

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **367/2019/HC-ST**

Ngày: 16/4/2019

V/v: Khiếu kiện quyết định hành  
chính và hành vi hành chính về  
quản lý đất đai

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quang Phúc

*Các Hội thẩm nhân dân* : Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

: Bà Đặng Thị Huệ Tú

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Trần Thị Lan Hương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Thị Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 3 và 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 217/TLST-HC ngày 04 tháng 7 năm 2018 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính về quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 605/2019/QĐXXST-HC ngày 25 tháng 02 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 2240/2019/QĐ-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Ông **Võ Thành N**

Địa chỉ: đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B

Địa chỉ: đường P, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Hồ P**, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

(Giấy ủy quyền ngày 07/8/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông **Nguyễn Quốc T**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B; ông **Phạm Đức A**, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận B.

Địa chỉ: đường P, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị Thùy L**

Địa chỉ: đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Võ Thành N**

Địa chỉ: đường Q, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 14/11/2018).

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Võ Thành N và ông Phạm Đức A có mặt, ông Hồ P và ông Nguyễn Quốc T có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 6 năm 2018, bản tự khai và lời trình bày trong các buổi làm việc, người khởi kiện ông Võ Thành N trình bày:***

Khoảng tháng 10/2017, ông nhận được một thông báo chung về việc cho các hộ gia đình đi làm hồ sơ cấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở (sổ hồng). Sau đó, ông lên phường hỏi thủ tục và đi lập bản đồ đo vẽ nhà đất. Sau khi có bản đồ ông hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng khi nộp hồ sơ lại bị trả hồ sơ và bác bỏ hồ sơ của ông với lý do không đủ điều kiện để được cấp.

Lý do không được cấp: Nhà còn nằm trong quy hoạch treo của phê duyệt quy hoạch 2010 của quận. Ông có biết nhà nằm trong quy hoạch treo của quận nhưng theo Luật đất đai số 45/2013 ngày 29/11/2013 của Quốc hội tại Điều 49 Khoản 3 quy định: *“Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.*

*Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại Khoản 2 Điều này”.*

Ủy ban nhân dân quận B ban hành kế hoạch sử dụng đất năm 2010 đến nay năm 2018 là 08 năm. Như vậy, đã hết thời hạn 03 năm mà không đưa ra kế hoạch nào khác có giá trị thì người dân không bị hạn chế gì nữa và hoàn toàn được thực hiện quyền được cấp chủ quyền mà ông đã tạo lập nhà từ năm 2002. Mặt khác, ngày 05/02/2016 Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 502/QĐ-SQKT đã thay thế các quy định về quản lý quy hoạch đô thị trước đây tại khu vực có căn nhà ông đang xin cấp sổ hồng nên nhà

đất của ông không còn bị vướng các quy hoạch của những năm 1999-2000 nữa.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận Bình T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B.

***Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B do ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt nhưng tại Bản tự khai ngày 14/8/2018 ông Hồ P trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N.***

Phần đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B có nguồn gốc do ông Võ Thành N nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Văn T vào tháng 3 năm 2001, đến tháng 3 năm 2002 ông N xây dựng nhà trên phần đất nêu trên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 1438/QĐ-UBND xử phạt vi phạm xây dựng, cho phép tồn tại các phần cấu trúc xây dựng không phép, diện tích: 39,4m<sup>2</sup>. Trường hợp ông Võ Thành N có nhu cầu cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới công trình hoặc khi Nhà nước có yêu cầu thực hiện, cải tạo chỉnh trang theo thiết kế đô thị, quy hoạch xây dựng được duyệt thì ông Võ Thành N có trách nhiệm tháo dỡ không điều kiện phần diện tích xây dựng nêu trên.

Năm 2018, ông Võ Thành N đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà, đất trên.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường M tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 03 tháng 5 năm 2018 thì: Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Q chuyển nhượng bằng giấy tay vào năm 2001. Năm 2002, ông T chuyển nhượng thêm một phần đất cho ông N. Cùng năm 2002, ông N xây dựng nhà lần đầu không có giấy phép xây dựng.

Về quy hoạch: Trước đây nhà, đất nêu trên thuộc quy hoạch đường giao thông theo Quy hoạch chi tiết trục đường P được duyệt theo Quyết định số 5859/KTST.QH ngày 18 tháng 10 năm 1994 và được điều chỉnh theo Quyết định số 11303/KTST.QH ngày 20 tháng 11 năm 2000 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (không phù hợp quy hoạch). Hiện nay, nhà đất trên thuộc quy hoạch đất công trình công cộng cấp khu ở hiện hữu theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 12 (phần còn lại) quận Bình T được duyệt theo Quyết định số 3354/QĐ-UBND-QLĐT ngày 13 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận B (không phù hợp quy hoạch).

Theo Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất ...*”

Do thời điểm ông N sử dụng đất có nhà ở (năm 2002) sau thời điểm phê duyệt quy hoạch (năm 1994), nay thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1783/UBND-TNMT trả hồ sơ, không cấp giấy chứng nhận là đúng quy định.

Ông Hồ P đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Phạm Đức A trình bày:***

Thống nhất với Bản tự khai của ông Hồ P ngày 14/8/2018, do nhà đất của ông N và bà L không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L do ông Võ Thành N đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B cho ông Võ Thành N và bà Nguyễn Thị Thùy L.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Người khởi kiện ông Võ Thành N đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B do ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Phạm Đức A trình bày: do nhà đất của ông N và bà L không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L.

**\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, tiến hành các hoạt động tố tụng trong giai đoạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng và phạm vi nội dung yêu cầu khởi kiện của đương sự, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N vì không có cơ sở pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.]. Về hình thức:

[1.1]. Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn khởi kiện ngày 19/6/2018 của ông Võ Thành N yêu cầu hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B. Ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đơn khởi kiện của ông Võ Thành N là đúng thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 30; Khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 22/5/2018, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 1783/UBND-TNMT. Ngày 04/7/2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh nhận được đơn khởi kiện của ông Võ Thành N yêu cầu hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B nêu trên.

Căn cứ Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự:

Ngày 14/8/2018, người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 157, Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[1.4]. Về thẩm quyền và trình tự ban hành

Quyết định hành chính khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với cá nhân, hộ gia đình. Do đó, Văn bản số 1783/UBND-TN ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B ban hành là không trái với thẩm quyền và trình tự được quy định khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

[2.]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B. Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất thuộc căn nhà số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B có nguồn gốc do ông Võ Thành N nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Nguyễn Văn T vào tháng 3 năm 2001, tháng 2 năm 2002 ông N xây dựng nhà trên đất. Ngày 05/02/2007, ông N đã bị Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B xử phạt đối với hành vi xây dựng không phép theo Quyết định số 1438/QĐ-UB.

[2.2]. Xét nhà và đất nêu trên thuộc khu vực quy hoạch đường giao thông theo Quy hoạch chi tiết trục đường P đã được duyệt theo Quyết định số 5859/KTST.QH ngày 18 tháng 10 năm 1994 và được điều chỉnh theo Quyết định số 11303/KTST.QH ngày 20 tháng 11 năm 2000 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố (nhà đất không phù hợp quy hoạch). Hiện nay, nhà đất trên thuộc quy hoạch đất công trình công cộng cấp khu ở hiện hữu theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 12 (phần còn lại) quận B được duyệt theo Quyết định số 3354/QĐ-UBND-QLĐT ngày 13 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận B (không phù hợp quy hoạch).

[2.3]. Xét khu vực có nhà và đất của ông N, bà L đã được Nhà nước quy

hoạch từ năm 1994, ông N và bà L nhận chuyển nhượng đất năm 2001 và xây dựng nhà năm 2002 sau thời điểm phê duyệt quy hoạch (năm 1994), hiện nay vẫn thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 trả hồ sơ, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B là có căn cứ pháp luật và từ đó cũng không có cơ sở để buộc Ủy ban nhân dân quận B phải thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông Võ Thành N và bà Nguyễn Thị Thùy L đối với căn nhà nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Võ Thành N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2, Điều 116; điểm d Khoản 2 Điều 157, Khoản 1 Điều 158; Điều 173, điểm a Khoản 2, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành N gồm: yêu cầu hủy Văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 22/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 290/56/13/7F đường N, phường M, quận B cho ông Võ Thành N và bà Nguyễn Thị Thùy L.

## 2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng ông Võ Thành N phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0044983 ngày 29/6/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông N đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

## 3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

### ***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Quang Phúc**