

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2021/HC-PT

Ngày: 25 - 3 - 2021

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính trong lĩnh vực quản
lý nhà nước về 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 Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Yên

Bà Mai Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, 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 443/2020/TLPT-HC ngày 19 tháng 8 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2020/HCST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Đoàn Thị L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Nhược Y, sinh năm 1992.

Địa chỉ: đường Ng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: đường Nh, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thiện S, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Tr, chức vụ: Phó Chủ tịch.
(có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Đức Tr, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

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

1/. Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1967.

2/. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: đường H, Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà H: Ông Nguyễn Hào Q, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm: 1980. Chức vụ: Công chức địa chính Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Đoàn Thị L trình bày:

Diện tích đất khoảng 5.500m² thuộc thửa đất số 129 (thửa gốc 128, 129, 130, 131, 132, 133), tờ bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do bà L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn Th, bà Hồ Thị H vào năm 2001. Do lúc sang nhượng diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy viết tay với nhau, bà L đã đăng ký vào sổ mục kê của UBND Phường 5 và đã sử dụng ổn định đất này từ đó đến nay.

Năm 2018, bà L đến UBND Phường 5 để được hướng dẫn làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 22/12/2018 bà đã nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa của Sở Tài nguyên và Môi trường và được hẹn đến ngày 03/01/2019 giao trả hồ sơ.

Mặc dù bà L đã hoàn tất đầy đủ thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, tuy nhiên đến ngày 02/10/2019 UBND thành phố Đ gửi cho bà Văn bản số 5563/UBND về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất với nội dung hồ sơ của bà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bởi vì UBND Phường 5 xác minh với người chuyển nhượng đất cho bà là ông Huỳnh Văn Th thì thời gian bà nhận chuyển nhượng là năm 2017 (nhưng thực chất là bà nhận chuyển nhượng năm 2001). Việc UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất cho bà Đoàn Thị L; buộc UBND thành phố Đ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129 bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ cho bà.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố Đ trình bày:

Ngày 22/12/2018, bà Đoàn Thị L nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 129 (thửa gốc 128, 129, 130, 131, 132, 133) tờ bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất theo xác nhận của UBND Phường 5 ngày 01/8/2018 tại thông báo về việc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung *“Ông Huỳnh Văn Th nhận tặng cho năm 1992, căn cứ vào phiếu: lấy ý kiến khu dân cư, ông Th bán cho bà Đoàn Thị L ngày 15/8/2001 (theo giấy viết tay giữa hai bên, không có chính quyền địa phương xác nhận); hiện nay bà Đoàn Thị L đang sử dụng ổn định từ đó đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại lô đất trên”*.

Theo kết quả kiểm tra, rà soát của Ban quản lý rừng Lâm Viên tại văn bản số 99/CV-BQL ngày 06/3/2019 thì vị trí đất mà bà L đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc khoảnh 8, tiểu khu 158C, Phường 5, thuộc khu vực rừng nội ô thành phố Đ; là đất lâm nghiệp, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Ban quản lý rừng Lâm Viên theo Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 07/4/2000 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, đất này thuộc phạm vi quy hoạch nông nghiệp và đất khác theo Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Trên cơ sở nguồn gốc và thành phần hồ sơ nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã hoàn thiện, thẩm tra hồ sơ trình UBND thành phố Đ xem xét giải quyết.

Theo tờ trình số 155/TTr-TNMT ngày 30/01/2019 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Sau khi xem xét hồ sơ, UBND thành phố Đ nhận thấy thiếu một số hồ sơ theo quy định và đã chỉ đạo các đơn vị rà soát, kiểm tra lại Văn bản số 596/UBND ngày 01/02/2019.

Ngày 14/02/2019, UBND Phường 5 có báo cáo số 31/BC-UBND với nội dung *“Theo sổ mục kê lưu tại UBND Phường 5 và sổ bộ thuế thì thửa đất số 129 (thửa gốc 128, 129, 130, 131, 132, 133) tờ bản đồ số 14 không có người kê khai”*. Ngày 10/5/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường có báo cáo số 398/BC-TNMT về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Qua quá trình xem xét hồ sơ và kiểm tra hiện trường trên khu đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị L có 17 cây thông có đường kính từ 20cm đến 40cm và một số cây tạp.

Ngày 26/6/2019, UBND thành phố Đ có Tờ trình xin ý kiến của UBND tỉnh số 3282/TTr-UBND về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Phường 5, thành phố Đ. Đồng thời UBND thành phố Đ có Văn bản số 2260/UBND ngày 15/5/2019 gửi cho bà Đoàn Thị L biết hồ sơ đang xin ý kiến của UBND tỉnh. Ngày 09/7/2019, UBND tỉnh Lâm Đồng có Văn bản số 4180/UBND-ĐC giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn. Ngày 31/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 355/BC-TNMT về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 hộ tại Phường 5, thành phố Đ, có nêu: *“Giao UBND thành phố Đ căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, tình trạng tranh chấp (nếu có) và quy định của pháp luật đất đai hiện hành để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cây thông trên đất cần phải xác định cụ thể số cây, đường kính và yêu cầu các hộ phải quản lý, bảo vệ các cây này, mọi tác động lên cây thông đều phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời giao cơ quan chuyên môn có chức năng của thành phố theo dõi, quản lý theo quy định”*.

Ngày 12/8/2019, UBND tỉnh Lâm Đồng có Văn bản số 4999/UBND-ĐC về việc xem xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường 5, thành phố Đ.

Căn cứ vào văn bản chỉ đạo nêu trên và rà soát báo cáo số 398/BC-TNMT ngày 10/5/2019 về việc đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L và tờ trình số 351/TTr-TNMT ngày 22/5/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Công Kh, bà Nguyễn Thị Bạch T.

Qua xem xét, nghiên cứu thẩm định 02 hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị L và ông, bà Nguyễn Công Kh, Nguyễn Thị Bạch T, thì 02 hộ này đều sang nhượng đất của ông Huỳnh Văn Th tại cùng khu vực đồi G (đổi diện thác C) nhưng chữ ký của chủ hộ là ông Huỳnh Văn Th tại 02 giấy chuyển nhượng đất cho bà Đoàn Thị L (năm 2001) và giấy chuyển nhượng cho ông, bà Nguyễn Công Kh, Nguyễn Thị Bạch T (năm 2003) khác nhau. UBND thành phố Đ đã chỉ đạo UBND Phường 5 kiểm tra hiện trường, làm việc với ông Huỳnh Văn Th và đại diện tổ dân phố tổ chức lập biên bản lúc 15 giờ ngày 05/9/2019 và UBND Phường 5 có Báo cáo số 269/BC-UBND ngày 06/9/2019 về việc kiểm tra lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc sử dụng đất, việc mua bán sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn Th và bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị L, ông Nguyễn Vy và ông Nguyễn Công Kh, bà Nguyễn Thị Bạch T tại thửa đất số 129, 130, tờ bản đồ số 14, Phường 5, thành phố Đ và Báo cáo số 285/BC-UBND ngày 16/9/2019 của UBND Phường 5 giải trình việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129 (gốc 128, 129, 130, 131, 132, 133), tờ bản đồ số 14, Phường 5, thành phố Đ với nội dung *“Đến năm 2017 ông Huỳnh Văn Th sang nhượng cho bà Đoàn Thị L*

một phần đất 5.000m² với số tiền là 750.000.0000 đồng”.

Ngày 19/9/2019, UBND thành phố Đ có Văn bản số 5302/UBND chỉ đạo về việc rà soát, tổng hợp giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L, ông Nguyễn Vy và ông Nguyễn Công Kh, bà Nguyễn Thị Bạch T tại Phường 5, thành phố Đ.

Ngày 26/9/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Văn bản số 2367/CV-CNVP về việc giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 5, thành phố Đ và Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1087/TTr-TNMT ngày 30/9/2019 về việc xem xét giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L, ngụ tại khu phố P, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với nội dung: *“Thời điểm ông Huỳnh Văn Th sang nhượng lại đất cho bà Đoàn Thị L là năm 2017 với diện tích khoảng 5000m², số tiền là 750 triệu đồng (chứ không phải sang nhượng năm 2001 như phiếu lấy ý kiến dân lý và hồ sơ trước đây đã công khai và xác nhận). Ngoài ra, thời điểm hiện tại, khu đất trên là đất trống, bà Đoàn Thị L không sản xuất nông nghiệp tại lô đất nêu trên (theo Báo cáo số 285/BC-UBND ngày 16/9/2019 của UBND Phường 5 giải trình việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 129 (góc 128, 129, 130, 131, 132, 133), tờ bản đồ số 14, Phường 15, thành phố Đ).*

Đối chiếu các quy định tại khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định về thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền; khoản 54 Điều 2 Nghị Định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014; Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (xác định một trong các điều kiện công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân là việc xác định hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp) thì trường hợp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Thị L, với thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay của ông Huỳnh Văn Th năm 2017, sau ngày 01/01/2008 nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Do vậy, UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L là có căn cứ; đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Th, bà Hồ Thị H

trình bày:

Vào năm 2001 vợ chồng ông bà có bán cho bà Đoàn Thị L diện tích đất khoảng 5.000m² thuộc thửa 129 bản đồ 14 tại Phường 5, thành phố Đ; giá sang nhượng là 2 cây vàng 24k, khi mua bán hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay với nhau ghi ngày 15/8/2001. Sau khi mua bán bà L có thuê vợ chồng ông bà trông coi diện tích đất này và được hưởng lợi từ đất trong quá trình trông coi. Đến năm 2017 thì vợ chồng ông bà chính thức bàn giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà L quản lý, sử dụng. Do đó, vợ chồng ông bà khẳng định đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Đoàn Thị L vào năm 2001 nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho bà L.

Người làm chứng ông Nguyễn Xuân C trình bày: Về quá trình hướng dẫn bà Đoàn Thị L làm hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giai đoạn đầu ông là người được giao nhiệm vụ thực hiện. Tuy nhiên, giai đoạn sau này cho đến khi UBND Phường 5 ban hành Báo cáo số 285/BC-UBND ngày 16/9/2019 thì ông không được giao nhiệm vụ nữa. Theo ông Cường trình bày nếu vợ chồng ông Th, bà H đứng tên đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 157; khoản 1, khoản 3 Điều 158; Điều 164; Điều 191; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L. Hủy Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 của UBND thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129, tờ bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cho bà Đoàn Thị L theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 19/6/2020, UBND thành phố Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Đức Tr bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th và bà H đều xác định chữ ký trong giấy tờ sang nhượng giữa ông Th và bà L không phải chữ ký của ông bà nên không có cơ sở xác định việc sang nhượng diễn ra năm 2001. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của người kiện kiện; sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L.

Bà Nguyễn Thị Nhược Y đại diện người khởi kiện trình bày: Bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp của vợ chồng ông Th năm 2001; các bên đều xác nhận việc này. Bà L đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hào Q đại diện cho ông Huỳnh Văn Th, bà Hồ Thị H trình bày: Ông Th, bà H chuyển nhượng cho bà L năm 2001 chứ không phải 2017. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị 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 việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tại cấp sơ thẩm, bà L, ông Th trình bày thời điểm chuyển nhượng năm 2001, dù có lời khai ông Th xác định chuyển nhượng năm 2017 nhưng sau đó ông Th đã đính chính lại chuyển nhượng năm 2001 và gửi cho Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của bà L, ông Th đều xác định thời điểm chuyển nhượng là năm 2001. Sau khi chuyển nhượng, bà L đã sử dụng đất phù hợp với quy hoạch. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của UBND thành phố Đ làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Đoàn Thị L khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 của UBND thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L; đồng thời buộc UBND thành phố Đ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ; với lý do diện tích đất trên bà L đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Huỳnh Văn Th, bà Hồ Thị H từ năm 2001.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Báo cáo số 398/BC-TNMT ngày 10/5/2019 của Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Đ thì nguồn gốc thửa đất 129 do ông Huỳnh Văn T khai phá từ trước năm 1975, cho con là ông Huỳnh Văn Th sử dụng năm 1992, đến năm 2001 thì sang nhượng lại cho bà Đoàn Thị L. Xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án, phía người bị kiện UBND thành phố Đ đều xác định phần đất khiếu nại do gia đình ông Huỳnh Văn Th khai phá, sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp với cá nhân, tổ chức khác.

Về quy hoạch sử dụng đất, UBND thành phố Đ có Tờ trình số 3283/TTr-UBND ngày 26/6/2019 xác định phần đất khiếu nại quy hoạch là đất nông nghiệp và đất khác; nằm ngoài ranh đất lâm nghiệp theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 25/6/1997 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc thu hồi đất giao cho Ban quản lý rừng Lâm Viên quản lý.

Về quá trình sử dụng đất: Ngày 15/8/2001, ông Huỳnh Văn Th và bà Hồ Thị H lập giấy tay chuyển nhượng thửa đất 129 cho bà Đoàn Thị L. Mặc dù giấy tay không được chính quyền địa phương xác nhận nhưng ông Th, bà H đều thừa nhận việc đã chuyển nhượng cho bà L. Nội dung này cũng đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra xác nhận, thể hiện tại Báo cáo số 398/BC-TNMT ngày 10/5/2019 của Phòng Tài nguyên Môi trường thành phố Đ và Báo cáo số 335/BC-STNMT ngày 31/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng. UBND thành phố Đ căn cứ biên bản làm việc ngày 05/9/2019 của UBND Phường 5 với ông Huỳnh Văn Th để xác định thời điểm bà L nhận chuyển nhượng của ông Th là năm 2017, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa đủ cơ sở. Quá trình xác minh lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như quá trình giải quyết vụ án, ông Th, bà H đều xác định chuyển nhượng cho bà L năm 2001. Ông Huỳnh Văn Th không thừa nhận nội dung đã ghi tại biên bản làm việc ngày 05/9/2019. Ngoài lời khai nhận tại biên bản làm việc ngày 05/9/2019, UBND thành phố Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác xác định bà L nhận chuyển nhượng vào năm 2017.

Về thực tế sử dụng đất, các hộ dân canh tác liền kề có lời khai xác định gia đình bà L canh tác, quản lý đất ổn định từ trước đến nay. Theo biên bản kiểm tra hiện trạng và xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì trên đất hiện có 04 căn nhà mái lợp tôn cũ, trồng 600 cây

cà phê khoảng 15 năm tuổi, 38 cây hồng khoảng 30 năm tuổi, 16 cây thông và một số cây rừng. Quá trình quản lý, sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Th và bà Đoàn Thị L không có tranh chấp, không bị xử phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Huỳnh Văn Th có nguồn gốc sử dụng đất, sử dụng hợp pháp và chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị L; bà L nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nên bà L đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của UBND thành phố Đ không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên UBND thành phố Đ phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố Đ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2020/HC-ST ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Áp dụng Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L. Hủy Văn bản số 5563/UBND ngày 02/10/2019 của UBND thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đoàn Thị L.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129, tờ bản đồ số 14 tại Phường 5, thành phố Đ, tỉnh

Lâm Đồng cho bà Đoàn Thị L theo đúng quy định của pháp luật.

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

UBND thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003003 ngày 01/7/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng; đương sự đã thực hiện xong.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Văn Yên

Mai Thị Tú Oanh

Hoàng Thanh Dũng