

Bản án số: 682/2022/HC-PT

Ngày: 29 - 8 - 2022

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực
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 Phạm Công Mười

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 804/2020/TLPT-HC ngày 29 tháng 12 năm 2020 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1692/2020/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

1. **Người khởi kiện:** Ông Trần Minh T, sinh năm 1964; Địa chỉ: 204 Lô H, chung cư N, Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Lan O, sinh năm 1978; Địa chỉ: 575/14 C, phường 15, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đỗ Hải Bình – Văn phòng Luật sư Quốc Anh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Người bị kiện:

2.1/ Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 9 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 2/304 X, phường H, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 86 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Bà Phạm Thị Bích L1 – Phó Trưởng phòng Quản lý đất – Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- Ông Lê Trần Q – Chuyên viên Phòng Quản lý đất – Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

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

3.1/ Bà Nguyễn Thị Cẩm H1, sinh năm 1968; Địa chỉ: 204 Lô H, chung cư N, Phường 1, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Lan O, sinh năm 1978; Địa chỉ: 575/14 C, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.2/ Công ty TNHH thương mại và xây dựng V; Trụ sở: 2 Bis N1, phường Đ, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Xuân H2. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Thái Long, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Trần Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Lan O trình bày:*

Năm 2006 ông Trần Minh T có nhận chuyển nhượng 1.000m² đất thuộc 501, 503 tờ bản đồ số 39, 58 (theo tài liệu 2003) thuộc phường P3, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG376182 (H00567/26866) ngày 13/09/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 376183 (H00568/26866) ngày 13/09/2006.

Ngày 28/08/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Văn bản số 2726/UBND (sau đây gọi là *Văn bản số 2726*) gửi Sở Tư Pháp, Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng, các phòng công chứng, các văn phòng công chứng, Ủy ban nhân dân phường P3 và Chi cục thuế Quận 9 đề nghị ngăn chặn không thực hiện giao dịch liên quan đến hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 03/11/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 346/QĐ-UBND (sau đây gọi là *Quyết định số 346*) thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Văn bản số 2726 và Quyết định số 346 về việc hạn chế quyền tài sản và thu hồi hai giấy chứng nhận của ông T là không đúng và trái quy định của pháp luật về đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 09/05/2018, ông Trần Minh T khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy 01 phần Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 06/02/2006 (sau đây gọi là *Quyết định số 489*) về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng V (sau đây gọi là *Công ty V*) tại phường P3, Quận 9 để xây dựng khu nhà ở của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/12/2019, ông Trần Minh T khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT59688 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty V ngày 21/12/2016.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà O là đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về hủy Văn bản số 2726 và Quyết định số 346. Riêng đối với yêu cầu về hủy một phần Quyết định số 489 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT59688 ngày 21/12/2016 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng V, ông T rút phần yêu cầu này.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 9 có văn bản trình bày:*

1. Việc giao đất cho Công ty V tại phường P3, Quận 9.

Ngày 06/02/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 489 về thu hồi 14.232m² đất tại phường P3, Quận 9 và giao cho Công ty TNHH Vinh Dũng sử dụng 15.547m² (trong đó có 1.315m² là đất rạch, đất công do Nhà nước quản lý) để đầu tư xây dựng khu nhà ở.

Vị trí, ranh giới khu đất được thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn phát triển và Kinh doanh nhà H.L lập số 312/ĐĐBĐ/HL05 ngày 21/11/2005 và được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. HCM phê duyệt ngày 26/5/2006; trong đó gồm trọn các thửa: 20, 21, 22, 23 và một phần thửa 24 (tờ bản đồ số 39), một phần các thửa 21 và 22 (tờ bản đồ số 58), một phần rạch (theo Tài liệu đo đạc năm 2003).

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T – bà Nguyễn Thị Cẩm H1.

Tháng 7/2006, ông Trần Minh T tiến hành lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với phần đất 1.000m² tại phường P3, Quận 9.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Xây dựng và Đo đạc Địa Cầu lập ngày 20/7/2006 ghi nhận: phần đất ông T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp có diện tích là 1.000m² thuộc một phần thửa 21 (325,6m²) tờ bản đồ số 58 và một phần thửa 24 (674,4m²) tờ bản đồ số 39 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003); hiện trạng là đất trồng.

Ngày 13/9/2006, Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T – bà Nguyễn Thị Cẩm H1 gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H 00567/26866) cho phần đất diện tích 325,6m² thuộc thửa số 503 (thành lập từ một phần thửa 21) tờ

bản đồ số 58 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003); mục đích sử dụng đất: trồng lúa; thời gian sử dụng đất 31/7/2026.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376183 (H 00568/26866) cho phần đất diện tích 674,4m² thuộc thửa số 501 (thành lập từ một phần thửa 24) tờ bản đồ số 39 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003); mục đích sử dụng đất: trồng lúa; thời gian sử dụng đất 31/7/2026.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H 00567/26866) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376183 (H 00568/26866) cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Cẩm H1 và việc ban hành Văn bản số 2726.

Ngày 20/01/2016, Công ty V có Công văn số 39/CV-16 đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 9, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 xem xét thu hồi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vì nằm trong ranh của Dự án mà Công ty TNHH Vinh Dũng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo Quyết định số 489.

Qua kiểm tra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 được biết trong phần đất 1.000m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T – bà H1 có: 79,2m²/325,6m² thuộc thửa số 503 tờ bản đồ số 58 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003) và 545,8m²/674,4m² thuộc thửa số 501 tờ bản đồ số 39 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003) nằm trong ranh thu hồi và giao đất cho Công ty V. Như vậy, trong phần đất 1.000m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T – bà H1 chỉ có 625m² đất nằm trong ranh thu hồi và giao đất, còn lại 375m² không nằm trong ranh thu hồi và giao đất.

Ngày 29/5/2017, Thanh tra Quận 9 có Báo cáo số 105/TT về việc thẩm tra việc cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H 00567/26866) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376183 (H 00568/26866) đã cấp cho ông T và bà H1. Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thì việc cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà H1 là chưa phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì cần phải thu hồi, hủy bỏ để cấp lại đúng diện tích đất theo thực tế sử dụng.

Ngày 27/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Thông báo số 351/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H1. Thông báo số 351/TB-UBND có nêu: trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và bà H1 mà ông T và bà H1 không khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Quận 9 sẽ ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Để tránh trường hợp phát sinh mua bán, chuyển nhượng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và bà H1, ngày 28/8/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 có Văn bản số 2726 về việc ngăn chặn liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số AG 376182 và AG 376183.

Theo Biên bản làm việc ngày 21/9/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 9 với bà Nguyễn Lan O (đại diện cho ông T và bà H1 theo Giấy ủy quyền), bà O không đồng ý việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Thông báo 351/TB-UBND đã nêu và bà O đã khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố tại Tòa án nhân dân Thành phố.

Ngày 03/11/2017, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 346 về việc thu hồi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H 00567/26866) và GCN QSD đất số AG 376183 (H 00568/26866) cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Cẩm H1.

Căn cứ theo Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc thu hồi và ngăn chặn của Ủy ban nhân dân Quận 9 là phù hợp theo quy định pháp luật.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 3701/UBND-NCPC ngày 20/08/2018 trình bày:*

Ngày 06/02/2006 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 489 về thu hồi 14.232m² đất tại phường P3, Quận 9 và giao cho Công ty V sử dụng 15.547m² (trong đó có 1.315m² là đất rạch, đất công do Nhà nước quản lý) để đầu tư xây dựng khu nhà ở (Vị trí khu đất theo bản đồ hiện trạng vị trí số 21790/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên Môi trường duyệt ngày 26/05/2006).

Ngày 25/8/2008 Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 245/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị khu nhà ở tại phường P3, Quận 9.

Về nguồn gốc khu đất là đất nông nghiệp của các hộ dân có diện tích 14.232m² và 1.315m² đất rạch, đất công do nhà nước quản lý. Ngày 30/6/2005 Công ty V có Văn bản số 16/CV-05 gửi Ủy ban nhân dân phường P3, Quận 9 về xác nhận đã thỏa thuận và bồi hoàn các thửa đất trong dự án và được Ủy ban nhân dân phường P3, Quận 9 xác nhận ngày 06/7/2015. Ngày 23/11/2016, Công ty V có Văn bản số 17/CV-16 cam kết toàn bộ các hộ dân có đất trong dự án đã được Công ty hoàn tất việc bồi thường trước đây chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/01/2016, Sở Tài nguyên Môi trường đã phối hợp Ủy ban nhân dân Quận 9 và Ủy ban nhân dân phường P3, Quận 9 kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, tình hình bồi thường giải phóng mặt bằng, chỉnh lý biến động về sử dụng đất và tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

Trong quá trình rà soát hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty V thì thấy một phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Cẩm H1 đã lấn vào phần đất đã được giao cho Công ty V tại Quyết định số 489 theo bản đồ hiện trạng số 21790/GĐ-TNMT.

Ngày 21/3/2016 Sở Tài nguyên Môi trường có Công văn số 2319/TNMT-QLSDĐ gửi Ủy ban nhân dân Quận 9 đề nghị kiểm tra rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và bà H1.

Sau đó Ủy ban nhân dân Quận 9 đã ban hành quyết định thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và bà H1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí, diện tích đất.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty V là ông Nguyễn Đức Chánh trình bày:*

Công ty V là chủ đầu tư dự án khu nhà ở tại phường P3 quận 9 theo Quyết định số 489. Vị trí, ranh giới khu đất được thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Tư vấn phát triển và Kinh doanh nhà H.L lập số 312/ĐDBĐ/HL05 ngày 21/11/2005 và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 26/5/2006; trong đó gồm trọn các thửa: 20, 21, 22, 23 và một phần thửa 24 (tờ bản đồ số 39), một phần các thửa 21 và 22 (tờ bản đồ số 58), một phần rạch (theo Tài liệu đo đạc năm 2003).

Về quy hoạch được thực hiện theo Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án khu nhà ở tại phường P3, Quận 9.

Hiện tại Công ty V đã được cấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC353649, CC353650, CC353661, CC353498 ngày 21/12/2016, phần diện tích còn lại khoản 1.700m² Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng vụ kiện giữa ông Trần Minh T và Ủy ban nhân dân Quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về hủy Văn bản số 2726 và Quyết định số 346, Công ty đề nghị Tòa án xử theo quy định của pháp luật, tuy nhiên Công ty đồng ý với quan điểm của Ủy ban nhân dân Quận 9 vì phần đất của ông T có một phần trùng với phần diện tích mà Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao cho Công ty để xây dựng nhà ở.

Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 489, Công ty không đồng ý vì quyết định trên được ban hành trước khi Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà H1, mặt khác Quyết định số 489 là căn cứ pháp lý quan trọng để Công ty V triển khai dự án.

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1692/2020/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 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/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về hủy Văn bản số 2726/UBND ngày 28/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 và Quyết định số 346/QĐ-UBND ngày 03/11/2017 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận 9.

2/ Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về hủy một phần Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 06/02/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT59688 ngày 21/12/2016 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 06/10/2020, người khởi kiện ông Trần Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện có quan điểm như sau:*

Việc thu hồi đất là theo yêu cầu của Công ty V, Công ty V có lời trình bày mâu thuẫn. Vì vậy yêu cầu khởi kiện là có cơ sở, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

Án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính:

Ngày 25/01/2018, ông Trần Minh T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Văn bản số 2726 và Quyết định số 346.

Ngày 09/05/2018, ông Trần Minh T khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy 01 phần Quyết định số 489.

Ngày 01/12/2019, ông Trần Minh T khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT59688 ngày 21/12/2016 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty V.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, các quyết định nêu trên là quyết định hành

chính bị kiện, đơn khởi kiện của ông Trần Minh T còn thời hiệu khởi kiện và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về thẩm quyền ban hành quyết định:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Văn bản số 2726 và Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 346 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương và Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện và các quyết định hành chính bị kiện:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T về hủy Văn bản số 2726 và Quyết định số 346:

Về nguồn gốc đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 và AG 376183 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông T và bà H1:

Căn cứ Tờ tự khai nguồn gốc khu đất xin sử dụng của ông Trần Minh T lập ngày 25/12/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P3 Quận 9 ngày 31/07/2006 thì phần đất thuộc thửa 584-1, 586-1, 587-1, 588-1 có diện tích 1.000m² trước đây thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị D1 (từ năm 1975 đến 1996) sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Y2 vào tháng 6/1996; tháng 11/1996 bà Y2 chuyển nhượng lại cho ông Trần Minh T; ông T tiếp tục sử dụng; trong quá trình sử dụng ông T có thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước theo Sổ thuế nông nghiệp gia đình số 1596 ngày 19/06/1999. Tháng 7 năm 2006, ông T làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H 00567/26866) và số AG 376183 (H 00568/26866).

Căn cứ bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận 9 thì việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376182 (H00567/26866) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 376183 (H00568/26866) của ông T do có yêu cầu của Công ty V tại Công văn số 39/CV-16 ngày 20/01/2016 vì một phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T nằm trong ranh dự án mà Công ty V đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo Quyết định số 489. Qua kiểm tra, Ủy ban nhân dân Quận 9 xác định trong phần đất 1.000m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T – bà H1 có: 79,2m²/325,6m² thuộc thửa số 503 tờ bản đồ số 58 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003) và 545,8m²/674,4m² thuộc thửa số 501 tờ bản đồ số 39 (theo Tài liệu đo đạc năm 2003) nằm trong ranh thu hồi và giao đất cho Công ty V. Như vậy, trong phần đất 1.000m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T – bà H1 có 625m² đất nằm trong ranh thu hồi và giao đất, còn lại 375m² không nằm trong ranh thu hồi và giao đất.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định vào năm 2006, Ủy ban có ban hành Quyết định số 489 về việc thu hồi và giao đất cho Công ty V để xây dựng khu nhà ở có diện tích 15.547m² (trong đó có 1.315m² là đất rạch, đất công do Nhà nước quản lý) để đầu tư xây dựng khu nhà ở vị trí khu đất theo bản

đồ hiện trạng vị trí số 21790/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên Môi trường duyệt ngày 26/05/2006 (Theo Văn bản số 3701/UBND-NCPC ngày 20/08/2018 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) và cũng xác định cho đến ngày 25/8/2008 Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định số 245/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị khu nhà ở tại phường P3, Quận 9. Về nguồn gốc khu đất là đất nông nghiệp của các hộ dân có diện tích 14.232m² và 1.315m² đất rạch, đất công do nhà nước quản lý. Ngày 30/6/2005 Công ty V có Văn bản số 16/CV-05 gửi Ủy ban nhân dân phường P3, Quận 9 về xác nhận đã thỏa thuận và bồi hoàn các thửa đất trong dự án và được Ủy ban nhân dân phường P3, Quận 9 xác nhận ngày 06/7/2005.

Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Việc Ủy ban nhân dân Quận 9 (cũ – nay là TP. Thủ Đức) ra Quyết định thu hồi số 346 và Văn bản số 2726 là căn cứ theo yêu cầu của Công ty V tại Văn bản số 39/CV ngày 20/01/2016, theo đó Công ty V cho rằng diện tích đất mà ông T được cấp đã chồng lấn lên phần đất của công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm vào ngày 18/01/2022, phía Công ty V có yêu cầu được hoãn phiên tòa để các bên khảo sát lại và kiểm tra thực địa. Tại phiên tòa mở lại vào ngày 25/4/2022, phía Công ty V xác định qua kiểm tra thực địa cũng như thực tế sử dụng cho thấy, diện tích đất mà ông Trần Minh T hiện đang quản lý, sử dụng không lấn lên phần đất của Công ty V.

Như vậy cho thấy lời khai tại phiên tòa phúc thẩm và yêu cầu trước đây về việc cho rằng chồng lấn của Công ty V là có mâu thuẫn.

Ở trường hợp này, để có cơ sở giải quyết thì cần phải xác minh, thu thập chứng cứ để làm căn cứ cho việc xác định rõ ràng rằng:

Thứ nhất: Đất đã cấp cho Công ty V đã bị ảnh hưởng bởi diện tích đất do ông T đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và khi có đủ cơ sở để xác định rằng, đất của Công ty V được cấp đã bị ảnh hưởng bởi diện tích đất của ông T, đề từ đó có quyết định thu hồi và giải quyết quyền lợi cho người sử dụng đất hợp pháp bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

Thứ hai: Nếu có cơ sở xác định rằng, diện tích đất ông T đang quản lý, sử dụng trên thực tế không ảnh hưởng tới diện tích đất đã cấp cho Công ty V, sai sót của cơ quan có thẩm quyền là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chồng lấn lên diện tích đất đã cấp cho Công ty V về diện tích và vị trí...Thì mới có cơ sở để xác định rằng, việc thu hồi của phía bị kiện là có căn cứ hay không. Trong khi đó, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là sau khi có quyết định phê duyệt số 489 về việc thu hồi và giao đất cho Công ty V. Phía người khởi kiện đang cho rằng không lấn vào diện tích giao cho Công ty V theo quyết định này. Chính vì vậy, ở trường hợp này mặc dù người khởi kiện không yêu cầu đối với quyết định số 489, tuy nhiên quyết định này được xem là quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của đương sự. Quá trình giải quyết cần xem xét, đánh giá tính hợp pháp của quyết định này. Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến quyết định hành chính này là vi phạm quy định tại Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

[3] Từ đó cho thấy, trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn tới chưa đủ cơ sở để đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện. Thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T.

Hủy Bản án sơ thẩm số 1692/2020/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn lại cho ông Trần Minh T số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0092876 ngày 22/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Chung Văn Kết

Phạm Công Mười

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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

Phạm Công Mười