

Bản án số: 192/2025/HC-PT

Ngày: 27 - 02 - 2025

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy 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 Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Thu

Ông Nguyễn Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh – Thư ký Tòa án, 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 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 38/2025/TLPT-HC ngày 10 tháng 01 năm 2025, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án hành chính sơ thẩm số 30/2024/HC-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 633/2025/QĐPT, ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Đường C, Khóm C, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Số A, đường T, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1968. Vắng mặt.

2. Bà Châu Việt H1, sinh năm 1966. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (H2). Địa chỉ: Số B B, đường N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T1, chức vụ: Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn B, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B2. Vắng mặt.

Người được ủy quyền lại: Ông Trịnh Văn V, sinh năm 1983, chức vụ: Chuyên viên khách hàng cá nhân. Địa chỉ: Số B, Lô H, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2024). Có mặt.

Do có kháng cáo của người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người khởi kiện bà Lê Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của ông Đ (không nhớ họ) vào năm 1990 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/5/1997, diện tích 3.990m², thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 02, nhưng thực tế sử dụng là 5.404m² tính cả bờ và mương thoát nước. Đến năm 1994, bà nhận chuyển nhượng phần đất liền kề của bà Ngô Thị B1, diện tích 3.900m² nhưng thực tế sử dụng là 4.366m², việc nhận chuyển nhượng đất của bà B1 chỉ làm giấy tay và bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Đến tháng 8 năm 2021, bà đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xin đo đạc điều chỉnh diện tích thực tế mà bà sử dụng ổn định hai thửa đất trên từ năm 1990 và năm 1994 theo bản đồ chính quy thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1. Phần đất mà ông P, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang 37m đã lấn qua hết bờ và lấn cả phần đất vuông do bà đang quản lý, sử dụng.

Nay, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xem xét giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 492482 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/12/2015 cho ông Nguyễn Thanh P và bà C Việt Hòa diện tích 7.566m² thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 01, địa chỉ đất tại Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày ý kiến tại Công văn số 601/UBND-NC ngày 24/01/2024 (Bút lục số 66): Theo hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 492482 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/12/2015 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1 là đăng ký cấp mới. Về nguồn gốc đất trong hồ sơ lưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất này do ông Nguyễn Thanh P nhận chuyển nhượng của bà Ong Thị G và ông Phạm Tấn L, có hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 241660. Đến năm 2015, hộ ông

Nguyễn Thanh P lập thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 492482 ngày 03/12/2015. Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Ong Thị G và ông Phạm Tấn L vào khoảng năm 2004. Khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng và được Ủy ban nhân dân thị xã B xác nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng bà Ong Thị G và ông Phạm Tấn L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong cùng năm thì ông được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay thành phố B) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 241660. Đến năm 2015, vợ chồng ông làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 492482 và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông không nhớ vào khoảng năm 2004 khi nhận chuyển nhượng có đo đạc hay không nhưng năm 2015 ông làm thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có đo đạc và các hộ có ký giáp ranh, bà T có ký xác nhận ranh đất. Do khoảng thời gian gần đây, bà T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có yêu cầu vợ chồng ông ký giáp ranh nhưng do không đúng ranh đất nên vợ chồng ông không ký xác nhận thì phát sinh tranh chấp với bà T. Hiện nay, vợ chồng ông đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (H2) vay số tiền 500.000.000 đồng, đã thanh toán cho Ngân hàng, hiện nay còn khoảng 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Văn B, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H - Chi nhánh B2 trình bày ý kiến tại Công văn số 44/2024/CV-HDBBL ngày 08/7/2024 (Bút lục số 182): Qua rà soát hồ sơ vay vốn, tài sản là quyền sử dụng đất số CB 492482 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/12/2025 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1 đối với diện tích 7.566m², thuộc thửa 0139, tờ bản đồ số 01, đất tại Phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0003 ngày 10/11/2020 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 003 ngày 27/3/2023 để vay vốn số tiền 1.500.000.000 đồng. Tạm tính đến ngày 04/7/2024, tổng số tiền mà ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1 còn nợ Ngân hàng là 712.980.757 đồng. Ngân hàng phối hợp với Tòa án và tham gia tố tụng có liên quan, thực hiện kê biên, bán đấu giá tài sản của ông P và H1 đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 30/2024/HC-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 79; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính;

- Điểm a, c, d khoản 1 Điều 76 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; điểm đ khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T2;

- Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 492482 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/12/2015 cho ông Nguyễn Thanh P và bà Châu Việt H1, đối với diện tích 7.566m², thuộc thửa số 139, tờ bản đồ số 01, đất tại phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 13/8/2024, người khởi kiện – bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Lê Thị T trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bị kiện – UBND thành phố B có người đại diện theo pháp luật có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không cung cấp chứng cứ, tình tiết mới, giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm. Phía người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tình tiết mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo và yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, 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 quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Người khởi kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ, tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T

[3.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 30/8/2001, UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 139 diện tích 7.620m² cho hộ bà Ong Thị G (Đa).

Ngày 19/5/2004, vợ chồng bà Ong Thị G, ông Phạm Tấn L lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 139 diện tích 7.620m² cho ông Nguyễn Thanh P, HĐ được UBND phường N, thành phố B chứng nhận.

Ngày 08/9/2004, UBND thành phố B cấp GCN QSDĐ số Đ 241660 (thay thế GCN QSDĐ đã cấp cho hộ bà Ong Thị G) đối với thửa đất số 139 diện tích 7.620m² cho cho ông Nguyễn Thanh P.

Năm 2015, ông P làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ. Tại thời điểm cấp đổi GCN QSDĐ cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc, kiểm tra trên thực địa thửa đất số 139. Tại kết quả đo đạc địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố Bạc Liêu lập ngày 12/11/2015 thể hiện thửa đất số 139 có diện tích trên thực tế là 7.566m² (giảm 54m² so với GCN QSDĐ đã cấp cho ông P), bà Lê Thị T và các hộ lân cận khác có ký giáp ranh.

Ngày 03/12/2015, UBND thành phố B cấp GCN QSDĐ số CB 492482 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh P, bà Châu Việt H1 (thay thế GCN QSDĐ số Đ 241660 đã cấp cho ông P).

Năm 2021, bà T làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ các thửa đất của bà T tiếp giáp với thửa 139 của ông P nhưng ông P không đồng ý ký giáp ranh cho bà T

nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CB 492482 do UBND thành phố B cấp cho ông P ngày 03/12/2015 với lý do GCN QSDĐ cấp cho ông P, bà H1 là lấn qua phần bờ và phần đất vuông (vuông) do bà T đang quản lý, sử dụng.

[3.2] Xét thấy, bà T khởi kiện cho rằng GCN QSDĐ cấp cho ông P, bà H1 thửa đất số 139 diện tích 7.566m² là chồng lấn qua bờ đất và vuông đất (đất ruộng) của bà T nhưng bà T không xác định được vị trí chồng lấn, diện tích bị chồng lấn là bao nhiêu. Kết quả xác minh tại UBND phường N thể hiện ông P, bà H1 có quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 139 diện tích 7.566m² ổn định, lâu dài, hiện nay ông P, bà H1 vẫn đang sử dụng trọn thửa đất số 139. Phía bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T có quá trình quản lý, sử dụng đất và hiện nay trên thực tế bà T không quản lý, sử dụng thửa đất số 139. Đồng thời, khi UBND thành phố B thực hiện thủ tục cấp GCN QSDĐ số CB 492482 cho ông P, bà H1 thì phía bà T có ký giáp ranh với ông P, bà H1. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSDĐ số CB 492482 cho ông P, bà H1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Bà T kháng cáo cho rằng bà T có quyền sử dụng thửa đất số 140. Phía ông P, bà H1 trình bày nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do ông P, bà H1 không ký giáp ranh thửa đất số 140 cho bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu hủy GCN QSDĐ của ông P, bà H1. Xét thấy, trong vụ án hành chính này Tòa án chỉ xem xét tính đúng đắn, hợp pháp của GCN QSDĐ số CB 492482 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 03/12/2015 cho ông P, bà H1 đối với thửa đất số 139, Tòa án không xem xét, giải quyết tranh chấp QSDĐ đối với thửa đất số 140. Do đó, bà T có quyền khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp QSDĐ đối với thửa đất số 140 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Từ các nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.5] Bà T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm bà T không xuất trình được chứng cứ có căn cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T.

[3.6] Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà T là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 30/2024/HC-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông bà Lê Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn đóng án phí theo đúng quy định pháp luật nên bà T được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

