

Bản án số: 136/2018/HC-PT  
Ngày 14 tháng 5 năm 2018  
V/v: “Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về  
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:* Ông Võ Văn Khoa

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Vũ Ngọc Huynh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung, 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 Hồng Đào, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2018, tại phòng xử án 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 466/2017/TLPT-HC ngày 09 tháng 11 năm 2017; về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 65/2017/HC-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2018/QĐPT-HC ngày 05 tháng 01 năm 2018; giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện:*** Bà Nguyễn Thị Kim A; Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An (có mặt).

***- Người bị kiện:*** Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh Long An; Trụ sở: 213 Quốc lộ 1A, khu phố 3, thị trấn BL, tỉnh Long An.

***Người đại diện hợp pháp của UBND huyện BL:*** Ông Lê Thành U; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện (văn bản ủy quyền số 945/UQ-UBND ngày 23/4/2018 - có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện BL:* Ông Đặng Hoàng Ph; Địa chỉ cư trú: ấp LB, xã LN, huyện BL, tỉnh Long An (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Văn B; Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn B:* Bà Phạm Thị U1; Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017 - có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn B, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2017 và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim A trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất 371, tờ bản đồ số 5 là của ông bà ngoại chồng bà Kim A tên Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Ch. Năm 1978, vợ chồng bà (chồng là ông Khuu Bang Hoàng M đã chết) và ông Phạm Văn B được ông T và bà Ch cho cất nhà ở trên thửa đất 371, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An, trong đó phần đất của bà Kim A sử dụng là 100 m<sup>2</sup>, trên đất có xây 1 căn nhà bằng lá.

Do giữa bà Kim A và ông B xảy ra mâu thuẫn nên vào ngày 03/3/2008, Tổ hòa giải ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An có giải quyết hòa giải. Tại buổi hòa giải ông B đồng ý để bà Kim A được sử dụng 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư nên Tổ hòa giải ấp 1 đã lập biên bản hòa giải thành. Năm 2009 thấy hoàn cảnh gia đình bà Kim A khó khăn nên UBND xã TĐ, huyện BL đề nghị và được Ủy ban Mặt trận Tổ quốc huyện BL cấp cho bà Kim A căn nhà Đại đoàn kết theo Quyết định số 66/QĐ/UBMT ngày 17/6/2009 và bà Kim A sử dụng ổn định phần đất này từ trước đến nay.

Năm 2015, bà Kim A làm thủ tục đo đạc cấp giấy lần đầu đối với phần đất bà đang sử dụng thì ông B ngăn cản không cho cơ quan đo vẽ thực hiện nên bà Kim A đã làm đơn khiếu nại ông B ra UBND xã TĐ. Ngày 18/11/2016, UBND xã TĐ tiến hành hòa giải, tại biên bản hòa giải các bên thống nhất để ông B được làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 371, sau khi được cấp giấy xong ông B sẽ ký giấy làm thủ tục chuyển quyền lại cho bà Kim A sử dụng đối với phần diện tích 100 m<sup>2</sup> mà bà đang quản lý sử dụng nên bà Kim A mới đồng ý để ông B được làm thủ tục cấp giấy đối với trọn thửa 371. Nhưng sau khi được cấp giấy ông B không thực hiện đúng cam kết làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà Nguyễn Thị Kim A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 006671 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp cho

ông Phạm Văn B ngày 11/4/2017 đối với thửa đất số 371 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

Tại văn bản số 1241/UBND-TNMT ngày 17/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phúc đáp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh và tại phiên tòa ông Lê Thành U, là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện BL trình bày tóm tắt như sau:

Thửa đất số 371, tờ bản đồ số 5, xã TĐ, diện tích 1594 m<sup>2</sup>, loại đất ONT, CLN chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Phạm Văn B quản lý sử dụng 1494 m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị Kim A quản lý sử dụng diện tích khoảng 100 m<sup>2</sup>.

Do có sự tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim A với ông Phạm Văn B, ngày 18/11/2016 UBND xã TĐ có biên bản hòa giải thành, theo nội dung thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B trọn thửa đất số 371, tờ bản đồ số 5, xã TĐ, diện tích 1594 m<sup>2</sup>, UBND xã TĐ sẽ giữ giấy lại để ông B lập thủ tục tách thửa đất phần diện tích bà A đang sử dụng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A.

Dựa theo nội dung hòa giải thành nêu trên UBND xã TĐ đã lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định, ngày 11/4/2017 ông Phạm Văn B được UBND huyện BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 006671 thửa đất số 371, tờ bản đồ số 5, xã TĐ, diện tích 1594, loại đất ONT, CLN, giấy do UBND xã TĐ cất giữ.

Căn cứ trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai trên địa bàn tỉnh Long An trong trường hợp các bên tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Long An), điều 15 khoản 2: Trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi hiện trạng về ranh giới sử dụng đất, chủ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xấp xã gửi biên bản hòa giải thành đến Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định công nhận việc thay đổi ranh giới thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thời gian thực hiện không quá năm (05) ngày kể từ ngày hòa giải thành. Có cơ sở kết luận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B trọn thửa đất số 371, tờ bản đồ số 5, xã TĐ, diện tích 1594 m<sup>2</sup>, loại đất ONT, CLN là không đúng với quy định.

- Bà Phạm Thị U1 – đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn B và ông Nguyễn Hòa B1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn B trình bày tại Tòa sơ thẩm cho rằng nguồn gốc đất thửa 371 diện tích 1594 m<sup>2</sup> của ông bà nội bà U1 để lại cho ông Phạm Văn B và ông Phạm Văn B chỉ cho bà Kim A ở nhờ (tạm) chứ không cho luôn quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Phạm Văn B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 65/2017/HCST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:*

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cấp giấy và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 006671 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp cho ông Phạm Văn B ngày 11/4/2017 đối với thửa đất số 371 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

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

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, ông Phạm Văn B nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo ông B đưa ra là: Nguồn gốc đất là của ông mua của ông T vào năm 1940. Bà Kim A không phải sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1978, mà trước đây bà ở dưới ghe nên vào năm 2008 ông mới cho cất nhà ở tạm. Ông ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L đi khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận, không ủy quyền cho bà L giải quyết tranh chấp đất đai, do đó việc bà L thỏa thuận cho bà Kim A 100m<sup>2</sup> đất là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu ý kiến như sau: Phần đất mà bà A đang sử dụng làm nhà ở từ năm 1978 là của ông B mua của ông T, cho bà A ở nhờ. Năm 2008, ông B ủy quyền cho bà L đi khiếu nại ở các cơ quan hành chính, không ủy quyền cho bà L tặng cho đất của ông B cho bà A. Tại cấp sơ thẩm, do Tòa án triệu tập cận ngày xét xử nên ông B đã không cung cấp đầy đủ các tài liệu cho Tòa án. Hiện nay gia đình ông B rất khó khăn, có 9 người con, do đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà A, cho ông B được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện BL đã cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông B làm trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí theo quy định nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung: Xét thấy, bà A là người trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích 100 m<sup>2</sup>, cất nhà ở từ năm 1978. Năm 2009 được UBND huyện BL cấp nhà Đại đoàn kết. Do đó, việc UBND huyện BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất này cho ông B là không đúng đối tượng sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét thấy, mặc dù, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị Kim A có lời trình bày khác nhau về nguồn gốc phần đất có diện tích 1.594m<sup>2</sup> thuộc thửa 371, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An. Tuy nhiên, cả bà A và ông B đều thừa nhận rằng, gia đình bà A trực tiếp sử dụng khoảng 100m<sup>2</sup> trong tổng số diện tích đất này, cất nhà ở từ năm 1978 và năm 2009, bà A được UBNDTTQ Việt Nam huyện BL tặng nhà Đại đoàn kết. Do đó, bà A là người trực tiếp sử dụng phần đất này ở định, lâu dài.

Việc UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với toàn bộ diện tích 1.594m<sup>2</sup> là không đúng đối tượng sử dụng, trái quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, hủy quyết định cấp giấy và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 006671 của UBND huyện BL cấp cho ông Phạm Văn B ngày 11/4/2017 đối với thửa đất số 371 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không ghi rõ số, ngày của quyết định là có thiếu sót. Cần điều chỉnh cho phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông B là không có căn cứ để chấp nhận. Yêu cầu của bà A và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Do cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015,

Bác kháng cáo của ông Phạm Văn B. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 65/HC-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A.

Hủy Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện BL về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 006671, số vào sổ cấp GCN CH10300 ngày 11 tháng 4 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện BL, cấp cho ông Phạm Văn B đối với thửa đất số 371 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp 1, xã TĐ, huyện BL, tỉnh Long An.

2/ Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Phạm Văn B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 9839 ngày 07/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ông B đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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**

*Nơi nhận:*

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự (3);
- Lưu VP (3), HS (2), 14b (Án09).

**Võ Văn Khoa**