua một miếng đất 100m<sup>2</sup> thuộc 01 phần các thửa 24, 31, tờ bản đồ số 4, xã Tân Xuân (TL 1992) tại lô số 7A Đường D5 và D6, dự án đất Quang Hùng tại Ấp Mới, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn của bà Vương Ánh Vy, có xác nhận của UBND xã Tân Xuân là đất không tranh chấp. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Thân, chuyển nhượng lại cho bà Vương Ánh Vy vào năm 2001.

Sau khi mua, bà Ninh đã liên hệ Phòng tài nguyên Môi trường huyện để hoàn tất thủ tục pháp lý, thì được biết là do chủ đầu tư không hoàn thiện hệ thống hạ tầng cơ sở nên tạm ngưng chưa cấp giấy chủ quyền.

Ngày 08/4/2015, bà Ninh phát hiện phần đất nêu trên có người đang xây dựng nhà ở, chủ công trình là bà Trần Thị Ngân, trú tại 227/1/86 Nguyễn Tư Giản, Phường 12, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09/4/2015, bà Ninh làm đơn đề nghị ngăn chặn công trình xây dựng trên đất của bà gửi đến UBND xã Tân Xuân, lúc này công trình mới xây (có hình ảnh chụp ghi lại) nhưng UBND xã không ngăn chặn theo đơn của bà.

Đến ngày 16/4/2015, bà Ninh và bà Ngân được cán bộ địa chính xã mời đến ủy ban làm việc và giới thiệu bà Ninh qua Phòng đo đạc huyện đo và xác định lại ranh đất của bà Ninh đã mua.

Ngày 27/4/2015, bà Ninh đến nộp bản xác định ranh đất cho Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân và được xã mời bà Ninh và bà Ngân đến làm việc ngày 11/5/2015. Ngày 05/6/2015, tổ chức hòa giải tại UBND xã Tân Xuân (hòa giải không thành).

Ngày 08/6/2015, bà gửi đơn khiếu nại lần một đến UBND huyện Hóc Môn. Ngày 28/7/2015, bà được Phòng Tài nguyên và Môi trường mời lên làm việc. Không đồng ý, bà Ninh tiếp tục khiếu nại.

Ngày 10/3/2016, bà nhận được văn bản số 1198/CNHM của Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Hóc Môn, không đồng ý nên bà tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn.

Ngày 29/11/2016, bà nhận được Quyết định 6671/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 (gọi tắt là QĐ 6671) của Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn về việc giải quyết đơn của bà.

Ngày 25/12/2016, bà Ninh và bà Vy cùng đến UBND xã xin lập hồ sơ hòa giải nhưng được cán bộ xã giải thích là bà Vy đã bán cho bà nên không cần hòa giải với bà Vy.

Nay bà Ninh vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện:

+ Hủy QĐ số 6671/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 của Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn về giải quyết khiếu nại;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCNQSDĐ, QSHNỞ) số CH00474 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 10/7/2010 cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai và ông Nguyễn Văn Lộc.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) số CH00953 ngày 25/11/2014 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Lê Thị Ngọc Tấn;

+ Hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngân do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cập nhật ngày 12/01/2015.

Buộc UBND huyện Hóc Môn bồi thường thiệt hại cho bà số tiền tương đương  $100\text{m}^2$  đất theo giá thị trường là  $100\text{m}^2 \times 20.000.000\text{đ} = 2\text{tỷ đồng}$ , do lỗi của UBND huyện Hóc Môn đã cấp sai đất của bà cho người khác.

***Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Lâm Tuyên có bản tự khai ngày 11/5/2018 và ngày 03/10/2018 như sau:***

\* Đối với phần đất do bà Hoàng Thị Ninh sử dụng:

- Năm 2001, bà Vương Ánh Vy nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thân phần đất  $100\text{m}^2$  thuộc 01 phần các thửa 24, 31 tờ 4, xã Tân Xuân (Tài liệu 1992) theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 16258/ĐĐBĐ-HM ngày 13/11/2001. Hồ sơ được xác nhận bồi hoàn ngày 15/11/2001 của UBND xã Tân Xuân.

- Năm 2004, bà Vy chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Hoàng Thị Ninh và phần đất này chưa được cấp GCNQSDĐ.

\* Đối với phần đất do bà Lê Thị Ngọc Tấn sử dụng:

- Ngày 03/10/1989, ông Nguyễn Văn Xèn được cấp Giấy chứng nhận tạm thời số 750/UB-CNRD đối với phần đất thuộc thửa 1286, diện tích  $2682\text{m}^2$  (LM); thửa 1112 diện tích  $2080/10496\text{m}^2$  (ĐM), tờ bản đồ số 2 xã Tân Xuân (TL 299/TTg).

- Năm 1998, ông Nguyễn Văn Xèn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai phần đất diện tích  $75\text{m}^2$  thuộc thửa 24, tờ 4, xã Tân Xuân (Tài liệu 1992) theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 01826/ĐĐBĐ ngày 03/6/1998 của Đoàn đo đạc bản đồ Sở địa chính Thành phố Hồ Chí Minh hồ sơ thỏa thuận bồi hoàn được UBND xã Tân Xuân xác nhận ngày 03/6/1998.

- Ngày 10/7/2010, bà Mai và ông Lộc được UBND huyện Hóc Môn cấp GCNQSDĐ số CH 00474 với diện tích  $79,4\text{m}^2$  thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 7, xã Tân Xuân (TL 2005) đối chiếu qua tài liệu năm 1992 thuộc 01 phần các thửa 24,

31 tờ bản đồ số 4, xã Tân Xuân (theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số 73195/CNHM ngày 07/10/2009 của Trung tâm đo đạc chi nhánh Hóc Môn).

- Năm 2014, bà Mai chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Tấn, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn) đăng bộ sang tên ngày 03/9/2014. Bà Tấn chuyển mục đích sang đất làm nhà ở và được cấp GCNQSDĐ số CH00953 ngày 25/11/2014 theo bản vẽ Hiện trạng vị trí số 1241/ĐĐDB-NGTH ngày 20/9/2014 của Công ty cổ phần Niên Giám Thương Hiệu.

- Năm 2015, bà Tấn chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngàn được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn) cập nhật biến động tại trang 4 GCN số CH00953 ngày 12/01/2015. Bà Trần Thị Ngàn xin phép xây dựng nhà ở trên phần đất nêu trên theo Giấy phép xây dựng số 565/GPXD ngày 24/02/2015 của UBND huyện Hóc Môn và hiện nay nhà đất bà Ngàn đã đưa vào sử dụng.

\* Phát sinh khiếu nại và quá trình giải quyết:

- Năm 2015, bà Ninh có đơn khiếu nại việc UBND huyện Hóc Môn cấp GCNQSDĐ cho bà Tấn không đúng và đề nghị thu hồi giấy chứng nhận của bà Tấn và xem xét cấp giấy chứng nhận cho bà Ninh đối với phần đất bà đã nhận chuyển nhượng năm 2005.

Trên cơ sở bản đồ hiện trạng số 99059/ĐĐDB-CCHM ngày 16/5/2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ nhận thấy:

- Căn cứ hồ sơ bồi hoàn năm 1998 giữa ông Nguyễn Văn Xèn và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, hồ sơ bồi hoàn năm 2001 giữa bà Vương Ánh Vy và ông Nguyễn Văn Thân là có sự chồng lấn ranh sử dụng đất về pháp lý của 02 hồ sơ (cụ thể, phần đất hiện nay bà Lê Thị Ngọc Tấn đang sử dụng có 01 phần nằm trên phần đất của bà Vương Ánh Vy nhận chuyển nhượng năm 2001). Tuy nhiên, hiện nay phần đất này bà Tấn đã được cấp GCNQSDĐ và đã chuyển nhượng cho bà Ngàn.

- Ngày 29/11/2016, Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn ban hành QĐ số 6671 về giải quyết đơn khiếu nại của bà Ninh, theo đó không giải quyết đơn của bà Ninh khiếu nại việc cấp GCNQSDĐ cho bà Tấn do trường hợp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Căn cứ khoản 5, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Tấn. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.

Qua nội dung trên, Chủ tịch UBND và UBND huyện Hóc Môn nhận thấy:

- Qua xem xét hồ sơ bồi hoàn năm 1998 giữa ông Nguyễn Văn Xèn và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai; hồ sơ bồi hoàn năm 2001 giữa bà Vương Ánh Vy và ông Nguyễn Văn Thân là có sự chồng lấn ranh sử dụng đất về pháp lý của 02 hồ sơ (cụ

thể, phần đất hiện nay bà Lê Thị Ngọc Tấn đang sử dụng có 01 phần nằm trên phần đất của bà Vương Ánh Vy nhận chuyển nhượng năm 2001). Như vậy, việc cấp GCN số CH 00474 ngày 10/7/2010 cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai là không đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay phần đất này bà Lê Thị Ngọc Tấn đã được cấp GCNQSDĐ và đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngân. Căn cứ khoản 5, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì Nhà nước không thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Tấn. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân.

**Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày tại Văn bản số 9925/VPĐK-CNHM ngày 31/8/2020 như sau:**

\* Về nguồn gốc đất:

- Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Xên quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận tạm thời năm 1989. Đến năm 1997, ông Xên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai 01 phần diện tích đất 75m<sup>2</sup> được UBND huyện Hóc Môn xác nhận trên tờ trình số 96/TT-ĐC ngày 06/02/1999. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

- Năm 2010, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, ông Nguyễn Văn Lộc (chồng bà Mai) đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với phần đất trên và được UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00474 (BA97111) ngày 19/7/2010 thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 7 (TL 2005) xã Tân Xuân, diện tích 79,4m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm khác, vị trí được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 73195/CN-HM ngày 07/10/2009 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Chi nhánh huyện Hóc Môn lập.

- Ngày 02/10/2013, ông Lộc, bà Mai chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ngọc Tấn trọn thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5051, quyển số 4/2011/TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận. Đăng ký thay đổi chủ sở hữu tại trang 03 giấy chứng nhận CH 00474 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn) thực hiện ngày 03/9/2014.

- Ngày 25/11/2014, UBND huyện Hóc Môn ban hành quyết định số 8358/QĐ-UBND về việc cho phép bà Tấn được chuyển mục đích sử dụng đất tại thửa 442 để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị; thành lập thửa mới 42, diện tích 73,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 07 (TL 2005) xã Tân Xuân theo bản đồ số 73195/CN-HM ngày 07/10/2009 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Chi nhánh huyện Hóc Môn lập và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00953 (BX 115326) ngày 25/11/2014, ghi nợ tiền sử dụng đất tại trang 03 Giấy chứng nhận do Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 26/11/2014. Đồng thời, thu hồi GCN CH00474 (BA 397111) ngày 19/7/2010.

- Đến ngày 11/12/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường ký xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Phiếu báo số 2912/PB-CCT ngày 05/12/2014 của Chi cục thuế huyện Hóc Môn.

- Ngày 13/12/2014, bà Tấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngân trọn thửa đất 442, tờ 7, diện tích 73,5m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7737, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng nhận. Đăng ký thay đổi chủ sử dụng tại trang 04 giấy chứng nhận CH00953 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn (nay là chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn) thực hiện ngày 12/01/2015.

\* Về cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, việc đăng ký biến động sang tên đối với các GCNQSDĐ nói trên là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, vì trong thời gian cập nhật biến động các GCNQSDĐ nêu trên, thì phần đất này chưa có tranh chấp và cũng không có văn bản ngăn chặn nào của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo trình tự pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ngân trình bày:***

Bà mua đất hợp pháp từ bà Lê Thị Ngọc Tấn đã có giấy chứng nhận và đúng quy định của pháp luật. Bà cũng không biết có bị chồng lấn hay không. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Ánh Vy trình bày:***

Tháng 10/2001, bà có mua 01 mảnh đất và lập hồ sơ xin sử dụng đất, diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 24, 31 tờ 4, bộ địa chính Tân Xuân, hồ sơ được UBND xã Tân Xuân xác nhận việc bồi hoàn của bà cho ông Nguyễn Văn Thân người đang sử dụng. Tuy nhiên, sau đó do cơ sở hạ tầng của cả khu đất chưa được hoàn thiện nên UBND xã đã ngưng việc cấp GCNQSDĐ cho người dân. Vì vậy, bà không thể hoàn tất việc xin cấp GCNQSDĐ lô đất nói trên.

Ngày 15/4/2004, bà bán phần đất trên cho bà Hoàng Thị Ninh theo hợp đồng dân sự đã ký giữa 02 bên.

Ngày 19/4/2004 bà đã đến UBND Phường 4, quận Tân Bình để làm giấy cam kết thực hiện thỏa thuận dân sự về việc bán mảnh đất trên cho bà Hoàng Thị Ninh.

Ngày 09/01/2017, bà có đến UBND xã Tân Xuân để làm bản tường trình và cam kết việc bán đất cho bà Ninh năm 2004 bằng giấy tay là đúng sự thật và cam kết không tranh chấp với bà Ninh.

Nay bà xác nhận lại việc đã bán mảnh đất trên và cam kết về việc không tranh chấp gì với bà Ninh về mảnh đất trên, mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến

mảnh đất trên đều do bà Ninh định đoạt. Đề nghị Tòa án xét xử vụ kiện của bà Ninh với UBND huyện Hóc Môn một cách công bằng để trả lại quyền lợi chính đáng của bà Ninh.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1876/2020/HC-ST ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157; Điều 158; Điều b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 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;

**Xử:**

**1.** Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Ninh yêu cầu hủy các Quyết định:

1.1 Hủy GCNQSDĐ, QSHNỞ số CH00474 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 10/7/2010 cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai và ông Nguyễn Văn Lộc.

1.2 Hủy GCNQSDĐ số CH00953 ngày 25/11/2014 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Lê Thị Ngọc Tấn;

1.3. Hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngân do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cập nhật ngày 12/01/2015 tại GCNQSDĐ số CH00953 ngày 25/11/2014 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Lê Thị Ngọc Tấn.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu của bà Ninh yêu cầu hủy QĐ số 6671/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 của Chủ tịch UBND huyện Hóc Môn về giải quyết khiếu nại;

**3.** Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà Ninh số tiền tương đương 100m<sup>2</sup> đất theo giá thị trường là 100m<sup>2</sup> x 20.000.000đ = 2tỷ đồng, do lỗi của UBND huyện Hóc Môn đã cấp sai đất của bà cho người khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2020, bà Trần Thị Ngân (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Ninh. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Trần Thị Ngân vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên.



- Đối với người khởi kiện, người bị kiện cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án thì đồng ý như án sơ thẩm đã xử, không có kháng cáo.

- Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người khởi kiện đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Trần Thị Ngân, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Ngân được làm trong thời hạn luật định nên đây là kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

- Theo trình bày của bà Hoàng Thị Ninh cho rằng vào năm 2004, bà Ninh có mua của bà Vương Ánh Vy phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất này là của ông Nguyễn Văn Thân, bà Vy đã mua lại từ ông Nguyễn Văn Thân theo giấy thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Thân với bà Vy vào ngày 31/01/2001, được UBND xã Tân Xuân xác nhận vào ngày 15/11/2001.

Theo UBND huyện Hóc Môn xác định:

- Vào ngày 03/10/1989, ông Nguyễn Văn Xèn được cấp GCN QSDĐ tạm thời số 750/UB-CNĐĐ đối với thửa đất số 1286 diện tích 2.682m<sup>2</sup> (LM), thửa đất số 1112 diện tích 2080/10.496m<sup>2</sup> (ĐM) tờ bản đồ số 2 xã Tân Xuân (TL 299/TTg).

- Năm 1998, ông Nguyễn Văn Xèn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 4 xã Tân Xuân (tài liệu 1992), theo bản vẽ hiện trạng vị trí số 01826/ĐĐBĐ ngày 03/6/1998 của Đoàn đo đạc bản đồ địa chính Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Xèn với bà Mai được UBND xã Tân Xuân xác nhận ngày 03/6/1998, được UBND huyện Hóc Môn xác nhận vào Tờ trình ngày 06/02/1999; Ngày 10/7/2010 thì UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Mai, ông Nguyễn Văn Lộc diện tích 79m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00474 thuộc thửa số 442, tờ bản đồ số 7 xã Tân Xuân (TL 2005) đối chiếu tài liệu 1992 thì thuộc một phần thửa số 24, 31 tờ bản đồ số 4 xã Tân Xuân.

- Năm 2014 bà Mai chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Ngọc Tấn được sang tên đăng bộ ngày 03/9/2014, bà Tấn xin chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở, được UBND cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00953 ngày 25/11/2014; Năm 2015 bà Tấn chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Ngân, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hóc Môn cập nhật biến động và được UBND cấp giấy phép xây dựng số 565/GPXD ngày 24/02/2015, khi bà Ngân tiến hành xây dựng thì bà Ninh phát sinh tranh chấp.

- Theo bản án sơ thẩm xác định: theo bản đồ đo đạc ngày 16/5/2016, bản đồ đo đạc lại ngày 30/9/2020 xác định lại ranh giới đối với phần đất tranh chấp, theo hồ sơ thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Nguyễn Văn Xèn với bà Nguyễn Thị Tuyết

Mai vào năm 1998 với hồ sơ thỏa thuận bồi hoàn giữa ông Nguyễn Văn Thân với bà Vương Ánh Vy là có sự chồng lấn ranh sử dụng có diện tích  $23,6m^2$  ở các vị trí:

- + Số 11 =  $13,9m^2$ ;
- + Số 4 =  $4,7m^2$ ;
- + Số 3 =  $4,8m^2$ ;
- + Số 12 =  $0,2 m^2$ .

Ranh theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00474 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 10/7/2010 cho bà Mai, ông Lộc thể hiện tại các vị trí:

- + Số 11 =  $13,9m^2$ ;
- + Số 4 =  $4,7m^2$ ;
- + Số 3 =  $4,8m^2$ ;
- + Số 12 =  $0,2 m^2$ ;
- + Số 5 =  $1,8m^2$ ;
- + Số 15 =  $44,3m^2$ .

Thì có diện tích  $69,7m^2$ , diện tích đất này nằm trong diện tích đất mà bà Ninh đã mua của bà Vy theo giấy chuyển nhượng giữa bà Vy với bà Ninh được UBND xã Tân Xuân xác nhận vào ngày 15/11/2001. Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, ông Nguyễn Văn Lộc; Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số CH 00953 ngày 25/11/2014 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Lê Thị Ngọc Tấn cũng như hủy cập nhật chuyển nhượng đất giữa bà Tấn cho bà Trần Thị Ngân tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Hóc Môn mà không đưa ông Nguyễn Văn Xên, ông Nguyễn Văn Thân hay những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Xên, ông Thân tham gia tố tụng để xác định quyền sử dụng đất của hai ông nêu trên có đúng theo như UBND huyện Hóc Môn xác định hay không, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (bỏ sót người tham gia tố tụng).

- Đồng thời, theo quyết định số 6671/QĐ-UBND ngày 29/11/2016 của UBND huyện Hóc Môn giải quyết khiếu nại đối với bà Hoàng Thị Ninh thì UBND huyện Hóc Môn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Tuyết Mai theo hồ sơ chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Xên cũng như việc bà Mai chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Ngọc Tấn, bà Tấn chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Ngân được các cơ quan chức năng công nhận là không đúng, do UBND cấp giấy chứng nhận QSDĐ không đúng đối tượng (cấp sai), theo Luật đất đai năm 2013 thì UBND không thể thu hồi lại giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp sai, nên việc xử lý thiệt hại do cấp giấy chứng nhận QSDĐ sai được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án, tức cho quyền bà Ninh tranh chấp quyền sử dụng đất được khởi kiện tại Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục tố tụng hành chính là chưa xem xét giải quyết hết các mối quan hệ pháp luật, cần phải xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình hợp pháp. Bản án sơ thẩm giải quyết như trên là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự.

- Do Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, giải quyết chưa hết các mối quan hệ pháp luật, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ việc cho đúng quy định pháp luật.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngân.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án Hành chính sơ thẩm số 1876/2020/HC-ST ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết giữa các đương sự như đã nêu trên.

- Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị Ngân không phải nộp án phí Hành chính phúc thẩm. Ngày 26/11/2020 bà Ngân đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0093107 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này được hoàn trả cho bà Ngân.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13/01/2022.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Đương sự;
- Cục THA DS TP.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (2) (NĐT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tô Chánh Trung**