

Bản án số: 110/2025/HC-PT

Ngày 11-02-2025.

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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Dương Anh Văn.

Ông Nguyễn Đức Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên – 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 Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 11/02/2025, 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 883/2024/TLPT-HC ngày 22/10/2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2024/HC-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐPT-HC ngày 17/01/2025 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Ông Ngô Hồng K, sinh năm 1953; địa chỉ: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:

+ Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1994. (vắng mặt)

+ Ông Lê Nhật A, sinh năm 1998. (có mặt)

Cùng địa chỉ: A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Bà Hà Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phan Đăng H1, Luật sư thuộc Công ty L1; địa chỉ: A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- **Người bị kiện:** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Trương Thanh T1, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C. (xin xét xử vắng mặt)

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

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau. (xin xét xử vắng mặt)

+ Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tô Thanh L, Giám đốc Phòng G – Chi nhánh C; địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

+ Bà Hà Thị T, sinh năm 1963; địa chỉ: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Hồng K, là người khởi kiện; Ngân hàng TMCP Đ, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Ngày 26/9/2019, Văn phòng Đ (gọi tắt là VPĐKĐĐ) tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 813452 (gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho ông Ngô Hồng K, diện tích 220,3m² đất, thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 77, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 26/9/2023, ông K nhận được Quyết định số 98/QĐ-VPĐKĐĐ của VPĐKĐĐ tỉnh C về việc thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên (viết tắt Quyết định số 98). Nhận thấy Quyết định này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên ông K khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ Quyết định số 98.

Tại Công văn số 194/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 16/02/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C trình bày ý kiến:

Ngày 26/9/2019, VPĐKĐĐ thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Hồng K đối với diện tích đất 220,3m², thửa số 85, tờ bản đồ số 77. Sau khi rà soát lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, đối chiếu với quy định của pháp luật, thì việc cấp Giấy chứng nhận cho ông K là chưa đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, lý do: Phần đất ông K đang quản lý, sử dụng thì ngày 09/5/2016, UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận cho ông K. Đến ngày 03/12/2018, UBND huyện T ban hành Quyết định số 299/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định số 299) về việc thu hồi Giấy chứng nhận do cấp không đúng quy định, nên việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Hồng K là thuộc thẩm quyền của UBND huyện T. Trên cơ sở đó, VPĐKĐĐ ban hành Quyết định số 98 về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 813452 với diện tích 220,3m², thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 77 đứng tên ông Ngô Hồng K là đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 2669 ngày 28/6/2024 của UBND huyện T và tài liệu UBND huyện cung cấp, thể hiện nội dung:

Ông Ngô Hồng K được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số CC 545811 ngày 09/5/2016, thửa số 85, tờ bản đồ số 77, diện tích 224,3m². Qua rà soát thì phát hiện việc xác minh nguồn gốc đất chưa đúng, trình tự cấp chưa đảm bảo nên UBND Huyện ban hành Quyết định 299, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông K. Ông K khiếu nại Quyết định 299, Chủ tịch UBND Huyện ra Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 20/5/2019, giải quyết khiếu nại (lần đầu), giữ nguyên Quyết định số 299. Ông K tiếp tục khiếu nại.

Ngày 22/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C tổ chức đối thoại với ông Ngô Hồng K. Tại buổi đối thoại, UBND huyện T đồng ý công nhận QSD đất cho ông K theo hiện trạng đã cấp trước đây, nhưng trừ lại 04m² (ngang 02m x dài 02m) đất để mở đường cho 05 hộ dân đầu nối vào giao lộ giáp thửa đất ông K và ông Dương Minh T2. Việc cấp lại Giấy chứng nhận sẽ được tiến hành đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ông K đồng ý rút đơn khiếu nại.

Ngày 18/9/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ Huyện nhận được hồ sơ xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận của ông K. Đến ngày 26/9/2019, VPĐKĐĐ Tỉnh thừa ủy quyền Giám đốc Sở T cấp Giấy chứng nhận số CS 813452 cho ông K, với diện tích 220,3m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 77.

Do có khiếu nại của các hộ dân về cấp Giấy chứng nhận cho ông K, Chủ tịch UBND tỉnh C thành lập tổ xác minh, kiểm tra làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất; kiểm tra quy trình cấp Giấy chứng nhận cho ông K. Tại Báo cáo số 01/BC-TXM ngày 16/01/2023 của Tổ xác minh kết luận: Việc cấp lại Giấy chứng nhận trong trường hợp này thuộc thẩm quyền của UBND huyện theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai.

Ngày 31/8/2023, Giám đốc VPĐKĐĐ Tỉnh ban hành Quyết định số 98/QĐ-VPĐKĐĐ về việc thu hồi Giấy chứng nhận.

Từ nội dung trên, xác định việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ngô Hồng K là đúng quy định của pháp luật. Do đó, UBND huyện Trần Văn T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Đại diện Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh C - Phòng G (viết tắt là B) trình bày:

B nhận thế chấp Giấy chứng nhận đứng tên Ngô Hồng K, trường hợp ông K được cấp lại giảm đi 04m² thì tài sản thế chấp cũng không ảnh hưởng đến khoản vay.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2024/HC-ST ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hồng K đối với yêu cầu hủy Quyết định số 98/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 31/8/2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 813452 do Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C ký cấp cho ông Ngô Hồng K ngày 26/9/2019, tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 77, với diện tích 220,3m² địa chỉ thửa đất tại Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 15/7/2024, ông Ngô Hồng K kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 16/7/2024, B kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (B) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Kháng cáo của Người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (B) đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Người khởi kiện đối với Người bị kiện là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo nêu trên, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Các đơn Kháng cáo của người khởi kiện là ông Ngô Hồng K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là B làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Ngô Hồng K và B, thấy rằng: Ngày 09/5/2016, ông Ngô Hồng K được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số CC 545811, thửa số 85, tờ bản đồ số 77, thị trấn S, diện tích 224,3m², nhưng đến ngày 03/12/2018, thì ra Quyết định 299 thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên do cấp không đúng quy định của pháp luật. Ông K khiếu nại Quyết định số 299, Chủ tịch UBND huyện ra Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 20/5/2019, giải quyết khiếu nại lần đầu, giữ nguyên Quyết định số 299. Ông K tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh C. Kết quả đối thoại giữa các bên như sau: UBND huyện T đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho ông K theo hiện trạng đã cấp trước đây, nhưng trừ lại 04m² đất để mở đường cho 05 hộ dân đầu nối vào giao lộ bê-tông giáp thửa đất ông K và ông Dương Minh T2. Việc cấp lại Giấy chứng nhận sẽ được tiến hành đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ông K đồng ý rút đơn khiếu nại.

[3] Ngày 18/9/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Trần Văn T3 nhận được hồ sơ xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận của ông K đối với thửa đất số 85. Đến ngày 26/9/2019, VPĐKĐĐ tỉnh Cà Mau thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp Giấy chứng nhận số CS 813452 cho ông K, với diện tích 220,3m², thửa đất số 85, tờ bản đồ số 77, nhưng sau đó ban hành Quyết định số 98/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 31/8/2023, thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên.

[4] Xét thấy, năm 2016, ông K được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 85, nhưng sau đó đã bị thu hồi lại Giấy chứng nhận này (theo Quyết định số 299). Trường hợp này xem như ông K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013 thì “Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”. Theo quy định này thì khi ông K nộp đơn xin cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên thì UBND huyện Trần Văn T3 là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp, nhưng VPĐKĐĐ huyện Trần Văn T3 thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông K trong khi ông K chưa được cấp Giấy chứng nhận lần đầu là không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, VPĐKĐĐ thực hiện việc thu hồi lại Giấy chứng nhận nêu trên là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013.

[5] Sau khi được VPĐKĐĐ cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 85, ông K đã thế chấp thửa đất này cho B để vay tiền. Tuy nhiên, VPĐKĐĐ tỉnh C không phải là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho ông K và đã thu hồi Giấy chứng nhận này nên thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận thuộc UBND huyện T. Trường hợp này không phải thu hồi đất của ông K nên quyền và lợi ích hợp pháp của B vẫn được bảo vệ khi ông K được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận.

[6] Từ nội dung trên, xác định việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Ngô Hồng K là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hồng K đối với VPĐKĐĐ tỉnh C là có căn cứ, đúng pháp luật.

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

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (B) không được chấp nhận nên B phải chịu án phí phúc thẩm. Riêng ông K thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là ông Ngô Hồng K; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 13/2024/HC-ST ngày 02-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Áp dụng: khoản 2 Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 của 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hồng K về hủy Quyết định số 98/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 31/8/2023 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 813452 do Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau ký cấp cho ông Ngô Hồng K ngày 26/9/2019, tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 77, với diện tích 220,3m² địa chỉ thửa đất tại khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

3. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Ngô Hồng K được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm.

- Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000204 ngày 16/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau. Ngân hàng TMCP Đ đã nộp đủ án phí 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn