

Bản án số 120/2024/HC-PT

Ngày 08/4/2024

Về “*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 ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Chủ tọa phiên tòa:* ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

*Các Thẩm phán:* ông Trương Minh Tuấn, ông Đinh Phước Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lương Quang Toàn

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên  
tòa:** ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên  
tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số  
388/2023/TLPT-HC ngày 08/12/2023 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong  
lĩnh vực quản lý đất đai*” đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 53/2023/HC-ST  
ngày 05/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo, theo quyết  
định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 353/2024/QĐ-PT ngày 01/3/ /2024 của Tòa  
án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. *Người khởi kiện:* ông Phạm Thanh Q, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố  
B, phường P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

*Người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2023 của người khởi kiện là bà  
Phan Thị Thu T, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, thị xã Đ, tỉnh  
Quảng Ngãi, có mặt.*

2. *Người bị kiện:*

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: số A H, thành phố Q, tỉnh  
Quảng Ngãi có văn bản số 1377/STNMT-TTr ngày 21/3/2024 đề nghị xét xử vắng  
mặt.

2.2. Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; địa chỉ: số E P, phường N,  
thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ; địa chỉ: Tổ dân phố B,  
phường N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.2. Cụ Lê Thị G, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, thị xã Đ, tỉnh  
Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; địa chỉ: Số E P, phường N, thành  
phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại Đơn khởi kiện ngày 19/01/2023, 08/03/2023 và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện là ông Phạm Thanh Q trình bày:*

Theo Di chúc của cố Hồ Thị L (bà ngoại ông Q) thì ông Q và mẹ ông Q là cụ Lê Thị G được nhận thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 650, tờ bản đồ số 1, phường N, diện tích 638m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 726766 (số vào sổ CS.04443) ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G, đồng thời phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng và chôn cất, thờ cúng cố Hồ Thị L và cụ Lê Thị T1 (con gái cố Hồ Thị L). Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên ghi chú: *“Thửa đất chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp”* là hạn chế quyền của người có quyền sử dụng đất không đúng ý chí của cố L và cụ T1 là *“giao cho hai mẹ con Lê Thị G và Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng nhưng không được bán, chỉ tiêu ngoài mục đích”* (nghĩa là chỉ được bán và chỉ tiêu đúng mục đích nuôi dưỡng, chôn cất, thờ cúng).

Nay ông Q, cụ G đã hoàn thành di nguyện của cố Hồ Thị L và việc thực hiện xong di nguyện của cố L đã tiêu tốn nhiều chi phí và nay ông Q ốm đau không làm ra tiền để tiếp tục thờ cúng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hạn chế nêu trên để ông Q có thể bán thửa đất bù đắp chi tiêu chăm sóc, nuôi dưỡng, thờ cúng, điều này hoàn toàn phù hợp với ý chí của cố L, cụ T1 và trong Di chúc; hơn nữa, ngoài cụ G (mẹ ông Q) và cụ T1 thì không còn người thừa kế theo pháp luật nào khác nên đề nghị được thay đổi *“hạn chế về quyền của người sử dụng đất”* nêu trên theo hướng hủy bỏ các hạn chế nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngày 01/03/2022, ông Q có nộp bộ hồ sơ đăng ký biến động đất đai cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Q tại Trung tâm hành chính công UBND thị xã Đ. Theo giấy hẹn trên thì sẽ được trả kết quả vào ngày 29/03/2022, nhưng đến ngày 27/06/2022 ông Q nhận được Thông báo số 720/TB-CNTXĐP của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trả hồ sơ không giải quyết. Ông Q khiếu nại thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 331/QĐ-VPĐKĐ ngày 06/12/2022 không chấp nhận khiếu nại của ông Q.

Nay, ông Q cho rằng theo nội dung Bản di chúc ngày 07/6/2010 của cố Hồ Thị L và cụ Lê Thị T1 thì phần đầu Bản di chúc ghi người lập di chúc là Hồ Thị L nhưng phần cuối Bản di chúc lại ghi: *“Nay chúng tôi lập di chúc này...”* là thể hiện di chúc do 02 người viết (cố L, cụ T1) nên không có sự thống nhất, không đúng pháp luật vì quyền sử dụng đất này là của cố L không có phần của cụ T1. Đây là di chúc do người lập di chúc không ký được mà chỉ điểm chỉ vào di chúc nên theo quy định tại Điều 656 Bộ luật dân sự 2005 thì phải có ít nhất 02 người làm chứng cho việc lập di chúc nhưng trường hợp cụ thể này không có người làm chứng nên di chúc không có giá trị pháp lý. Di chúc có 03 trang nhưng 02 trang đầu không có chữ ký hoặc điểm chỉ của cố L là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 653 Bộ luật dân sự 2005. Di chúc có nội dung rõ ràng vì tài sản do 02 mẹ con cố L

và 2 con tạo lập nhưng thành phần viết di chúc thì phần đầu di chúc chỉ ghi người viết di chúc là cô L nhưng về cuối di chúc lại thể hiện cả cô L, cụ T1 lập di chúc nên không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 653 Bộ luật dân sự 2005. Ông Q nhận thấy Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 726766 (số vào sổ CS.04443) ngày 12/12/2017 cho ông Q và cụ G là không đúng pháp luật dân sự về thừa kế; quy định hạn chế “thửa đất chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp” là không đúng với di nguyện của cô L là “giao cho hai mẹ con Lê Thị G và Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng nhưng không được bán, chỉ tiêu ngoài mục đích”. Như vậy, ông Q cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh thị xã Đ đọc hiểu sai nội dung di chúc dẫn đến lập phiếu trình cấp trên sai về nội dung hạn chế nêu trên là sai hoàn toàn với di nguyện bà ngoại ông Q. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q không đồng ý cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quyền hủy bỏ hạn chế có quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014 ND-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai có quy định thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai: “*Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 15 ngày*”. Vì các lý do trên, ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 726766 (số vào sổ CS.04443) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G; hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 311/QĐ-VPĐKĐ ngày 06/12/2022 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Q.

- *Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:*

Ngày 01/3/2022, Văn phòng Đ, Chi nhánh thị xã Đ (sau đây gọi là Chi nhánh thị xã Đ) tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động của ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 01, diện tích 638m<sup>2</sup> (đất ODT 130m<sup>2</sup>, đất BHK 508m<sup>2</sup>), phường N, thị xã Đ, đề nghị hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất trong mục ghi chú: “*Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thuê chấp*”. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh thị xã Đ căn cứ Điều 624 Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015 thì nội dung đề nghị của bà Lê Thị G và ông Phạm Thanh Q trái với ý chí và quyền định đoạt tài sản tại Di chúc ngày 08/6/2010 của cô Hồ Thị L và cụ Lê Thị Tư. Qua nghiên cứu nội dung hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh Q thì thửa đất số 650, tờ bản đồ số 1, diện tích 638m<sup>2</sup>, phường N, thị xã Đ do ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận có nguồn gốc được hưởng thừa kế từ cô Hồ Thị L. Theo nội dung di chúc của cô Hồ Thị L có thể hiện nội dung: “*Bà Lê Thị G và ông Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng sau khi hai mẹ con tôi qua đời nhưng không được bán và chỉ tiêu ngoài mục đích. Khi nào có sự thay đổi cho con cũng chỉ với các điều khoản đã ghi trong văn tự này*”, đây là di nguyện của người đã khuất. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày

12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất, cụ thể: *“Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp”*. Ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có Giấy xác nhận hủy bỏ hạn chế nêu trên và được Văn phòng C2 chứng thực ngày 11/02/2022 là trái với ý chí về quyền định đoạt tài sản của cố Hồ Thị L sau khi chết. Do đó, không có cơ sở để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q thực hiện hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện tại phần Ghi chú trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông Q và cụ G.

Như vậy, việc ông Phạm Thanh Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 726766, số vào sổ CS.04443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G là không có cơ sở. Như đã nêu ở phần trên, do hồ sơ của ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G không đủ điều kiện giải quyết nên ngày 27/6/2022, Chi nhánh thị xã Đ ban hành Thông báo số 720/TB-CNTXĐP về việc trả hồ sơ không giải quyết. Không thống nhất với Thông báo số 720/TB-CNTXĐP của Chi nhánh thị xã Đ, ngày 10/7/2022, ông Phạm Thanh Q có Đơn khiếu nại, yêu cầu nhận lại hồ sơ và hướng dẫn giải quyết cho ông theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 06/9/2022 Giám đốc văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q ban hành Thông báo số 1221/TB-VPĐKĐ về việc thụ lý giải quyết khiếu nại. Ngày 03/10/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có Thông báo số 1400/TB-VPĐKĐ về việc tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại lần đầu, thời gian vào lúc 14 giờ, ngày 06/10/2022, địa điểm tại phòng họp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Tại buổi đối thoại, ông Phạm Thanh Q có ý kiến xin tạm dừng việc giải quyết khiếu nại (đơn khiếu nại ghi ngày 10/7/2022) để ông Q làm việc với các cơ quan có liên quan và sẽ thông tin lại cho T2 xác minh giải quyết khiếu nại. Ngày 25/10/2022, ông Phạm Thanh Q có Đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết đơn khiếu nại. Ngày 14/11/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có Thông báo số 1659/TB-VPĐKĐ về việc tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại lần đầu, thời gian vào lúc 8 giờ, ngày 22/11/2022, địa điểm tại phòng họp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Tuy nhiên, ông Phạm Thanh Q không đến tham dự buổi đối thoại mà không có lý do. Đến 10 giờ cùng ngày các thành phần tham gia đối thoại thống nhất lập biên bản đối thoại bất thành (Qua kiểm tra thông tin phát của Bưu điện thì ông Phạm Thanh Q có nhận Thông báo số 1659/TB-VPĐKĐ vào lúc 07 giờ 05 phút ngày 17/11/2022).

Căn cứ vào nội dung di chúc thì đây là di nguyện của người đã khuất, việc ông Q và cụ G đề nghị hủy bỏ phần hạn chế là trái với ý chí và quyền định đoạt tài sản tại Di chúc ngày 08/6/2010 của cố Hồ Thị L và cụ Lê Thị T1 nên việc Chi nhánh thị xã Đ ban hành Thông báo số 720/TB-CNTXĐP ngày 27/6/2022 là có cơ sở.

- Người bị kiện là Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q trình bày: Quá trình ban hành Quyết định số 311/QĐ-VPĐKĐ ngày 06/12/2022 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Ngày 01/3/2022, Văn phòng Đ, Chi nhánh thị xã Đ (sau đây gọi là Chi nhánh thị xã Đ) nhận hồ sơ đăng ký biến động của ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 01, diện tích

638m<sup>2</sup> (đất ODT 130m<sup>2</sup>, đất BHK 508m<sup>2</sup>), phường N, thị xã Đ, đề nghị hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất trong mục ghi chú: “Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp”. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh thị xã Đ căn cứ Điều 624 Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015 thì nội dung đề nghị của cụ Lê Thị G và ông Phạm Thanh Q trái với ý chí và quyền định đoạt tài sản tại Di chúc ngày 08/6/2010 của cố Hồ Thị L và cụ Lê Thị Tư . Do đó, ngày 27/6/2022, Chi nhánh thị xã Đ ban hành Thông báo số 720/TB-CNTXĐP về việc trả hồ sơ không giải quyết. Không thống nhất với Thông báo số 720/TB-CNTXĐP của Chi nhánh thị xã Đ, ngày 10/7/2022, ông Phạm Thanh Q có Đơn khiếu nại, yêu cầu nhận lại hồ sơ và hướng dẫn giải quyết cho ông Q theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 06/9/2022, Giám đốc văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q ban hành Thông báo số 1221/TB-VPĐKĐ về việc thụ lý giải quyết khiếu nại. Ngày 03/10/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có Thông báo số 1400/TB-VPĐKĐ về việc tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại lần đầu, thời gian vào lúc 14 giờ, ngày 06/10/2022, địa điểm tại phòng họp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Tại buổi đối thoại, ông Phạm Thanh Q có ý kiến xin tạm dừng việc giải quyết khiếu nại (đơn khiếu nại ghi ngày 10/7/2022) để ông Q làm việc với các cơ quan có liên quan và sẽ thông tin lại cho T2 xác minh giải quyết khiếu nại. Ngày 25/10/2022, ông Phạm Thanh Q có Đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết đơn khiếu nại. Ngày 14/11/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q có Thông báo số 1659/TB-VPĐKĐ về việc tổ chức đối thoại giải quyết khiếu nại lần đầu, thời gian vào lúc 08 giờ, ngày 22/11/2022, địa điểm tại phòng họp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Tuy nhiên, ông Phạm Thanh Q không đến tham dự buổi đối thoại mà không có lý do. Do đó, đến 10 giờ ngày 22/11/2022 các thành phần tham gia đối thoại thống nhất lập biên bản đối thoại bất thành. Qua kiểm tra thông tin phát của Bưu điện thì ông Phạm Thanh Q có nhận Thông báo số 1659/TB-VPĐKĐ vào lúc 07 giờ 05 phút ngày 17/11/2022. Qua nghiên cứu nội dung hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh Q thì thửa đất số 650, tờ bản đồ số 1, diện tích 638m<sup>2</sup>, phường N, thị xã Đ do ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận có nguồn gốc được hưởng thừa kế từ cố Hồ Thị L. Theo nội dung di chúc của cố Hồ Thị L có thể hiện nội dung hạn chế quyền sử dụng đất, cụ thể: *“bà Lê Thị G và ông Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng sau khi hai mẹ con tôi qua đời nhưng không được bán và chi tiêu ngoài mục đích. Khi nào có sự thay đổi cho con cũng chỉ với các điều khoản đã ghi trong văn tự này”*, đây là di nguyện của người đã khuất. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất, cụ thể: “Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp”. Ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có Giấy xác nhận hủy bỏ hạn chế nêu trên và được Văn phòng C2 chứng thực ngày 11/02/2022 là trái với ý chí về quyền định đoạt tài sản của cố Hồ Thị L sau khi chết. Do đó, không có cơ sở để Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện tại phần Ghi chú trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông Q và cụ G. Như vậy, Chi nhánh thị xã Đ ban hành Thông báo số 720/TB- CNTXĐP ngày 27/6/2022 trả hồ sơ không giải quyết là có cơ sở, đảm bảo theo quy định của pháp

luật. Từ những lý do trên, ngày 06/12/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ban hành Quyết định số 311/QĐ-VPĐKD về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Phạm Thanh Q là đúng theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q*  
- Chi nhánh thị xã Đ trình bày: Ngày 01/3/2022, Văn phòng Đ, Chi nhánh thị xã Đ (sau đây gọi là Chi nhánh thị xã Đ) nhận hồ sơ của ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 01, diện tích 638m<sup>2</sup> (đất ODT 130m<sup>2</sup>, đất BHK 508m<sup>2</sup>), phường N, thị xã Đ, đề nghị hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất trong mục ghi chú: “Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp”. Qua rà soát hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh Q thì thửa đất số 650, tờ bản đồ số 1, diện tích 638m<sup>2</sup>, phường N, thị xã Đ do ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận có nguồn gốc được hưởng thừa kế từ cố Hồ Thị L. Theo nội dung di chúc của bà Hồ Thị L có thể hiện nội dung hạn chế quyền sử dụng đất, cụ thể: “bà Lê Thị G và ông Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng sau khi hai mẹ con tôi qua đời nhưng không được bán và chi tiêu ngoài mục đích. Khi nào có sự thay đổi cho con cũng chỉ với các điều khoản đã ghi trong văn tự này”, đây là di nguyện của người đã khuất. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có nội dung hạn chế quyền sử dụng đất, cụ thể: “Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp” là đúng quy định và đúng ý chí, nguyện vọng của Di chúc. Ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G có Giấy xác nhận hủy bỏ hạn chế nêu trên và được Văn phòng C2 chứng thực ngày 11/02/2022 là trái với ý chí về quyền định đoạt tài sản của cố Hồ Thị L sau khi chết. Do đó, không có cơ sở để thực hiện hủy bỏ nội dung hạn chế quyền sử dụng đất thể hiện tại phần Ghi chú trên giấy chứng nhận đã cấp cho ông Q và cụ G. Như vậy, Chi nhánh thị xã Đ ban hành Thông báo số 720/TB- CNTXĐP ngày 27/6/2022 trả hồ sơ không giải quyết là có cơ sở, đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thị G trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 650, tờ bản đồ số 01, diện tích 638m<sup>2</sup>, phường N là do mẹ cụ (cố Hồ Thị L) tạo lập. Mẹ bà cố Hồ Thị L chết ngày 08/02/2015 có 02 người con gái là C (Giao) và cụ Lê Thị T1 (đã chết ngày 01/02/2011). Cố Lan chết có để lại di chúc thửa đất số 650, tờ bản đồ số 01, diện tích 638m<sup>2</sup>, phường N có nội dung: “Giao cho hai mẹ con Lê Thị G và Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng nhưng không được bán, chi tiêu ngoài mục đích”. Nhưng quá trình mẹ con Cụ đăng ký GCNQSDĐ thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy CNQSD đất số CL 726766, sổ vào sổ CS.04443 ngày 12/12/2017 cho ông Q và C là không đúng pháp luật dân sự về thừa kế; quy định hạn chế “*thửa đất chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp*” là không đúng. Mẹ con C đã thực hiện xong nghĩa vụ theo di chúc tốn kém nhiều chi phí, phải vay đề lo liệu, nay bà yêu cầu hủy bỏ hạn chế thực hiện việc trả nợ là hoàn toàn “không ngoài mục đích” để thực hiện nghĩa vụ theo di nguyện người đã chết; do đó, cụ G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Q.

**Tại bản án hành chính sơ thẩm số 53/2023/HC-ST ngày 05/10/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 78/2023/QĐ-TA ngày 23/10/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:**

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 646 Bộ Luật Dân sự 2005; Điều 624 của Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 27, 28, 29, 30, 31 của Luật Khiếu nại năm 2011; Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Tổng Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính về thụ lý giải quyết khiếu nại; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.*

***Tuyên xử:***

*1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Q về các yêu cầu sau: - Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 726766, số vào sổ CS.04443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 12/12/2017 cho ông Phạm Thanh Q và bà Lê Thị G. - Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 311/QĐ-VPĐKĐ ngày 06/12/2022 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q.*

*2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phạm Thanh Q được miễn án phí hành chính sơ thẩm.*

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 14/10/2023, ông Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Q giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính;

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng nội dung vụ án, đúng pháp luật, nên đề nghị bác kháng cáo của ông Q, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Năm 2004 “hộ bà Hồ Thị L” được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X 233068 (số vào sổ 01454 QSDĐ/1633/QĐ-UB(H) ngày 15/11/2004 đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.341m<sup>2</sup> (đất ONT 300m<sup>2</sup>, đất BHK 1.041m<sup>2</sup>). Tháng 11/2005, hộ Hồ Thị L chuyển nhượng cho ông Lê H một phần thửa đất số 07 diện tích 192,5m<sup>2</sup> (đất ở 100m<sup>2</sup>, đất vườn 92,5m<sup>2</sup>) được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ chỉnh lý

tại trang 04 của Giấy chứng nhận; tháng 4/2008, Nhà nước thu hồi 425m<sup>2</sup> (đất ở 70m<sup>2</sup>, đất vườn 355m<sup>2</sup>) và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ chỉnh lý trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận nên diện tích đất còn lại là 723,5m<sup>2</sup> (ODT 130m<sup>2</sup>, BHK 593,5m<sup>2</sup>).

[2] Ngày 08/6/2010 cô Hồ Thị L và cụ Lê Thị T1 lập Di chúc, được UBND trị trấn Đức Phổ chứng thực nội dung: *“Nay hai mẹ con chúng tôi đã già, sức yếu nên lập bản di chúc này giao tài sản, nhà cửa, vườn tược cho con gái lớn là Lê Thị G và cháu là Phạm Thanh Q có trách nhiệm nuôi dưỡng hai mẹ con tôi ngày tuổi già đến cuối đời và hương khói cho ông bà. Cha mẹ chồng ông Lê C1, bà Huỳnh Thị N, chồng Lê Điều. 1 Còn tôi là Hồ Thị L và con Lê Thị T1, sau khi hai mẹ con tôi qua đời thì Lê Thị G và Phạm Thanh Q có trách nhiệm hương khói...Tất cả tài sản trên giao cho hai mẹ con Lê Thị G và Phạm Thanh Q trọn quyền sử dụng sau khi hai mẹ con tôi qua đời nhưng không được bán và chi tiêu ngoài mục đích. Khi nào có sự thay đổi cho con cũng chỉ với các điều khoản đã ghi trong văn tự này”*. Ngày 10/10/2017 ông Q lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế theo Di chúc của cô Hồ Thị L và cụ Lê Thị T1 và nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh Đ. Sau khi kiểm tra, rà soát Văn phòng lập phiếu trình số 2027/Ptr-CNĐP ngày 11/12/2017 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, cụ G. Ngày 12/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL 726766 (số vào sổ CS.04443) cho ông Phạm Thanh Q và cụ Lê Thị G quyền sử dụng thửa đất số 650, tờ bản đồ số 1, diện tích 638m<sup>2</sup> (diện tích giảm so diện tích được cấp Giấy chứng nhận ngày 23/4/2008 do Nhà nước thu hồi và hiến đất làm đường năm 20080; mục 6 của Giấy chứng nhận ghi chú: *“Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thuê chấp”*.

[3] Xét, thửa đất số 650 nêu trên là của “hộ Hồ Thị L” gồm cô Hồ Thị L, cụ Lê Thị G và cụ Lê Thị T1, theo Di chúc cô L và cụ T1 lập ngày 08/6/2010 thì cô L và cụ T1 giao nhà đất tại thửa đất 650 cho ông Q và mẹ là cụ Lê Thị G quản lý, sử dụng *“...và hương khói cho ông bà...sau khi hai mẹ con tôi qua đời nhưng không được bán...”*, ông Q và cụ G không thắc mắc về Di chúc khi cô L, cụ T1 còn sống và chính ông Q tiến hành lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế trên cơ sở Di chúc nên ngày 12/12/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và Giao đôi với thửa đất số 650 có ghi hạn chế quyền sử dụng tại mục 6 của Giấy chứng nhận: *“Thửa đất này chỉ được sử dụng vào mục đích thờ tự, không được chuyển nhượng, cho thuê, thuê chấp”* là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Từ các mục trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh Q là có căn cứ, đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Q mà giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Q kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;



## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 bác kháng cáo của ông Phạm Thanh Q và giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 53/2023/HC-ST ngày 05/10/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 78/2023/QĐ-TA ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Án phí hành chính phúc thẩm: ông Phạm Thanh Q được miễn.

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

### **Nơi nhận:**

- Vụ giám đốc kiểm tra III-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Đặng Kim Nhân**