

**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: 489/2018/HC-PT

Ngày 26 - 11 - 2018

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính  
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 Nguyễn Văn Hùng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Lê Thành Văn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đức Anh - 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 Trần Anh Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2018/TLPT-HC ngày 20 tháng 6 năm 2018 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 04/2018/HC-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1443/2018/QĐPT-HC ngày 05 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà **Phạm Thị M**, sinh năm: 1949 (Có mặt).

Địa chỉ: 132/5 đường H, Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

+ Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: 28C/25A đường D, phường 2, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

+ Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1944 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1949 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Xuân Phong, xã Phong Năm, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà **Phạm Thị A**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông **Phạm Văn S**, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông **Phạm H**, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã Mh, huyện N, tỉnh Bình Thuận

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà L, ông H, bà X, bà C, bà A, bà T, ông S, ông H, ông B, ông B:* bà Phạm Thị M (theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/3/2017 tại Văn phòng công chứng Tiến Đạt, tỉnh Bình Thuận).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Bà **Hồ Thị N** – Luật sư Văn phòng luật sư Hồ Nam thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

Địa chỉ: Số 03 T, KDC Hùng Vương 2, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân **Tp. Phan Thiết**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Ngọc Đ** – Chủ tịch (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Hoàng K** – Phó chủ tịch. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1973, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1961, (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969, (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1970, (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1975, (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường Bình Hưng, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Lý Hữu P, sinh năm 1960, (Có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1966, (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 6, phường Phú Thủy, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn L, sinh năm 1928.(Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Nguyễn H, sinh năm 1958, (Có mặt).

+ Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1957(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 165 Nguyễn Hội, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà T, bà Hương, bà L, bà T, ông H, bà T:* Ông **Thái Quang Thượng N** – Luật sư Văn phòng luật sư Thượng N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, biên bản đối thoại, lời trình bày trong quá trình tố tụng, người khởi kiện trình bày:*

Ông bà cố của bà M tên là Huỳnh Văn O và Văn Thị T có với nhau 03 người con tên Huỳnh Thị T, Huỳnh Thị M, Huỳnh Thị L.

Sinh thời ông O và bà T có mua một sớ đất có diện tích 3.595m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu 7, ấp Phú Trinh, xã Châu Thành Phan Thiết, quận Hàm Thuận, tỉnh Bình Thuận (nay thuộc Khu phố 1, phường T, Tp. T, tỉnh Bình Thuận). Sau khi ông bà chết thì để lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà T, bà M, bà L cùng quản lý, sử dụng. Sau khi bà T chết thì con trai của bà tên là Nguyễn Văn T cùng với bà Huỳnh Thị M lập biên bản hội đồng gia tộc, theo đó đã đồng thuận cho bà Huỳnh Thị M đứng tên hợp thức hóa lại giấy tờ theo thể lệ hiện hành (Biên bản họp Hội đồng gia tộc có xác nhận của chính quyền địa phương lúc bấy giờ).

Ngày 26/6/1960, bà Huỳnh Thị M - đại diện gia tộc đã đi đăng ký kê khai diện tích đất 3.595m<sup>2</sup> để kiểm tra thuế Gia-ôc và Thổ trạch địa tô tại xã Châu Thành Phan Thiết. Trong đó, kê khai 30m<sup>2</sup> đất có nhà ở và 3.565m<sup>2</sup> đất ruộng dùng để trồng bắp vào mùa mưa.

Vào ngày 10/10/1961, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị L và ông Nguyễn Văn T đã cùng nhau lập một biên bản hội đồng gia tộc (Huỳnh thuận phân chia ruộng đất), theo đó diện tích 3.595m<sup>2</sup> được phân chia như sau:

- Một phần đất ruộng có diện tích 1.266m<sup>2</sup> giao cho Huỳnh Thị T (là bà nội của ông Nguyễn L), nhưng do bà T chết nên giao lại cho ông Nguyễn T (cha của ông Nguyễn L) nhận thủ.

- Giao cho bà Huỳnh Thị M một khoảnh ruộng, diện tích 920m<sup>2</sup>.

- Giao cho bà Huỳnh Thị L một khoảnh đất gia cư, diện tích 300m<sup>2</sup> trong phần đất hương hỏa (1.389m<sup>2</sup>)

- Còn lại  $1.089m^2$  (trong phần  $1.389m^2$ ) sẽ do bà Huỳnh Thị M quản thủ và hàng năm được thu huê lợi để cúng kỵ ông bà song thân. Trên phần đất này có một ngôi nhà tự, diện tích khoảng  $30m^2$ .

- Ruộng đất đã được giao trọn quyền sở hữu sang bộ làm chủ vĩnh viễn, hưởng huê lợi, chịu thuế và truyền tử lưu tôn.

Từ năm 1961 đến năm 1982 thì bà Phạm Thị C (con bà M) cùng con cháu trồng rau cải xanh, đậu xanh, mè và một số cây ăn quả để thu huê lợi hàng năm và cất nhà trên diện tích đất  $1.089m^2$  để ở.

Từ năm 1977 đến năm 1994, bà M là cháu nội của bà M đã cùng gia đình bên chồng bà M đến khu đất  $1.089m^2$  để ở và trồng trọt cùng bà M. Trong khoảng thời gian từ năm 1977 đến năm 1979, ông Nguyễn B (em ông Nguyễn L) đi làm xa về, không vợ con, không nhà ở, nên ông L và ông B có đến xin bà M và bà C để sửa chữa và ở nhờ trong căn nhà tự thờ cúng ông bà tổ tiên cho đến khi ông B chết (năm 2002) thì ông L có lập bàn thờ ông B trong nhà tự.

Thời gian từ năm 1995 đến năm 1997, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn B (là cháu nội bà M) trồng khoai mì và gìn giữ, cai quản khu đất này.

Từ năm 1998 trở về sau này, bà C cùng con cháu tiếp tục gìn giữ khu đất trên và thờ cúng ông bà tổ tiên.

Sau khi ông B chết thì ông L cũng thỉnh thoảng có lên xuống khu đất để thấp nhang cho ông B.

Cho đến ngày 20/6/2004, ông Nguyễn L đã tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất  $1.089m^2$  đã được gia tộc thỏa thuận phân chia và gửi chính quyền địa phương. Đến ngày 21/9/2004, ông Nguyễn L đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 439999 theo Quyết định số 5639/QĐ-UBND ngày 21/9/2004, với tổng diện tích là  $1.066,8m^2$  (trong đó:  $480m^2$  đất trồng cây lâu năm và  $586,2m^2$  đất ở).

Việc UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004 cho ông Nguyễn L là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bà M và các thành viên trong gia tộc của bà M.

Toàn bộ diện tích đất  $1.089m^2$  nêu trên là tài sản mà gia tộc đã giao cho bà Huỳnh Thị M thủ tự để thờ cúng ông bà tổ tiên (thể hiện ý chí tại Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 10/10/1961) và đây cũng là phần đất hương hỏa của gia tộc, có nguồn gốc rõ ràng, để lại từ đời ông cố của bà M. Ông Nguyễn L lại kê khai có nguồn gốc đất là do khai hoang năm 1968 là không đúng với thực tế. Đất có các giấy tờ chứng minh như: Tờ cựa văn khế từ năm 1899, giấy xác nhận đăng ký kê khai địa tô vào năm 1960 của bà Huỳnh Thị M và Biên bản họp Hội đồng gia tộc ngày 10/10/1961 đã chứng minh cho việc ông Nguyễn L đăng ký đất là sai. Trên khu đất này còn có 01 giếng nước cổ, 17 ngôi mộ (trong đó có mộ của ông Huỳnh Văn Ôn, bà

Văn Thị T, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị T, bà Huỳnh Thị L và con cháu của các ông bà nói trên) cũng đã được thể hiện trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Bà M không ký vào biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 01/7/2004 của UBND phường Phú Trinh ghi nhận các hộ giáp ranh là “Đông giáp với ông Nguyễn Văn T, Bắc giáp ông Trần Văn T”.

Sau khi ông L có đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng các cấp chính quyền đã không kiểm tra, không xác minh, thẩm tra làm rõ nguồn gốc đất mà lại xác nhận cho ông L là đất khai hoang vào năm 1968 là hoàn toàn trái quy định của pháp luật đất đai.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004, để nhằm hợp pháp hóa nguồn gốc đất và tẩu tán tài sản, ông Nguyễn L đã làm thủ tục tặng cho các con của ông.

Tại báo cáo kết quả giải quyết đơn bà Phạm Thị M số 152/BC-TTPT ngày 07/4/2014 của Thanh tra Tp. Phan Thiết và Văn bản số 3797/UBND-TCD ngày 03/9/2015 về việc trả lời đơn của bà Phạm Thị M của UBND Tp. Phan Thiết và công văn số 3021/UBND-TH ngày 05/6/2017 về việc có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M, UBND Tp. Phan Thiết thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004 ông Nguyễn L (cấp đổi theo Quyết định số 7812/QĐ-UBND ngày 05/11/2007, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AH 519595) là sai sót về trình tự, thủ tục và chưa đúng quy định của pháp luật.

Bà M yêu cầu Tòa án buộc UBND Tp. Phan Thiết thực hiện hành vi thu hồi giấy chứng nhận AA439999 ngày 21/9/2004. Đồng thời hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND Tp. Phan Thiết đã cấp cho các đương sự sau:

+ Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519593, cấp ngày 31/10/2007, diện tích 85,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị;

+ Bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận QSD đất số AH 519596 ngày 31/10/2007, diện tích 88,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị;

+ Ông Lý Hữu P và bà Nguyễn Thị Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519590 ngày 31/10/2007, diện tích 112,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329589 ngày 07/01/2011, diện tích 327,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

+ Bà Nguyễn Thị Mộng T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519597 ngày 31/10/2007, diện tích 122,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

+ Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Thanh H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519591 ngày 05/11/2007, diện tích 86,8m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

+ Ông Nguyễn Kim L và bà Nguyễn Thị Thanh L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519592 ngày 01/11/2007, diện tích 90,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị.

**Người bị kiện trình bày trong quá trình tố tụng như sau:**

Toàn bộ ý kiến của UBND Tp. Phan Thiết như nội dung trong báo cáo kết quả giải quyết đơn bà Phạm Thị M số 152/BC-TTPT ngày 07/4/2014 của Thanh tra Tp. Phan Thiết, Văn bản số 3797/UBND-TCD ngày 03/9/2015 về việc trả lời đơn của bà Phạm Thị M của UBND Tp. Phan Thiết và Công văn số 3021/UBND-TH ngày 05/6/2017 về việc có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M. Theo đó, UBND Tp. Phan Thiết thừa nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004 ông Nguyễn L (cấp đổi theo Quyết định số 7812/QĐ-UBND ngày 05/11/2007, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519595) là sai sót về trình tự, thủ tục và chưa đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện tại ông L đã lập hợp đồng tặng cho các con và UBND Tp. Phan Thiết đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con của ông L đúng như bà M trình bày ở trên, do vậy theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 và khoản 5 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc xử lý các giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong trường hợp này không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân.

**Ông Nguyễn L trình bày:** Nguồn gốc đất mà bà M liên tục khiếu kiện trước đây là do cha ông là ông Nguyễn Văn T sử dụng, sau đó vì chiến tranh loạn lạc bỏ hoang, đến năm 1970 ông không có chỗ ở nên quay về đất này để khai hoang phục hóa sử dụng lại cho đến ngày hôm nay. Do đó, việc UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004 (cấp đổi theo Quyết định số 7812/QĐ-UBND ngày 05/11/2007, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519595) cho ông là hoàn toàn đúng pháp luật. Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà M.

**Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:** Diện tích 112,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519590 được UBND Tp. Phan Thiết cấp ngày 31/10/2007 và diện tích 327,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329589 được UBND Tp. Phan Thiết ngày 07/01/2011 cho bà và chồng là Lý Hữu P đứng tên sử dụng có nguồn gốc là do cha bà (ông Nguyễn L) tặng cho hợp pháp, không vi phạm pháp luật đất đai, mặt khác sau khi được tặng cho thì bà sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai; do đó việc bà M khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519590 và số BD 329589 được UBND Tp. Phan Thiết cấp cho vợ chồng bà là không có cơ sở, do đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà T, bà H, bà L, bà T, ông H, bà T là Ông Thái Quang Thượng N trình bày:** Mặc dù phía người bị kiện thừa nhận sự sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 ngày 21/9/2004 cho ông Nguyễn L. Tuy nhiên, theo Luật đất đai 1987,

Nhà nước chỉ công nhận quyền sử dụng đất đối với người trực tiếp sử dụng đất mà không công nhận việc thừa kế quyền sử dụng đất; theo Điều 106 Luật đất đai 2013 thì Ủy ban nhân dân và Tòa án không có quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn L vì ông Nguyễn L đã tặng cho các con ông. Bà M biết việc UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận cho ông L và các con của ông L từ năm 2008 nên đã hết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Tại bản án hành chính sơ thẩm số 04/2018/HC-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tuyên xử như sau:**

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M (Đại diện theo ủy quyền của những người khởi kiện là bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn H, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị A, bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn S, ông Phạm H, ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn B)

Hủy các quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Số AH 519593, cấp ngày 31/10/2007 đứng tên Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng T.

+ Số AH 519596, cấp ngày 31/10/2007 đứng tên Bà Nguyễn Thị H.

+ Số AH 519590, cấp ngày 31/10/2007 và số BD 329589, cấp ngày 07/01/2011 đứng tên Ông Lý Hữu P và bà Nguyễn Thị Thanh T.

+ Số AH 519597, cấp ngày 31/10/2007 đứng tên Bà Nguyễn Thị Mộng T.

+ Số AH 519591, cấp ngày 05/11/2007 đứng tên Ông Nguyễn H và bà Phan Thị Thanh H.

+ Số AH 519592, cấp ngày 05/11/2007 đứng tên Ông Nguyễn Kim L và bà Nguyễn Thị Thanh L.

Ngày 26/4/2018, các đương sự: Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị Mộng T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Kim L, Lý Hữu P, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn H, Phan Thị Thanh H cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Đối tượng khởi kiện không còn, phải đình chỉ giải quyết vụ án; thời hiệu khởi kiện đã hết; việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người thứ ba là trái pháp luật. Yêu cầu sửa án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

**Trong quá trình tranh tụng, các đương sự trình bày:**

**Luật sư N trình bày:** Về tố tụng, lúc đầu tòa xác định là vụ án dân sự, nhưng sau đó lại xét xử là vụ án hành chính. Người khởi kiện không xác định được quan hệ

pháp luật khởi kiện, không nói rõ hủy các quyết định nào, thời hiệu khởi kiện đã hết, không có căn cứ kết luận diện tích đất bà M và các đương sự khác cho rằng 1.089m<sup>2</sup> là đất hương hỏa chính là diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con ông L; thực tế các diện tích đất này là đất ông L khai hoang. Trong vụ án này, tòa án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con ông L nhưng chưa giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và các con ông L cũng như chưa giải quyết các khoản đầu tư vào đất, các khoản tiền đã nộp cho nhà nước của ông L và các con ông L là chưa giải quyết triệt để, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, bác yêu cầu khởi kiện.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, Luật sư N trình bày:**

Thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn, diện tích 1.089m<sup>2</sup> là đất hương hỏa của gia tộc, ông L không có quyền sử dụng đất này, người bị kiện cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai thủ tục, sai đối tượng. Đề nghị bác kháng cáo.

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn, do người bị kiện ban hành văn bản số 3797 ngày 03/9/2015 trả lời khiếu nại của bà M nên thời hiệu khởi kiện tính từ ngày có văn bản này.

- *Về nội dung:* Diện tích 1.089m<sup>2</sup> đất là đất hương hỏa, hiện trên đất có 07 ngôi mộ của dòng họ bà M. Ông L tự kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng đối tượng. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện để hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Ngày 21/9/2004 UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA439999 đối với diện tích 1.066,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 50, 56 cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường Phú Trinh, Tp. Phan Thiết cho ông Nguyễn L đứng tên sử dụng (trong đó có 480,6m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa số 50 và 586,2m<sup>2</sup> đất ở thuộc thửa đất số 56).

[2] Đến năm 2007, ông Nguyễn L đã phân chia thửa đất số 56 tờ bản đồ số 09 nêu trên cho các con của ông bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất. Các con ông L đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Ngày 31/10/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519593 đối với diện tích 85,2m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc thửa đất số 140, tờ bản



đồ số 09, tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng T đứng tên sử dụng (tách từ thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09)

+ Ngày 31/10/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtsố AH 519596, diện tích 88,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc thửa đất số 144, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho bà Nguyễn Thị H đứng tên sử dụng (tách từ thửa số 56, tờ bản đồ số 09)

+ Ngày 31/10/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 519590 đối với diện tích đất 112,7m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho ông Lý Hữu P và bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên sử dụng (tách từ thửa số 56, tờ bản đồ số 09).

+ Ngày 31/10/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtsố AH 519597 đối với diện tích 122,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho bà Nguyễn Thị Mộng T đứng tên sử dụng.

+ Ngày 05/11/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtsố AH 519592 đối với diện tích đất 90,5m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho ông Nguyễn Kim L và bà Nguyễn Thị Thanh L đứng tên sử dụng (tách từ thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09).

+ Ngày 05/11/2007, UBND Tp. Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtsố AH 519591 đối với diện tích đất 86,8m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Khu phố 1, phường T, Tp. T cho ông Nguyễn H và bà Phan Thị Thanh H đứng tên sử dụng (tách từ thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09)

Ngày 05/11/2007, UBND Tp. Phan Thiết đã ban hành Quyết định số 7812/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 439999 cấp ngày 21/9/2004 cho ông Nguyễn L và cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtsố AH 519595 cho ông Nguyễn L, diện tích còn lại là 327,5m<sup>2</sup> (từ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 09), như vậy diện tích còn lại chưa thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi cấp đổi là  $480,6\text{m}^2 - 327,5\text{m}^2 = 153,1\text{m}^2$ .

Đến ngày 07/01/2011, UBND Tp. Phan Thiết đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329589 đối với diện tích đất 327,5m<sup>2</sup> như nêu trên cho bà Phạm Thị Thanh T và ông Lý Hữu P (nguồn gốc là nhận tặng cho từ ông Nguyễn L).

Tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 20/04/2011, UBND Tp. Phan Thiết đã quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đối với diện tích đất 327,5m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 329589 từ loại đất cây lâu năm qua đất ở tại đô thị.

Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ vào Đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 26/7/2012 của bà M (BL: 30) thì bà M đã biết được việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông L và các con ông L, đến ngày 21/01/2016 bà M mới khởi kiện vụ án hành, nếu tính từ ngày bà M biết được việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và các con ông L đến ngày khởi kiện thì là đã quá 01 năm. Tuy nhiên, từ khi biết được việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L và các con ông L bà M có khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết. Ngày 03/9/2015, Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết có Văn bản số 3797/UBND-TCĐ trả lời đơn khiếu nại của bà M.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tố tụng hành chính thì thời hiệu khởi kiện trong trường hợp của bà M là 01 năm kể từ ngày nhận được văn bản giải quyết khiếu nại. Như vậy, đến ngày 03/9/2016 thì thời hiệu khởi kiện mới hết. Ngày 21/01/2016 bà M khởi kiện là còn trong thời hiệu.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có những thiếu sót sau:

- Bà M có yêu cầu buộc UBND thành phố Phan Thiết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L năm 2004. Án sơ thẩm đã nhận định nhưng trong phần quyết định của bản án lại không tuyên về nội dung khởi kiện này là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện.

- Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các con ông L hiện có 07 ngôi mộ và bà M cho rằng là đất hương hỏa do cụ Huỳnh Văn Ôn và Văn Thị T để lại. Cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các con ông L nhưng chưa xác định rõ chủ của các ngôi mộ trên đất này hiện tại là ai để đưa họ vào tham gia tố tụng, đồng thời chưa đưa đầy đủ những người thừa kế của cụ Ôn, cụ T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật đất đai thì UBND không có quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất từ người khác và đã làm thủ tục sang tên hợp pháp. Điều luật quy định như vậy là do việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này phải xem xét, giải quyết cả hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, mà việc xem xét, giải quyết tranh chấp hợp đồng thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân, không thuộc thẩm quyền UBND. Việc UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con ông L xuất phát từ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông L. Con ông L đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (đã nộp tiền chuyển mục đích). Cấp sơ thẩm hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không xem xét, giải quyết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (là căn cứ để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và không xem xét các khoản đầu tư vào đất, các khoản tiền thuế, tiền chuyển mục đích là thiếu sót, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự và chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

Các thiếu sót trên là nghiêm trọng, không thể khắc phục được ở phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị Mộng T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Kim L, Lý Hữu P, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn L, Nguyễn H, Phan Thị Thanh H;

- Hủy toàn bộ bản án hành chính số 04/2018/HC-ST ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết lại vụ án.

- Các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn lại cho các ông bà Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Hồng T, Nguyễn Thị Mộng T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Kim L, Lý Hữu P, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn H, Phan Thị Thanh H; mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0022829, 0022824, 0022823, 0022822, 0022826, 0022827, 0022828, 0022830, 0022831, 0022832.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 26/11/2018

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VP; hồ sơ.

(đã ký)

**Nguyễn Văn Hùng**

