

Bản án số: 449/2021/HC-PT  
Ngày 06 tháng 12 năm 2021  
*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 Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hồng Phong

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2021, 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 150/2021/TLPT-HC ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1752/2020/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3271/2021/QĐPT-HC ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông **Lư Thành L**, sinh năm 1956; Nơi cư trú: 7xE B, phường P, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện ủy quyền:** Ông Trần Thanh B (có mặt; Văn bản ủy quyền số 008818 ngày 07/09/2020).

2. **Người bị kiện:**

**2.1 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**

Trụ sở: 349 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Đào Gia V – Chủ tịch

**Người đại diện ủy quyền :** Ông Nguyễn Văn T (xin vắng mặt; Văn bản ủy quyền số 3828 ngày 24/9/2020).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Bà Dương Thị Kim H – Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (có mặt).

## 2.2 Ủy ban nhân dân Thành phố H

Trụ sở: 86 L, phường B, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thành P – Chủ tịch (vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*

+ Ông Văn Hùng T – Trưởng Phòng Đo đạc bản đồ và Viễn Thám - Sở T Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T – Phó Phòng Quản lý đất - Sở T Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần Bất động sản N.**  
Trụ sở: 6 lầu 5B, tòa nhà C, N, phường T, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Thanh P – Chủ tịch Hội đồng quản trị (xin vắng mặt).

*Người đại diện ủy quyền:* Ông Phan Văn T (có mặt; Văn bản ủy quyền số 02 ngày 02.03/2021)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Nguyễn Mỹ P – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Lư Thành L.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 19/7/2017; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 13 và 23/11/2017; Bản tự khai ngày 06/9 và 13/11/2017, người khởi kiện và người đại diện ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp khoảng 1.000m<sup>2</sup> nằm sát rạch Kinh Xáng là của ông Lê Văn B cho con là ông Lê Ngọc A xây nhà ở và có hộ khẩu thường trú là B20/37 tổ 20, ấp 2, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh từ năm 1978. Năm 1998, tôi mua lại phần đất này là tài sản riêng được vợ là bà Tăng Thị Hồng H cam kết ngày 27/4/2016 (BL69) và sử dụng ổn định.

Phía người khởi kiện nộp Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ QSHNO) ngày 26/02/2016 (BL68) đối với phần đất trên thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 825/BC-2015 (viết tắt Bản đồ số 825/BC-2015) ngày 20/5/2015 (BL60) của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Điền Phát Kim (viết tắt Công ty Điền Phát Kim) được Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Văn phòng ĐKĐĐ) - Chi nhánh huyện Bình Chánh kiểm tra nội nghiệp ngày 29/7/2015, Biên bản xác minh hiện trạng đất (BL61) của UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ấp 3A ngày 17/12/2015 (BL62) ghi nhận diện tích nhận chuyển nhượng là đất trồng và có dừa nước thuộc một phần rạch (a), (b) và đường (1), tờ bản đồ thứ 13 theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng thửa 266-1, tờ bản đồ thứ 137 theo Bản đồ địa chính (viết tắt BĐĐC) năm 2006, không có tranh chấp, đất nằm ngoài quy hoạch 2.600ha, chưa có quyết định thu hồi và chưa có chủ đầu tư, không thuộc quỹ đất do nhà nước quản lý.

Ngày 16/6/2016, tôi đã nộp hai khoản thuế (BL76) theo Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất của Chi cục thuế huyện Bình Chánh.

Ngày 17/8/2016, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp Giấy CNQSDĐ QSHNO số CD 919311 (số vào sổ cấp GCN: CH005169) cho tôi là đất trồng cây lâu năm 1.000m<sup>2</sup>, thửa 608, tờ bản đồ số 137 (BL77) tương ứng một phần thửa 770, 771, 772, 864, 865, tờ bản đồ số 01 theo Tài liệu 299/TTg.

Ngày 28/11/2016, UBND huyện B ban hành Thông báo số 1108/TB-UBND (viết tắt Thông báo số 1108/TB-UBND) về kết luận thẩm tra giấy chứng nhận trên cấp cho tôi là không đúng đối tượng sử dụng đất do phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản N (viết tắt Công ty N) theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 (viết tắt Quyết định số 3447/QĐ-UBND) của Ủy ban nhân dân Thành phố H (viết tắt UBND Thành phố) về chấp thuận giao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở Nguyên Sơn (viết tắt Dự án khu nhà ở Nguyên Sơn).

Ngày 26/12/2016, gửi đơn khiếu nại (BL85) và được Chủ tịch UBND huyện B bác yêu cầu của tôi tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 6724/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 (viết tắt Quyết định GQKN số 6724/QĐ-UBND).

Nay ông L khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định GQKN số 6724/QĐ-UBND, kể cả Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của UBND Thành phố (BL34).

*Tại Văn bản số 3014/UBND ngày 17/11/2017 (BL221), số 2186/UBND ngày 22/8/2018 (BL223) và số 3837/UBND ngày 24/9/2020 (BL224), đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

Theo Báo cáo số 3928/BC-VPĐK-CNBC ngày 24/10/2016 của Văn phòng ĐKĐĐ – Chi nhánh huyện Bình Chánh (BL188), Báo cáo số 3341/BC-TNMT-PC ngày 02/11/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường (viết tắt Phòng TN-MT) huyện Bình Chánh (BL192) và Báo cáo số 416/BC-TTH ngày 18/11/2016 của Thanh tra huyện Bình Chánh (BL195) về thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Lư Thành L là sau thời điểm UBND Thành phố giao đất cho Công ty N theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND, đồng thời khẳng định phần diện tích đất cấp cho ông Lư Thành L không đúng vì diện tích này đã cấp cho ông Nguyễn Văn C vào năm 1998 trong đó có phần đường và rạch theo Tài liệu 02/CT-UB. UBND huyện B ban hành Thông báo số 1108/TB-UBND cho ông Lư Thành L biết việc cấp giấy chứng nhận do không đúng đối tượng sử dụng đất theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Chủ tịch UBND huyện B bác yêu cầu khiếu nại của ông Lư Thành L về Thông báo số 1108/TB-UBND bởi Quyết định GQKN số 6724/QĐ-UBND ban hành đúng luật định nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lư Thành L và hủy giấy chứng nhận cấp ngày 17/8/2016. Đồng thời, xin vắng mặt tham gia tố tụng tại Tòa án.

*Tại Văn bản số 1900/UBND-NCPC (BL290); số 1901/UBND-NCPC (BL288) ngày 07/5/2018 và số 4512/UBND-NCPC ngày 08/10/2018 (BL292), đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:*

Việc chấp thuận giao đất cho Công ty N (còn gọi là Chủ đầu tư) thực hiện Dự án khu nhà ở Nguyên Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh theo Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 dựa vào các yếu tố sau:

- Văn bản số 2234/TTg-KTN ngày 08/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn huyện Bình Chánh và Quyết định số 5500/QĐ-UBND ngày 28/10/2015 của UBND Thành phố về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của huyện Bình Chánh;

- Văn bản số 688/UBND-ĐTMT ngày 17/02/2014 (BL243) của UBND Thành phố và Quyết định số 15301/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 (BL253) của UBND huyện B về điều chỉnh 2 đồ án qui hoạch và duyệt đồ án điều chỉnh qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Nguyên Sơn;

- Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014 của Bộ Xây dựng về tổng mức đầu tư của dự án tạm tính là 965 tỷ đồng và Tờ trình số 9866/TTr-SXD-PTĐT ngày 28/8/2015 của Sở Xây dựng đã thẩm tra về năng lực của Chủ đầu tư đảm bảo điều kiện vốn đầu tư thuộc sở hữu theo khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể qua báo cáo tài chính của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam kiểm toán kết thúc ngày 30/4/2015 với số vốn hiện đầu tư của Công ty N là 148 tỷ đồng/965 tỷ đồng, chiếm 15,33%;

Với chức năng kinh doanh bất động sản có giấy phép đăng ký kinh doanh, Công ty N được chấp thuận đầu tư Dự án khu nhà ở Nguyên Sơn theo Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 (BL264) của UBND Thành phố với mục tiêu là đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực xung quanh, góp phần cải tạo cảnh quan kiến trúc, cải thiện môi trường sống và nâng cao hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực. Vị trí và tổng diện tích đất được giao là 365.713,3m<sup>2</sup> trong đó có diện tích đất đường và rạch là 63.903m<sup>2</sup> thuộc nhà nước quản lý theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 41649/GĐ-TNMT ngày 10/02/2011 (BL242) của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Sài Gòn (viết tắt Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Sở TN-MT Thành phố) duyệt ngày 21/02/2011. Chủ đầu tư thực hiện theo tiến độ, không có vi phạm pháp luật đất đai, cam kết bảo vệ môi trường nêu tại Quyết định số 1170/QĐ-TNMT-QLMT ngày 23/12/2011 của Sở TN-MT Thành phố cũng như điều tiết nhà ở xã hội theo điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ. Thời điểm nộp hồ sơ, Chủ đầu tư chưa ký quỹ thực hiện dự án theo Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 do chưa có văn bản hướng dẫn;

UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh xác nhận tại Văn bản số 2364/BH về dự án của Công ty N đã thỏa thuận bồi thường đạt 358.977,17m<sup>2</sup>/365.713,3m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại chưa được chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất do chưa bồi thường và đã bồi thường nhưng chưa được giao đất để tương ứng tỷ lệ cơ cấu đất chưa hoàn tất bồi thường.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lư Thành L về giữ nguyên Quyết định số 3447/QĐ-UBND và đề nghị hủy giấy chứng nhận của UBND huyện B cấp cho ông Lư Thành L. Đồng thời, đề nghị vắng mặt các giai đoạn tố tụng tại Tòa án, kể cả không tham gia phiên tòa.

*Đại diện Công ty Cổ phần Bất động sản N trình bày:*

Công ty N được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Sở KH&ĐT Thành phố) cấp ngày 09/01/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 23, ngày 12/5/2020.

Công ty N được chấp thuận thỏa thuận về qui hoạch, kiến trúc và được chuyển mục đích để đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở Nguyễn Sơn theo Văn bản số 4854/KTST-QH ngày 23/12/2002 (BL323); số 2627/UBND-ĐTMT ngày 08/6/2009 (BL326) và Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 (BL340) của UBND Thành phố, Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT và Văn bản số 5967/TNMT-QLSDĐ ngày 21/6/2016 của Sở TN-MT Thành phố, UBND xã Bình Hưng xác nhận ngày 29/4/2016 về hoàn tất đền bù đất của các hộ dân (kể cả trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có đất nằm trong dự án) cùng với đất rạch, đường do nhà nước quản lý nên được giao tổng diện tích đất nêu trên để thực hiện từng giai đoạn của dự án theo các Quyết định số 3447/QĐ-UBND; số 5146/QĐ-UBND ngày 30/9/2016; số 1219/QĐ-UBND ngày 20/3/2017; số 5455/QĐ-UBND ngày 14/10/2017 của UBND Thành phố và đã được cấp 04 Giấy CNQSDĐ số CD 173916 (số vào sổ GCN CT60464) ngày 24/02/2017; số CD 173917 (số vào sổ GCN CT60463) ngày 24/02/2017; số CD 812957 (số vào sổ GCN CT71386) ngày 05/3/2018; số CD 812958 (số vào sổ GCN CT71387) ngày 05/3/2018 (BL370). Ngoài ra, còn được chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng phần đất còn lại 6.560,13m<sup>2</sup> tại Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 16/3/2018.

Theo Bảng báo cáo nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của UBND xã Bình Hưng ngày 18/3/2013 thể hiện phần diện tích đất nằm trong ranh dự án không có đất của ông Lư Thành L. Việc nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Ngọc A theo văn bản ký kết mà không có xác nhận của địa phương là vi phạm tại khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai năm 1993. Thống nhất các văn bản của UBND Thành phố và Chủ tịch UBND huyện B nên không chấp nhận yêu cầu của ông Lư Thành L về hủy Quyết định số 3447/QĐ-UBND, Quyết định GQKN số 6724/QĐ-UBND.

***Tại Bản án số 1752/2020/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 213 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 58, điểm a khoản 1 Điều 59 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lư Thành L về việc hủy các Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về chấp thuận giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản N để đầu tư xây dựng khu nhà ở Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh và Quyết định số 6724/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B về giải quyết khiếu nại đối với ông Lư Thành L.

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm, quyền kháng cáo.*

Ngày 12 tháng 10 năm 2020 người khởi kiện ông Lư Thành L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 1752/2020/HC-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cho rằng có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai lầm trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật về nội dung, cụ thể:

- Tòa sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung về bồi thường thiệt hại số tiền 6 tỷ đồng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 7 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

- Tòa sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc phân đất mà ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trùng với phân đất mà ông Nguyễn Văn C được cấp giấy hay không?

- Bản án sơ thẩm nhận định diện tích 1000m<sup>2</sup> cấp cho ông L, có 01 phần diện tích đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn C vào năm 1998 và phần còn lại thuộc rạch, bờ đề nên việc cấp giấy cho ông L là không đúng đối tượng sử dụng là nhận định không đúng với sự thật khách quan vụ án.

- Thời điểm ông L lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2016 đã được UBND xã Bình Hưng, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đều xác nhận: đất không có tranh chấp, nằm ngoài quy hoạch, chưa có quyết định thu hồi, không thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý... đủ cơ sở để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Việc UBND Tp. H ban hành Quyết định số 4337/QĐ-UBND về chấp thuận giao đất cho Công ty bất động sản N để đầu tư khu nhà ở Nguyễn Sơn là chưa xác minh, rà soát đầy đủ, nên xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị chấp nhận nội dung đơn kháng cáo hủy bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị kiện Chủ tịch UBND huyện B và UBND Thành phố H: Đề nghị tòa phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của ông Lư Thành L, giữ y bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Bất động sản N cho rằng phía Công ty N đã hoàn tất nghĩa vụ đối với nhà nước về diện tích đất đang tranh chấp; Chủ đầu tư đã thực hiện đúng qui trình và được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ nên UBND Thành phố H giao đất cho Công ty để đầu tư xây dựng là phù hợp với Luật Đất đai năm 2013; Nên đề nghị Tòa phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### ***Về tố tụng:***

[1]. Tòa sơ thẩm không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung về bồi thường thiệt hại số tiền 6 tỷ đồng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 7 Luật TTHC năm 2015.

Thấy rằng, căn cứ các Đơn khởi kiện ngày 19/7/2017, bổ sung ngày 13/11/2017, và bổ sung ngày 23/11/2017 thể hiện: Người khởi kiện không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại. Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/6/2018, 16/8/2018, 15/10/2018 và 30/7/2020: Người khởi kiện cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do đó phạm vi khởi kiện đã kết thúc từ thời điểm phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 30/7/2020. Đến ngày 03/9/2020 ông L mới nộp Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 35 tỷ đồng; Tòa sơ thẩm xác định đây là yêu cầu khởi kiện mới vì phát sinh sau thời điểm đối thoại nên không chấp nhận giải quyết trong cùng vụ án này là phù hợp với tại Mục 7 Phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC của Tòa án nhân dân tối cao ngày 07/4/2017: “*Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu*”.

[2]. Đối với kháng cáo đề nghị đưa ông Nguyễn Văn C vào tham gia tố tụng, thấy rằng hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Văn C đã chuyển nhượng toàn bộ 16.054m<sup>2</sup> đất cho Công ty N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/07/2006 có chứng nhận của UBND xã Bình Hưng, phía N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/03/2018. Việc đền bù giá trị đất cho ông Nguyễn Văn C đã được thực hiện xong, bản thân ông Nguyễn Văn C không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án này do đó cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Văn C vào tham gia tố tụng là phù hợp.

### ***Về nội dung kháng cáo:***

[1]. Bản án sơ thẩm nhận định diện tích 1000m<sup>2</sup> cấp cho ông L, có 01 phần diện tích đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn C vào năm 1998 và phần còn lại thuộc rạch, bờ đề nên việc cấp giấy cho ông L là không đúng đối tượng sử dụng là nhận định không đúng với sự thật khách quan vụ án. Hơn nữa, thời điểm ông L lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/4/2016 đã được UBND xã Bình Hưng, Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đều xác nhận: đất không có tranh chấp, nằm ngoài quy hoạch, chưa có quyết định thu hồi, không thuộc quỹ đất do Nhà nước quản lý...đủ cơ sở để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thấy rằng, tại Bản đồ số 825/BC-2015 của Công ty Điện Phát Kim được Văn phòng ĐKĐĐ - Chi nhánh huyện Bình Chánh kiểm tra nội nghiệp ngày 29/7/2015 và

giấy chứng nhận cấp ngày 17/8/2016 của UBND huyện B thể hiện: diện tích đất nông nghiệp của ông Lư Thành L nhận chuyển nhượng vào năm 1998 là 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 608 (được phân chiết từ một phần thửa 266), tờ bản đồ thứ 137 theo BĐDC năm 2006 (BL77) tương ứng phần đường (1), rạch (a) và (b) theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng một phần thửa 770, 771, 772, 864, 865, tờ bản đồ số 01 theo Tài liệu 299/TTg (BL60). Tại giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 27/11/1998 (BL239) ghi nhận tổng diện tích 16.054m<sup>2</sup> thuộc các thửa 131, 132, 133, 143, 205, 206 tờ bản đồ số 13 theo Tài liệu 02/CT-UB đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty N theo Hợp đồng ký ngày 13/7/2006 (BL240). Đối chiếu Bản đồ ngày 14/8/2018 (BL286) thể hiện phần diện tích tờ thứ 13 của thửa 205-1 là 317,4m<sup>2</sup>; thửa 206-1 là 45,7m<sup>2</sup>; rạch (r2) là 304,1m<sup>2</sup>; bờ đê (d1) là 46,4m<sup>2</sup> và tờ thứ 12 của rạch (r1) là 286,4m<sup>2</sup> theo Tài liệu 02/CT-UB tương ứng thửa 266-1 theo Tài liệu năm 2005 đo theo ranh giao đất của Bản đồ HTVT số 41649/GĐ-TNMT duyệt ngày 21/02/2011 và ranh giấy chứng nhận cấp ngày 17/8/2016 cho ông Lư Thành L.

Căn cứ Báo cáo 3928/BC-VPĐK-CNBC ngày 24/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh có nội dung: do không được chuyển giao quyết định thu hồi đất đối với ông L nên đã đề xuất trình UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là thiếu sót. Do vậy, UBND huyện B ra Thông báo số 1108/TB-UBND ngày 28/11/2016 có nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là không đúng đối tượng sử dụng đất và Quyết định giải quyết khiếu nại số 6724/QĐ-UBND ngày 02/06/2017 của Chủ tịch UBND huyện B không chấp nhận khiếu nại của ông L là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật tại Điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và Điểm b, Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Như vậy có đủ cơ sở xác định diện tích 1.000m<sup>2</sup> cấp cho ông Lư Thành L đã được UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn C vào năm 1998 nêu tại Văn bản số 3014/UBND ngày 17/11/2017 (BL221) là có căn cứ. Việc kháng cáo của người khởi kiện đề nghị hủy án để làm rõ diện tích đất trên có trùng với đất ông Nguyễn Văn C hay không là không cần thiết.

[2]. Việc UBND Tp. H ban hành Quyết định số 4337/QĐ-UBND về chấp thuận giao đất cho Công ty BĐS N để đầu tư khu nhà ở Nguyên Sơn khi chưa xác minh, rà soát đầy đủ nên xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông.

Thấy rằng, Công ty N đã nhận chuyển nhượng phần diện tích thửa 205, thửa 206 (BL324) từ ông Nguyễn Văn C (Đợt 1 – Xác nhận số 5717 ngày 08/8/2007) và đã hoàn tất nghĩa vụ đối với nhà nước về phần rạch, đê và kinh theo Xác nhận hoàn tất đền bù được UBND xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh ngày 29/4/2016 (BL345). Do đó, thủ tục xét hồ sơ dự án có sử dụng đất trồng lúa vào các mục đích khác của Chủ đầu tư đã thực hiện đúng qui trình và được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ nên UBND Thành phố ban hành Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 giao đất cho Công ty N để đầu tư xây dựng khu nhà ở Nguyên Sơn phù hợp theo Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lư Thành L. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp

cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo, ông Lư Thành L phải chịu án phí theo luật định; tuy nhiên do ông là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí hành chính phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lư Thành L, giữ nguyên Bản án số 1752/2020/HC-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 213 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 58, điểm a khoản 1 Điều 59 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lư Thành L về việc hủy các Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 06/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố H v/v *giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản N* và Quyết định số 6724/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B về *giải quyết khiếu nại đối với ông Lư Thành L*.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lư Thành L không phải chịu do được miễn.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

#### ***Nơi nhận:***

- TAND tối cao (1);
- TAND thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1) (1)
- Cục THADS thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, 15, PMT .

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

**Chung Văn Kết**