

**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: 65/2021/HC-PT

Ngày: 09 - 3 - 2021

V/v Khiếu kiện hành vi hành chính  
không cấp giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất.

**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 Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy – 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2021, 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: 764/2020/TLPT-HC  
ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính không cấp giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2020/HCST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của  
Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 147/2021/QĐ-PT ngày 17  
tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:**

1/. Ông Lê Văn H, sinh năm 1932.

2/. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1933.

Địa chỉ: đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Bảo L, sinh năm  
1969. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khu phố 3, phường L, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có văn bản xin xét  
xử vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/. Ông Trần Anh D, sinh năm 1954.

2/. Bà Kha Xiếu G, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà G: Ông Trần Anh T, sinh năm 1949. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Ông Lê Văn T, sinh năm 1949. (Có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường 30-4, khu phố 4, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4/. Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người khởi kiện ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T trình bày:*

Năm 1970, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T được cha mẹ của ông Lê Văn H là ông Lê Văn C và bà Phạm Thị C lập tờ tương phân chia cho phần đất thổ cư có diện tích 174m<sup>2</sup>, số thửa 0-71 (theo bản đồ phân mảnh lập ngày 10/01/1971), trên đất có 01 căn nhà diện tích 76m<sup>2</sup> mang số 1 H (nay là số 2 C), còn lại đất trống 98m<sup>2</sup> (hiện trạng thực tế là 56,6m<sup>2</sup>).

Ngày 23/9/1977, Ty quản lý nhà đất và công cộng tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 130/QĐ/NĐ/ĐN quản lý 08 căn nhà, trong đó có căn nhà số 2 H của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T. Sau đó, ông H, bà T xin hoán đổi giữ lại căn nhà 2 H, giao căn nhà 1 H cho Nhà nước quản lý. Ngày 23/11/1977, Ty quản lý nhà đất Đồng Nai ban hành Công văn số 924/NĐ-CS thông báo về việc quản lý căn nhà 1 H (công văn chỉ ghi quản lý căn nhà chứ không ghi quản lý luôn phần đất bên cạnh) và đồng ý để lại căn nhà 2 H cho ông H, bà T sử dụng.

Năm 1980, Nhà nước giao căn nhà 1 H, diện tích 76m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn T sử dụng. Hiện nay, căn nhà 1 H thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Theo hồ sơ hóa giá nhà cho ông T, Nhà nước chỉ giao cho ông T căn nhà, không giao phần đất bên cạnh.

Năm 1997, ông H, bà T lập hồ sơ đăng ký thửa đất bên cạnh căn nhà 1 H, được sự đồng ý của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố B, khi đó đặc lại để đăng ký diện tích là 56,6m<sup>2</sup>, số thửa 112, số tờ 13, biên nhận hồ sơ số 1541/TTKT.ĐC do Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/9/1997.

Ông H, bà T có cho ông Trần Anh D (chủ sử dụng nhà đường C, kế bên thửa đất 112) là cháu ruột mượn đất để bán nước đá. Sau đó, ông D lại cho ông Lê Văn T thuê để hớt tóc nhưng không hỏi ý kiến ông H, bà T. Do đó, năm 2005, ông H, bà T khởi kiện ông D tại Tòa án nhân dân thành phố B với yêu cầu trả lại cho ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T thửa đất số 112. Quá trình giải quyết vụ án, ông D có văn bản trình bày và xác nhận không có tranh chấp diện tích đất này với ông H, bà T. Tuy nhiên, ông D có rào phần diện tích này lại cùng với khuôn viên nhà của ông, không tháo dỡ vì cho rằng diện tích đất này là do Nhà nước quản lý, ông chỉ giao khi Nhà nước thu hồi.

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T, ông D kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T. Sau đó, Tòa án

nhân dân tối cao kháng nghị và Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã xét xử hủy hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao Tòa án nhân dân thành phố B xét xử lại. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý lại vụ án, trên cơ sở Công văn số 201/UBND-XKT ngày 13/01/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố B về việc “trả lời đơn của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T” theo hướng trình Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Trần Anh D xác nhận “không có tranh chấp đất” nên ngày 28/5/2016, ông H, bà T rút đơn khởi kiện và đến ngày 16/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố B ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 13/01/2015, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành văn bản số 201/UBND-XKT đồng ý cho ông H, bà T liên hệ cơ quan chuyên môn đo đạc thửa đất số 112 để thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân phường Q hỗ trợ ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T cùng cơ quan đo đạc để đo vẽ hiện trạng thửa đất, trên cơ sở đo vẽ thực tế, giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận theo quy định. Căn cứ vào văn bản này, ông H, bà T tiến hành hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B đo vẽ thửa đất nêu trên. Sau khi đo đạc, Văn phòng đăng ký đất đai lập bản mô tả thửa đất yêu cầu ông H, bà T đưa Ủy ban nhân dân phường Q ký xác nhận trước khi ra bản vẽ chính thức nhưng cán bộ địa chính phường Q không ký nên Văn phòng đăng ký đất đai không phát hành bản vẽ thửa đất.

Ngày 05/10/2016, ông H, bà T khiếu nại việc cán bộ địa chính phường không ký bản vẽ nhưng Ủy ban nhân dân phường không trả lời. Ngày 05/12/2016, ông H, bà T khiếu nại lên Ủy ban nhân dân thành phố B về hành vi không ký xác nhận bản vẽ để lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q. Ngày 22/5/2017, Ủy ban nhân dân thành phố B có Công văn số 5903/UBND-TCD trả lời: kết luận việc cán bộ địa chính phường Q không xác nhận lên mô tả thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, phường Q và việc ông H, bà T xin cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa đất 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Sau khi biết Ủy ban nhân dân thành phố B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 24/7/2017, ông H, bà T đã nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai khiếu kiện hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q cho ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T, đồng thời yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T với những lý do sau:

- Ủy ban nhân dân thành phố B cho rằng Công văn số 924/NĐ-CS ngày 21/11/1977 là văn bản quản lý thửa đất 112 tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q là không đúng vì Công văn 924/NĐ-CS không phải là văn bản quản lý mà chỉ thông báo cho ông H, bà T về việc đồng ý hoán đổi căn nhà 1 H (số mới 187) để lấy căn nhà 2 H;
- Tại thời điểm ban hành Công văn số 924/NĐ-CS ngày 23/11/1977 cho đến nay, Nhà nước không bố trí cho bất kỳ ai sử dụng thửa đất số 112;
- Ủy ban nhân dân thành phố B cho rằng ông H, bà T đòi lại đất giao cho Nhà nước trong quá trình thực hiện chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa về đất ở là không đúng vì ông H, bà T chưa từng giao thửa đất 112 cho Nhà nước quản lý;
- Quyết định Giám đốc thẩm số 339 ngày 14/11/2008 của Tòa án nhân dân tối cao có nhận định “nếu Nhà nước có Quyết định quản lý thửa đất 112 thì Tòa án mới bác yêu

cầu xin công nhận thửa đất 112 của ông H, bà T”;

- Nhà nước có Quyết định 130/QĐ/NĐ/ĐN ngày 23/9/1977 quản lý 08 căn nhà, trong đó có căn nhà 2 H, văn bản này đến nay vẫn còn hiệu lực nên Công văn 924/NĐ-CS không thể là quyết định quản lý nhà nữa;

- Trên thực tế, ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T đã đăng ký sử dụng thửa đất 112 từ năm 1997, đã đóng thuế nhà đất, đã nhận tiền đền bù giải tỏa 01 phần thửa đất.

*Người bị kiện UBND thành phố B trình bày:*

1/. Về nguồn gốc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, diện tích 56,6m<sup>2</sup>:

Vào năm 1970, vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T được cha mẹ ông H là ông Lê Văn C và bà Phạm Thị C lập tờ tương phân chia cho trọn thửa đất thổ cư có diện tích 174m<sup>2</sup> số thửa 0-71 (trên tờ phân manh), trên đất có căn nhà diện tích 76m<sup>2</sup> mang số 1 H (nay là số 2 C).

Sau năm 1975, thực hiện chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa về đất ở, căn cứ Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ), Ty Quản lý nhà đất và công trình công cộng tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 130/QĐ/NĐ/ĐN quản lý 08 căn nhà trong đó có căn nhà 2 H và 1 H của gia đình ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T. Sau đó, bà T xin hoán đổi lại căn nhà 2 H, giao căn nhà 1 H cho Nhà nước quản lý. Ngày 23/11/1977, Ty quản lý nhà đất tỉnh Đồng Nai ban hành Công văn 924/NĐ-CS thông báo về việc quản lý căn nhà 1 H và đồng ý để lại căn nhà 2 H cho gia đình ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T sử dụng.

Năm 1985, Nhà nước bán hóa giá căn nhà 1 H diện tích 76m<sup>2</sup> (nay là số 2 C) cho ông Phạm Văn T sử dụng cho đến nay. Theo bản đồ địa chính thuộc thửa đất 80, tờ bản đồ số 13 có diện tích 107,5m<sup>2</sup> và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H vào ngày 26/7/2013, trong đó diện tích đất được công nhận là 78,4m<sup>2</sup> và diện tích xây dựng nhà là 65,52m<sup>2</sup>.

Theo hồ sơ hóa giá nhà thể hiện căn nhà 187 được Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 01/QĐ.MĐ ngày 13/02/1985 hóa giá cho ông Phạm Văn T có diện tích xây dựng nhà là 78,4m<sup>2</sup>, không thể hiện phần đất. Tuy nhiên, theo bản đồ phân manh do Tổng Giám đốc điền địa xác nhận số 892 ngày 10/01/1971 thể hiện phần đất trống nằm bao quanh căn nhà 1 H (số mới 187) là phần đường đi vào phía sau các căn nhà liền kề. Đến nay các hộ dân không còn sử dụng và đã được đo vẽ thành thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 diện tích 56,6m<sup>2</sup> thuộc phường Q.

2/. Quá trình xử lý vụ việc:

Đối với phần đất trống hiện nay trên bản đồ địa chính phường Q thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, có diện tích 56,6m<sup>2</sup>. Năm 1997, bà Phạm Thị T kê khai đăng ký thửa đất nói trên theo Nghị định 60/CP.

Vào năm 2005, có sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T và ông Trần Anh D, ông D cho rằng diện tích đất bà T tranh chấp là do Nhà nước quản lý và ông Trần Anh D đã rào chắn chống trộm chứ không có ý chiếm giữ.

Sau đó, ông H, bà T có Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố B và ngày 30/6/2005, Tòa án có Bản án số 250/2005/DSST buộc ông Trần Anh D trả lại diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> tại thửa đất 112, tờ bản đồ số 13 cho ông H, bà T. Ông H, bà T có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng để lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/8/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có Bản án phúc thẩm số 184/2005/DSPT cho rằng diện tích đất tranh chấp do Nhà nước quản lý, việc khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T không đúng đối tượng và đã Quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T. Sau đó, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 248/2008/KN-DS ngày 29/8/2008 và Quyết định giám đốc thẩm số 339/2008/DS-GĐT ngày 14/11/2008 hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án, ông Trần Anh D có văn bản trình bày và xác nhận không có tranh chấp diện tích đất này để vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T làm bằng chứng xin Tòa án đình chỉ vụ án để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/5/2016, ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T rút đơn khởi kiện và đến ngày 16/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố B ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 03/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 07/QĐ-CT.UBND giải quyết đơn tranh chấp của bà Phạm Thị T. Theo đó, bác đơn của bà T, không có cơ sở xem xét giải quyết do thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 phường Q có diện tích 56,6m<sup>2</sup> Nhà nước đã có Quyết định quản lý từ năm 1977, gia đình bà T không trực tiếp sử dụng đất này.

Đến ngày 14/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND bãi bỏ Quyết định số 07/QĐ-CT.UBND ngày 03/01/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B vì giải quyết không đúng thẩm quyền. Đồng thời giao Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành văn bản trả lời đơn của ông H, bà T về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/02/2008, Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản số 357/UBND-XKT trả lời đơn của ông H, bà T là không có cơ sở giải quyết. Đối với các trường hợp bao chiếm đất sẽ xử lý theo quy định về luật đất đai. Diện tích đất nói trên giao Ủy ban nhân dân phường Q quản lý theo quy hoạch chung của phường.

Theo quy định tại khoản 5 điều 26 Luật đất đai năm 2013 thì phần đất diện tích 56,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 13 do Nhà nước quản lý theo Công văn 924/NĐ-CS ngày 23/11/1977 của Ty Quản lý nhà đất tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân thành phố B đã có văn bản số 13457/UBND-TCD ngày 22/12/2016 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh B và Ủy ban nhân dân phường Q lập thủ tục hủy hồ sơ đăng ký của ông H, bà T đối với thửa đất trên.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản số 5903/UBND-TCD ngày 22/5/2017 trả lời đơn của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T về việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 phường Q là không có cơ sở xem xét là đúng quy định.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Q trình bày:*

Ủy ban nhân dân phường Q đã có văn bản số 45/UBND ngày 27/5/2016 về việc trả lời đơn xin trích hồ sơ thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 của bà Phạm Thị T. Theo đó, Ủy ban nhân dân phường Q xác định: Sau khi có kết quả cuối cùng từ Tòa án nhân dân thành phố B và cấp có thẩm quyền thì mới xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông H theo quy định.

Đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, diện tích 56,6m<sup>2</sup> tại phường Q, thành phố B hiện là đất công, do Ủy ban nhân dân phường Q quản lý theo chỉ đạo của Ủy ban nhân

dân thành phố B tại Văn bản số 357/UBND-XKT ngày 18/02/2008.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh D và bà Kha Xiếu G trình bày:*

Thông nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố B, việc khởi kiện vụ án hành chính của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T là không có cơ sở. Hiện nay, vợ chồng ông Trần Anh D có rào diện tích thửa đất 112, tờ bản đồ số 13, diện tích 56,6m<sup>2</sup> là nhằm mục đích chống trộm, không có mục đích chiếm dụng diện tích đất này. Trên phần đất này có ông Lê Văn T đang dựng tạm làm chỗ hớt tóc.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:*

Vào khoảng năm 1984, ông T có nhờ vách nhà của ông Phạm Văn T che mái trong khuôn viên nhà ông T để làm nghề hớt tóc. Thời gian đầu, Ủy ban nhân dân phường Q có yêu cầu ông T phải đăng ký kinh doanh và đóng thuế. Tuy nhiên, sau này thấy ông T hoàn cảnh khó khăn nên miễn thuế luôn. Từ đó đến nay, ông T vẫn kinh doanh và hành nghề hớt tóc bình thường và ông T xác định không có hợp đồng thuê thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, diện tích 56,6m<sup>2</sup> đối với Ủy ban nhân dân phường Q.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T đối với Ủy ban nhân dân thành phố B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2020/HC-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Áp dụng Luật đất đai năm 1993 và năm 2013; Nghị định của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông bà đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/9/2020, ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Công văn số 924/NĐ-CS chỉ quản lý căn nhà chứ không bao gồm phần đất bên cạnh và chỉ có nội dung xác định đồng ý việc hoán đổi căn nhà chứ không phải là văn bản về xác lập quyền quản lý nhà nước. Thực tế nhà nước cũng không bố trí cho ai quản lý, sử dụng diện tích đất khiếu nại. Ông H, bà T không sử dụng đất là do cho ông D mượn. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các chủ sử dụng đất liền kề vào tham gia tố tụng là thiếu sót; nội dung quyết định của bản án không ghi rõ điều khoản quy định pháp luật được áp dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Anh D, bà Kha Xiếu G trình bày: Căn nhà số 2 C được xác lập quản lý nhà nước từ năm 1977, Ông H, bà T đã hoán đổi phần

nhà đất này để nhận nhà 2 H. Ông H, bà T không quản lý, sử dụng phần diện tích đất khiếu nại. Việc ông H, bà T đăng ký kê khai là theo dạng đại trà; việc đăng ký kê khai không đồng nghĩa với việc đã được công nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Phần diện tích đất ông H, bà T khiếu nại đã được Nhà nước quản lý theo quy định của chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> tại thửa 112 tờ bản đồ số 13 nêu trên thuộc khuôn viên căn nhà số 1 H (nay là 2 C, phường Q) do cụ Lê Văn C và cụ Phạm Thị C làm chủ sở hữu. Ngày 23/4/1968, cụ Lê Văn C và cụ Phạm Thị C lập “Tờ tương phân” chia cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T một căn phố trệt lợp ngói gắn liền diện tích 174m<sup>2</sup> đất (số thửa là 0-71 trên tờ phân chia), trên đất có căn nhà 1 H, diện tích 76m<sup>2</sup>, nhà đất này cụ Phạm Thị C không trực tiếp sử dụng mà cho thuê.

Ngày 14/4/1977, Ty Quản lý nhà đất và công trình công cộng tỉnh Đồng Nai đã căn cứ Quyết định số 111/CP của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) quy định chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa về đất ở để ban hành quyết định số 130/QĐ/NĐ/ĐN ngày 23/9/1977 về việc quản lý 08 căn nhà cho thuê của cụ Phạm Thị C, trong đó có căn nhà 2 H và 195B. Sau khi căn 2 H và căn số 195B bị quản lý, cụ Phạm Thị C xin hoán đổi giữ lại căn nhà 2 H, giao căn nhà 1 H cho Nhà nước quản lý. Ngày 21/11/1977, Ty Quản lý nhà đất Đồng Nai ban hành Công văn số 924/NĐ-CS về việc thông báo quản lý căn nhà 1 H (số mới 187) và đồng ý để lại căn nhà 2 H cho gia đình cụ Cẩn sử dụng. Thực tế, cụ Phạm Thị C cũng đã quản lý sử dụng căn nhà 2 H (bao gồm nhà và khuôn viên căn nhà 2 H) theo văn bản số 924/NĐ-CS và không có khiếu nại thắc mắc gì.

Như vậy, từ sau ngày 21/11/1977, khi Ty quản lý nhà đất tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 924/NĐ-CS thì Nhà nước đã chính thức quản lý nhà và đất căn nhà 1 H sau khi đồng ý để cụ Phạm Thị C quản lý nhà và đất căn nhà 2 H. Phần đất tranh chấp đã có văn bản quản lý theo quy định của chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991.

Ngày 13/02/1985, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 01/QĐ.MĐ bán hóa giá căn nhà 1 H (số mới 187) có diện tích 78,4m<sup>2</sup> cho ông Phạm Văn T, là bác sĩ Ban bảo vệ sức khỏe cán bộ tỉnh ủy thời gian đó, sử dụng đến nay. Theo bản đồ địa chính thì căn nhà trên thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13 có diện tích 107,5m<sup>2</sup>

và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 26/7/2013, trong đó diện tích đất được công nhận 78,4m<sup>2</sup> và diện tích xây dựng nhà là 65,52m<sup>2</sup>.

Như vậy, phần đất diện tích 56,6m<sup>2</sup> gắn liền căn nhà số 1 H, nay là thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, phường Q vẫn để trống (thực tế nhà nước chưa quản lý theo quy định và cũng chưa giao cho tổ chức, cá nhân nào sử dụng từ sau năm 1977 đến nay). Thực tế, ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này.

Năm 1997, bà Phạm Thị T có kê khai đăng ký phần đất 56,6m<sup>2</sup> thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13, phường Q theo Nghị định 60/CP và được cấp Biên nhận hồ sơ đăng ký số 1541/TTKT.ĐC ngày 13/9/1997. Sau đó, bà T đóng thuế nhà và thuế đất từ năm 1992 đến năm 2002, được thể hiện qua các biên lai thu thuế ngày 21/4/1999 (truy thu từ năm 1992 đến 1999); ngày 11/6/2002 (đóng truy thu thuế năm 2000, 2001, 2002); đóng thuế nhà đất hàng năm từ 2003 đến 2008 (Biên lai ngày 15/5/2003, 21/6/2004, 18/5/2005, 04/5/2006, 07/5/2007, 04/6/2008) và Biên lai ngày 13/4/2015 nộp thuế năm 2015. Khi Nhà nước thực hiện dự án cải tạo và mở rộng đường C thì bà Phạm Thị T được bồi thường số tiền 7.356.000 đồng (bảy triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Tuy nhiên, do ông H, bà T không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này nên việc bồi thường trên là không đúng đối tượng vì diện tích đất này do Nhà nước đã quản lý trong quá trình thực hiện chính sách về đất đai.

Đối với ông Trần Anh D ngụ tại số nhà 185 đường C giáp với thửa đất số 112: Năm 1984, ông D đã tự đặt thùng nước đá trên phần đất thuộc thửa 112. Năm 2004, ông D tự rào lưới B40 cùng với khuôn viên nhà của ông để chống trộm. Ông Trần Anh D có văn bản trình bày xác nhận không tranh chấp diện tích đất này, ông không tháo dỡ hàng rào vì cho rằng đất này do Nhà nước quản lý, ông chỉ giao khi nhà nước thu hồi đất.

Ông Lê Văn T trình bày khoảng năm 1984 ông có hỏi ông Phạm Văn T nhờ vách nhà của ông T để che mái dựng một góc nhỏ khoảng 2m<sup>2</sup> làm tiệm hớt tóc. Lúc đầu thì Ủy ban nhân dân phường yêu cầu phải đăng ký kinh doanh và đóng thuế. Sau đó, vì thấy ông T khó khăn nên không thu tiền thuế.

Như vậy, trên thực tế, diện tích đất 56,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý của nhà nước. Gia đình ông H, bà T không trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc kê khai của gia đình ông H, bà T là không đúng thực tế sử dụng thửa đất nên không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 127/2005/NĐ-CP ngày 10/10/2005 thì *“Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng là người thuê, mượn, ở nhờ từ trước khi Nhà nước có văn bản quản lý hoặc người đang trực tiếp sử dụng nhưng không có giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (UBND cấp tỉnh) hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu toàn dân. Người đang trực tiếp sử dụng được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định về sử dụng nhà đất thuộc sở hữu toàn dân.”*

Ngày 03/01/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 07/QĐ-CT.UBND giải quyết đơn tranh chấp của bà Phạm Thị T. Theo đó, bác đơn của bà T, không có cơ sở xem xét giải quyết do thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 phường Q có diện tích 56,6m<sup>2</sup> Nhà nước đã có Quyết định quản lý từ năm 1977, gia đình bà T không trực



tiếp sử dụng đất này. Ngày 14/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND bãi bỏ Quyết định số 07/QĐ-CT.UBND ngày 03/01/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B vì giải quyết không đúng thẩm quyền. Đồng thời giao Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành văn bản trả lời đơn của ông H, bà T về việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/02/2008, Ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản số 357/UBND-XKT trả lời đơn của ông H, bà T là không có cơ sở giải quyết. Đối với các trường hợp bao chiếm đất sẽ xử lý theo quy định về đất đai.

Trên cơ sở phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T là phù hợp với tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án, đúng thực tế quản lý, sử dụng đất, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T là người cao tuổi, được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2020/HC-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Ủy ban nhân dân thành phố B cho ông bà đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2). 17b.HDT.

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

**Trần Thị Thu Thủy**