

Bản án số: 1999/2023/HC-ST
Ngày: 28 - 9 - 2023
V/v khiếu kiện quyết định 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: Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Bích Vân

Bà Phạm Thị Hồng Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chế Hua – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Thân Trọng Minh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 274/2019/TLST-HC ngày 17 tháng 9 năm 2019, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4489/2023/QĐXXST-HC ngày 18 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông Phùng Đình C, sinh năm 1945

Bà Mai Thị T, sinh năm 1951

Địa chỉ: 927 đường S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 75/78 đường V, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân Thành phố Đ

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Đ

Địa chỉ: 168 đường B, phường L, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Hoàng T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Đ (có đơn đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Lê Nguyễn Trọng Q – Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên Môi trường Thành phố

Đ (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản đối thoại, người khởi kiện ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T (có ông Nguyễn Văn T đại diện ủy quyền) trình bày:

- Về Văn bản số 5503/UBND: Ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 đối với: Diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105 và 110 tờ bản đồ số 91, tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ. (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất hợp đồng số 548/TP-2018 ngày 01/6/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Đ duyệt số 2522/18/BN-VPĐK ngày 06/6/2018).

Ngày 03/10/2018, Ủy ban nhân dân phường X xác nhận nguồn gốc nhà đất gồm 4 phần:

- Phần 1: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý và giao Tập đoàn sử dụng. Đến năm 1983, Tập đoàn giao cho bà Phạm Thị N sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 2003, bà N chuyển nhượng một phần cho ông Phùng Đình C sử dụng (Giấy sang nhượng đất nông nghiệp tự lập ngày 23/02/2003).

- Phần 2: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý. Đến năm 1981, Ủy ban nhân dân xã X cấp cho ông Lê Văn O sử dụng. Đến năm 1990, ông O cho bà Lê Thị H sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 1995, bà H chuyển nhượng cho bà Mai Thị T sử dụng (Giấy sang nhượng đất tự lập ngày 07/6/1995).

- Phần 3: Nguồn gốc đất do ông Phạm Văn E sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 937104 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 21/3/1996.

- Phần 4: Nguồn gốc đất do hộ Dương Lâm B sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 344414 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 16/8/1999. Đến năm 2017, tặng cho ông Dương Tùng M và ông Dương Đức S sử dụng theo cập nhật ngày 06/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ (trong đó bao gồm phần đất đã hoán đổi).

Năm 2003 và năm 2018, bà Mai Thị T, ông Dương Lâm B, ông Lê Văn Y, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N, ông Dương Tùng M, ông Dương Đức S, ông Phùng Đình C, ông Trần Ngô Thanh G tự thỏa thuận hoán đổi phân chia sử dụng (Tờ cam kết do ông ông Dương Lâm B, ông Lê Văn Y, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N tự lập ngày 07/4/2014 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường X ngày 07/4/2014; Tờ cam kết do bà Mai Thị T, ông Dương Tùng M, ông Dương Đức S, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N, ông Phùng Đình C, ông Trần Ngô Thanh G tự lập ngày 25/9/2018 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường X cùng ngày; Tờ cam kết do bà Phạm Thị N tự lập ngày 31/8/2018, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường X cùng ngày).

Đăng ký sử dụng đất:

- Theo Tài liệu 299: Thuộc một phần thửa 499, 501, 504 do Tập đoàn 1 đăng ký.

- Theo Tài liệu 02/CT-UB, tờ bản đồ số 3: Thuộc một phần thửa 1037 do bà Lê Thị H đăng ký; Thuộc một phần thửa 1038, 1039 do ông Phạm Văn E đăng ký; Thuộc một phần thửa 1043 do ông Dương Lâm B đăng ký.

- Theo tài liệu năm 2004: Thuộc thửa đất số 102, 103, 104, 105 và 110 tờ bản đồ số 90 không ghi người đứng tên.

Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ danh sách hồ sơ tranh chấp quản lý tại Ủy ban nhân dân phường, hiện đất không có tranh chấp.

Sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Căn cứ Quyết định số 5047/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều C tổng thể quy hoạch chi tiết và xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 – Khu Công nghiệp X (Cụm 3 – Xuân Trường), phường X, quận Đ, hiện thuộc quy hoạch đất kho bãi.

Nội dung khác: Đất không thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý.

Ngày 15/12/2018, Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Văn số 5503/UBND về việc trả hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T; với lý do: “Ông C bà T chưa khai trình đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất, chưa cung cấp giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất, chưa bổ sung ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Lâm B về việc thỏa thuận hoán đổi đất năm 2003 (bằng văn bản công chứng, chứng thực theo quy định; thành phần hồ sơ không có bản chính giấy chứng nhận C 937104 do UBND quận Đ cấp ngày 21/3/1996 cho ông Nguyễn Văn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 344414 do UBND quận Đ cấp ngày 16/8/1999 do ông Dương Độc Sứ là chủ sử dụng. Ông C bà T đề nghị công nhận phần diện tích 500m² có một phần đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn E, hộ ông Dương Lâm B và một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận, các bên tự ý hoán đổi đất thời điểm năm 2003 năm 2018 không phù hợp quy định trên; Vị trí khu đất ông bà Phùng Đình C – Mai Thị T đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc đất giao không đúng thẩm quyền, đất thuộc quy hoạch đất giao thông (không phù hợp quy hoạch đất ở đô thị) theo quy hoạch sử dụng đất số 2306/QĐ-UBND ngày 25/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố nên không phù hợp với quy định trên”.

Về Văn số 5504/UBND: Ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 đối với: Diện tích 460m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105 và 110 tờ bản đồ số 91, tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ. (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất hợp đồng số 547/TP-2018 ngày 01/6/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Đ duyệt số 2520/18/BN-VPĐK ngày 06/6/2018).

Ngày 03/10/2018, Ủy ban nhân dân phường X xác nhận nguồn gốc nhà đất gồm 4 phần:

- Phần 1: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý và giao Tập đoàn sử dụng. Đến năm 1983, Tập đoàn giao cho bà Phạm Thị N sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 2003, bà N chuyển nhượng một phần cho ông Phùng Đình C sử dụng (Giấy sang nhượng đất nông nghiệp tự lập ngày 23/02/2003).

- Phần 2: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý. Đến năm 1981, Ủy ban nhân dân xã X cấp cho ông Lê Văn O sử dụng. Đến năm 1990, ông O cho bà Lê Thị H sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 1995, bà H chuyển nhượng cho bà Mai Thị T sử dụng (Giấy sang nhượng đất tự lập ngày 07/6/1995).

- Phần 3: Nguồn gốc đất do ông Phạm Văn E sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 937104 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 21/3/1996.

- Phần 4: Nguồn gốc đất do hộ Dương Lâm B sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 344414 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 16/8/1999. Đến năm 2017, tặng cho ông Dương Tùng M và ông Dương Đọc S sử dụng theo cập nhật ngày 06/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ (trong đó bao gồm phần đất đã hoán đổi).

Năm 2003 và năm 2018, bà Mai Thị T, ông Dương Lâm B, ông Lê Văn Y, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N, ông Dương Tùng M, ông Dương Đọc S, ông Phùng Đình C, ông Trần Ngô Thanh G tự thỏa thuận hoán đổi phân chia sử dụng (Tờ cam kết do ông ông Dương Lâm B, ông Lê Văn Y, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N tự lập ngày 07/4/2014 có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân phường X ngày 07/4/2014; Tờ cam kết do bà Mai Thị T, ông Dương Tùng M, ông Dương Đọc S, ông Phạm Văn E, bà Phạm Thị N, ông Phùng Đình C, ông Trần Ngô Thanh G tự lập ngày 25/9/2018 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường X cùng ngày; Tờ cam kết do bà Phạm Thị N tự lập ngày 31/8/2018, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường X cùng ngày).

Đăng ký sử dụng đất:

- Theo Tài liệu 299: Thuộc một phần thửa 499, 501, 504 do Tập đoàn 1 đăng ký.

- Theo Tài liệu 02/CT-UB, tờ bản đồ số 3: Thuộc một phần thửa 1037 do bà Lê Thị H đăng ký; Thuộc một phần thửa 1038, 1039 do ông Phạm Văn E đăng ký; Thuộc một phần thửa 1042 do bà Phạm Thị N đăng ký; Thuộc một phần thửa 1043 do ông Dương Lâm B đăng ký.

- Theo tài liệu năm 2004: Thuộc 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, và 110 tờ bản đồ số 90 không ghi người đứng tên.

Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ danh sách hồ sơ tranh chấp quản lý tại Ủy ban nhân dân phường, hiện đất không có tranh chấp.

Sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Căn cứ Quyết định số 5047/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều C tổng thể quy hoạch chi tiết và xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 – Khu Công nghiệp X (Cụm 3 – Xuân Trường), phường X, quận Đ, hiện thuộc quy hoạch đất kho bãi.

Nội dung khác: Đất không thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý.

Ngày 15/12/2018, Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Văn số 5504/UBND về việc trả hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T; với lý do: “Ông C bà T chưa khai trình đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất, chưa cung cấp giấy tờ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất, chưa bổ sung ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình ông Dương Lâm B về việc thỏa thuận hoán đổi đất năm 2003 (bằng văn bản công chứng, chứng thực theo quy định; thành phần hồ sơ không có bản chính giấy chứng nhận C 937104 do UBND quận Đ cấp ngày 21/3/1996 cho ông Nguyễn Văn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 344414 do UBND quận Đ cấp ngày 16/8/1999 do ông Dương Đức S là chủ sử dụng. Ông C bà T đề nghị công nhận phần diện tích 500m² có một phần đã được cấp giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn E, hộ ông Dương Lâm B và một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận, các bên tự ý hoán đổi đất thời điểm năm 2003 năm 2018 không phù hợp quy định trên; Vị trí khu đất ông bà Phùng Đình C – Mai Thị T đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc đất giao không đúng thẩm quyền, đất thuộc quy hoạch đất giao thông (không phù hợp quy hoạch đất ở đô thị) theo quy hoạch sử dụng đất số 2306/QĐ-UBND ngày 25/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố nên không phù hợp với quy định trên”.

Không đồng ý với việc trả hai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận trên, ông C bà T khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ.

Ngày 04/7/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Quyết định số 3768/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T, nội dung: Giữ nguyên Văn bản số 5503/UBND và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ về việc giải quyết khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T. Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T đề nghị được cấp giấy chứng nhận.

Nay ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018, Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ; Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ. Đề nghị Ủy ban nhân dân quận Đ nhận lại hồ sơ để xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T; với lý do: Đất do ông C, bà T sử dụng ổn định từ mấy

chục năm nay, không có tranh chấp; ông C bà T đã khai rõ nguồn gốc và giấy tờ đất; thời điểm sử dụng đất trước thời điểm quy hoạch.

Người bị kiện có Văn bản 2642/UBND-TNMT ngày 09/5/2022 ý kiến như sau:

Ngày 03/12/2018, Ủy ban nhân dân quận Đ (nay Thành phố Đ) có Văn bản số 5503/UBND và Văn bản 5504/UBND về việc trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông C – bà T tại khu đất có diện tích 460m² thuộc một phần thửa số 102, 103, 104, 105, 108, 109 tronton thửa 106, 107 tờ bản đồ số 91 và khu đất có diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 405 và tờ bản đồ số 91 (tài liệu bản đồ năm 2004) phường X, quận Đ (nay là Thành phố Đ).

Không đồng ý và nội dung Văn bản số 5503/UBND và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ, ông C – bà T có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ.

Ngày 04/7/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Quyết định số 3768/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T, nội dung:

Giữ nguyên Văn bản số 5503/UBND và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ về việc giải quyết khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T.

Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Phùng Đình C – bà Mai Thị T đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110 và tronton thửa 106, 107 tờ bản đồ số 91 (tài liệu năm 2004) phường X, quận Đ.

Ngày 23/6/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố Đ có Văn bản 3444/UBND-TNMT: Qua rà soát, Ủy ban nhân dân Thành phố Đ ý kiến đối với Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai:

Tại mục 1 Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai có nêu căn cứ để xác định các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, cụ thể là căn vào chính sách, pháp luật tại thời điểm phát sinh hành vi giao đất của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Tập đoàn sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Tại mục 2 Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai có nêu: “*Theo nội dung phản ánh của công dân thì các thửa đất đã được bà N, bà H sử dụng từ trước năm 1993 vào mục đích nông nghiệp. Đến năm 1995 và năm 2003, ông C, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, bà H và sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp từ đó đến nay, không tranh chấp. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì trường hợp hộ gia*

đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất. Việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích nhóm đất nông nghiệp theo Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không có quy định phải phù hợp quy hoạch.”

Do đó, nếu trường hợp Tổng cục quản lý đất đai nhận định trường hợp của ông C, bà T không thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền thì có thể xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất nông nghiệp) đối với Phần 1 và Phần 2 căn cứ theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tại phiên tòa:

- Người khởi kiện ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T (có ông Nguyễn Văn T đại diện ủy quyền) trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018, Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ và Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ. Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) nhận lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T, đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Ủy ban nhân dân Thành phố Đ có nhận được Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai. Qua rà soát, Ủy ban nhân dân Thành phố Đ có Văn bản 3444/UBND-TNMT ngày 23/6/2023: Trường hợp Tổng cục Quản lý Đất đai nhận định trường hợp của ông C, bà T không thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền thì có thể xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất nông nghiệp) đối với Phần 1 và Phần 2 căn cứ theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo quy định pháp luật để xem xét giải quyết đối với nội dung khởi kiện của ông C, bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tổ tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Căn cứ Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai; Căn cứ Văn bản 3444/UBND-TNMT ngày 23/6/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đ; Căn cứ Khoản 3 Điều 101, Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị hủy một phần Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018, Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ; Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019

của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ. Đề nghị Ủy ban nhân dân quận Đ nhận lại hồ sơ để xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà H và bà N.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

[1.1] Về thẩm quyền: Người khởi kiện ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T yêu cầu hủy Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018, Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ; Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ. Đề nghị Ủy ban nhân dân quận Đ nhận lại hồ sơ để xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Đơn khởi kiện của ông Phùng Đình C, bà Mai Thị T còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của người bị kiện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Về thẩm quyền ban hành:

Căn cứ Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Văn bản số 5503/UBND và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018: Là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ ban hành Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019: Là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018, Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ

Theo Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018: Trả hồ sơ của hồ sơ ông C, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105 và 110 Tờ bản đồ số 91, tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ (Bản vẽ sơ đồ nhà đất hợp đồng số 548/TP-2018 ngày 01/6/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Đ duyệt số 2522/18/BN-VPĐK ngày 06/6/2018).

Theo Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018: Trả hồ sơ ông C, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 460m² thuộc một phần

thửa đất số 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, và 110 tờ bản đồ số 91, tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ (Bản vẽ sơ đồ nhà đất hợp đồng số 547/TP-2018 ngày 01/6/2018 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Đ duyệt số 2520/18/BN-VPĐK ngày 06/6/2018).

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường X ngày 03/10/2018: Hồ sơ ông C, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105 và 110 tờ bản đồ số 91, Tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ; và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 460m² thuộc một phần thửa đất số 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, và 110 tờ bản đồ số 91, tài liệu bản đồ năm 2004, phường X, quận Đ. Cùng có nguồn gốc:

- *Phần 1: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý và giao Tập đoàn sử dụng. Đến năm 1983, Tập đoàn giao cho bà Phạm Thị N sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 2003, bà N chuyển nhượng một phần cho ông Phùng Đình C sử dụng (Giấy sang nhượng đất nông nghiệp tự lập ngày 23/02/2003).*

- *Phần 2: Nguồn gốc đất trước năm 1975 không rõ chủ sử dụng. Sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã X quản lý. Đến năm 1981, Ủy ban nhân dân xã X cấp cho ông Lê Văn O sử dụng. Đến năm 1990, ông O cho bà Lê Thị H sử dụng (không giấy tờ). Đến năm 1995, bà H chuyển nhượng cho bà Mai Thị T sử dụng (Giấy sang nhượng đất tự lập ngày 07/6/1995).*

Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ danh sách hồ sơ tranh chấp quản lý tại Ủy ban nhân dân phường, hiện đất không có tranh chấp.

Sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: Căn cứ Quyết định số 5047/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết và xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 – Khu Công nghiệp X (Cụm 3 – Xuân Trường), phường X, quận Đ, hiện thuộc quy hoạch đất kho bãi.

Nội dung khác: Đất không thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý.

Căn cứ Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai về việc chuyển đơn của công dân gửi Ủy ban nhân dân quận Đ, xác định:

“1. Về việc giao đất không đúng thẩm quyền (do Tập đoàn và UBND cấp xã) giao vào những năm 1981, 1983

Thời điểm trước ngày 08/01/1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành) thì chính sách, pháp luật về đất đai chưa đầy đủ, hoàn thiện đối với quy định liên quan đến thẩm quyền giao đất/cấp đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích nông nghiệp. mặt khác, theo quy định tại Quyết định số 318-CP ngày 10/9/1979 của Hội đồng Chính phủ về việc khuyến khích tận dụng ruộng đất nông nghiệp thì mục tiêu sử dụng ruộng đất không để lãng phí,

khuyến khích cơ sở sản xuất và người lao động sản xuất ra nhiều lương thực, thực phẩm cho xã hội và cải thiện đời sống nhân dân. Theo đó đối với đất hoang hóa mà Hợp tác xã hoặc Tập đoàn sản xuất chưa có điều kiện khai hoang, phục hóa thì Hợp tác xã hoặc Tập đoàn sản xuất phải giao cho đội sản xuất, nhóm lao động, đoàn thể ở xã, gia đình xã viên hoặc cơ quan, đơn vị quân đội khai hoang phục hóa... Việc xác định thuộc hay không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền thì cần căn cứ cụ thể vào chính sách, pháp luật tại thời điểm phát sinh hành vi giao đất Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Tập đoàn sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo nội dung phản ánh tại đơn của Công dân thì các thửa đất đã được bà N, bà H sử dụng từ trước năm 1993 vào mục đích đất nông nghiệp. Đến năm 1995 và năm 2003, ông C bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, bà H và sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp từ đó đến nay, không tranh chấp.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì công nhận quyền sử dụng đất. Việc công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp theo Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không có quy định phải phù hợp quy hoạch.”

Căn cứ Văn bản 3444/UBND-TNMT ngày 23/6/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đ: Qua rà soát, Ủy ban nhân dân Thành phố Đ ý kiến đối với Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai:

Tại mục 1 Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai có nêu căn cứ để xác định các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, cụ thể là căn vào chính sách, pháp luật tại thời điểm phát sinh hành vi giao đất của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Tập đoàn sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Tại mục 2 Văn bản số 2306/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 13/9/2022 của Tổng Cục Quản Lý Đất Đai có nêu: “Theo nội dung phản ánh của công dân thì các thửa đất đã được bà N, bà H sử dụng từ trước năm 1993 vào mục đích nông nghiệp. Đến năm 1995 và năm 2003, ông C, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, bà H và sử dụng ổn định vào mục đích nông nghiệp từ đó đến nay, không tranh chấp. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất. Việc công nhận

quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích nhóm đất nông nghiệp theo Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không có quy định phải phù hợp quy hoạch.”

Do đó, nếu trường hợp Tổng cục quản lý đất đai nhận định trường hợp của ông C, bà T không thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền thì có thể xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất nông nghiệp) đối với Phần 1 và Phần 2 căn cứ theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 24584/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 13/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ.

Căn cứ Khoản 3 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp của ông Phùng Đình C bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H (Tương ứng vị trí số 4 và vị trí số 11 Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 24584/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 13/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ) là chưa có cơ sở.

Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp của ông Phùng Đình C bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H (Tương ứng vị trí số 5 và vị trí số 12 Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 24584/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 13/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ) là chưa có cơ sở.

Đối với diện T do hoán đổi với hộ ông Dương Lâm B và ông Phạm Văn E. Căn cứ Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ: Ủy ban nhân dân quận Đ trả yêu cầu xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện T trên là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ.

Từ những phân T về Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018 và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018; Hội đồng xét xử xét thấy Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04 ngày 7 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ: Giữ nguyên Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018 và Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ.

Không công nhận nội dung khiếu nại về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp của ông Phùng Đình C bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H: Là chưa có cơ sở.

[5] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của người khởi kiện.

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho ông Phùng Đình C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0024443 ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 3, Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116 Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 101, Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011;

- Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T.

1. Hủy một phần Văn bản số 5503/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ), về việc trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đất nông nghiệp của ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H (Tương ứng vị trí số 4 và vị trí số 11 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 24584/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 13/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ)

2. Hủy một phần Văn bản số 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ), về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp của ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H (Tương ứng vị trí số 5 và vị trí số 12 của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 24584/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 13/9/2023 của Trung tâm Đo đạc bản đồ)

3. Hủy một phần Điều 1 Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) về việc giữ nguyên Văn bản số 5503/UBND và Văn bản 5504/UBND ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ.

4. Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) nhận lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phùng Đình C và bà Mai Thị T, đối với phần đất chuyển nhượng của bà Phạm Thị N và bà Lê Thị H giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Đ (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Đ) Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0024443 ngày 16/9/2019 cho ông Phùng Đình C.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thụy Xuân Vinh

