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: 478/2023/HC-PT
Ngày 28-6-2023
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính"

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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, 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 phúc thẩm thụ lý số 104/2023/TLPT-HC ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "*Khiếu kiện quyết định hành chính*".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1725/2022/HCST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1453/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Hải Q, sinh năm 1987. *(Có mặt)*

Địa chỉ: 117/128/3, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 12A16-CT3-TMDV và CH T - L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân quận B.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Cùng địa chỉ: F, đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Hồ P, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (Giấy ủy quyền số 28/GUQ-UBND ngày 24/3/2023). *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện

- Bà Nguyễn Thị Châu T– Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường; *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

- Bà Ngô Thị H – chuyên viên Phòng T5; *(Có mặt)*

- Bà Đặng Nguyễn Tuyết V – chuyên viên Phòng T5. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

(Theo Công văn yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp số 1410/UBND-TNMT ngày 24 tháng 4 năm 2023)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Phương T1, sinh năm 1988. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: 1, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 12A16-CT3-TMDV và CH T - L, quận H, Thành phố Hà Nội.

**Người kháng cáo:* Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Lê Hải Q *trình bày:*

Ông Lê Hải Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN269175 cấp ngày 01 tháng 10 năm 2019 do Ủy ban nhân dân quận B cấp; Hủy Công văn số 1855/UBND-TNMT ngày 27/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B; Buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp lại giấy chứng nhận theo hướng: Công nhận toàn bộ diện tích 75,5m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26, đường N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có 65,4m còn lại thuộc thửa 94 (rạch) và thửa 268 (rau), tờ số 1, tài liệu 299/TTg; và công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà 1 tầng, 1 lửng, diện tích xây dựng 88,5m gắn liền với diện tích 75,5m² đất nêu trên cho vợ chồng ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1.

Lý do khởi kiện như sau: Trong giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2019 có rất nhiều hộ gia đình được cấp, cụ thể những hộ gia đình được cấp 100% diện tích như nhà ông Q, cùng có nguồn gốc đất do ông Khuất Văn K bán, đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận công nhận 100 % diện tích, cụ thể: Gia đình bà Bùi Thị T2, địa chỉ 117/128/5 N C, Phường B, quận B, được công nhận 74,2 m; Gia đình ông Ngô Văn H1, địa chỉ 1 N, Phường B, quận B, được công nhận 74,2 m; Gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L, thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 26, địa chỉ 117/128/10 N, Phường B, quận B, được công nhận 77,6 m. Nhưng nhà ông Q bà T1 chỉ được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận được sử dụng 10,1 m đất ở, không công nhận quyền sử dụng 65,4 m lại và

không cấp quyền sở hữu căn nhà 1 tầng, 1 lửng có diện tích xây dựng 88,5 mẻ gắn liền với diện tích 75,5 m² đất.

Tại Văn bản số 647/UBND-TNMT ngày 03 tháng 3 năm 2021 và Văn bản số 1379/UBND-TNMT ngày 04 tháng 5 năm 2021 của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B *có ý kiến như sau:*

Ngày 25 tháng 12 năm 2017, ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A N, Phường B, quận B; đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân do Công ty TNHH MTV Đ lập ngày 20 tháng 10 năm 2017 thể hiện diện tích đất 75,5m² thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 26 - Bản đồ địa chính Phường B.

Theo ông Lê Hải Q tường trình tại Đơn tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 25 tháng 12 năm 2017 và theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 22 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 29 tháng 12 năm 2017 thể hiện: nhà đất số A N, Phường B, quận B có nguồn gốc ao,

hồ do vợ chồng ông Khuất Văn K san lấp sử dụng trồng hoa màu từ năm 1990; tháng 01 năm 1995, ông K chuyển nhượng một phần đất cho ông Phạm Văn N1; cùng năm 1995, ông N1 tạo lập nhà lần đầu, diện tích 5m x 6m 30m; năm 2000, ông N1 chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Mạnh H2; ông H2 cơi nới diện tích tầng 1 như hiện trạng tại bản vẽ sơ đồ. nhà đất; tháng 09 năm 2007, ông H2 chuyển nhượng nhà đất cho ông Lê Hải Q sử dụng đến nay.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018, phòng T5 có Văn bản số 223/TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân Phường B kiểm tra xác minh và có ý kiến về thời điểm ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Cung cấp thông tin về hồ sơ kê khai đất phi nông nghiệp và đóng thuế hàng năm liên quan nhà đất nêu trên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường B có Văn bản số 246/UBND phúc đáp về việc Phường 22 không có hồ sơ lưu trữ về việc mua bản, chuyển nhượng nhà đất nêu trên giữa ông Nguyễn Mạnh H2 và ông Lê Hải Q; nhà đất nêu trên không có kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Phường B.

Ngày 07 tháng 8 năm 2018, phòng T5 có Văn bản số 1471/TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân Phường B kiểm tra xác minh và có ý kiến về thời điểm ông Q và bà T1 nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa số 46, tờ số 26 – Bản đồ địa chính Phường B.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân Phường B cỏ Văn bản số 305/UBND phúc đáp, nội dung: thời điểm ông Q và bà T1 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là năm 2007. Tại thời điểm năm 2011, do quy định pháp luật đất đai quy định việc mua bán chuyển nhượng giấy tay trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì mới được xem xét cấp giấy chứng nhận nên ông Q và bà T1 để chủ cũ là ông Nguyễn Mạnh H2 đúng tên nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B có buổi làm việc cùng Ủy ban nhân dân Phường B, ghi nhận nội dung: Việc Ủy ban nhân dân Phường B có Văn bản số 305/UBND ngày 14 tháng 8 năm 2018 thể hiện nội dung "*ông* Q *và bà* T1 *để chủ cũ là ông* H2 *đúng tên nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên*" là có sai sót, ông H2 không có đứng tên nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận, theo hồ sơ lưu tại Phường B thì ông Phạm Văn N1 có nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên vào năm 2011.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân quận B nhận được Văn bản số 4962/UBND-ĐT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông báo số 14906/TB-SXD-VP ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Sở Xây dựng, theo đó xác định khu vực quy hoạch chức năng đất sử dụng hỗn hợp - cơ cấu chức năng gồm: nhà ở kết hợp với các chức năng thương mại - dịch vụ - văn phòng (không có chức năng công viên cây xanh và công trình công cộng) là phù hợp quy hoạch.

Về quy hoạch tại vị trí nhà đất thuộc thửa số 46, tờ số 26:

Theo Quyết định số 3009/QĐ-UB ngày 26 tháng 11 năm 1992 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố Hồ Chí Minh, vị trí nhà đất nêu trên thuộc quy hoạch khu đô thị T Phường B, quận B (*không phù hợp quy hoạch*).

Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4ha phía T đường N Phường B, quận B được Ủy ban nhân dân Thành phố H duyệt theo Quyết định số 5304/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2013, vị trí nhà đất nêu trên thuộc quy hoạch đất hỗn hợp (*có chức năng công viên cây xanh và công trình công cộng - không phù hợp quy hoạch*).

Theo quy hoạch lộ giới hẻm được Ủy ban nhân dân quận B duyệt theo Quyết định số 7658/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22 tháng 8 năm 2013, vị trí nhà đất nêu trên thuộc lộ giới hẻm hướng Nam 4,5m (*không phù hợp quy hoạch*).

Do đó, trong phần diện tích 75,5m² có:

Phần diện tích khoảng 10,1m² thuộc thửa số 267, tờ số 1 theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Phần diện tích khoảng 32,6m² thuộc thửa số 94 (rạch), tờ số 1 theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ (phần diện tích hướng Tây – B) có nguồn gốc lấn chiếm, nay thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch do đó không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ;

Phần diện tích khoảng 32,8m² thuộc thửa số 268 (Rau); tờ số 1 theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ (phần diện tích hướng Đông – N2) có nguồn gốc sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004, thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch và tạo lập sau thời điểm duyệt quy hoạch do đó không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ.

Ngày 05 tháng 03 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B có Phiếu chuyển số 2421/PC-CNBTH thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính với nội dung: Công nhận diện tích đất 10,1m² theo Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 20 tháng 3 năm 2019, ông Lê Hải Q có đơn kiến nghị xem xét công nhận thêm phần diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A N, Phường B, quận B.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1855/UBND-TNMT trả lời ông Lê Hải Q, nội dung: "...Việc ông Q có đơn đề nghị xem xét công nhận thêm phần diện tích chưa được công nhận đối với nhà đất số A N, Phường B, quận B là không có cơ sở giải quyết".

Sau đó, ông Q và bà T1 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 24 và ngày 26 tháng 9 năm 2019.

Ngày 01 tháng 10 năm 2019, 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 số CH04732 cho ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1 đối với nhà đất số A N, Phường B, quận B (thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 26 – Bản đồ địa chính Phường B), công nhận diện tích đất 10,1m², không công nhận phần diện tích hướng Tây – Bắc và hướng Đông – Nam; không công nhận quyền sở hữu nhà ở do có Quyết định số 1790/QĐ- KPHQ ngày 24 tháng 5 năm 2004 và Quyết định số 4579/QĐ-UB ngày 12 tháng 10 năm 2004 của Ủy ban nhân dân quận B về xử lý vi phạm xây dựng.

Như vậy, theo trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (hiện nay được sửa đổi, bổ sung theo Khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ) thì thời gian thực hiện việc cấp giấy chứng nhận (lần đầu) là không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ trừ các xã vùng sâu, vùng xa.

Tuy nhiên, hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận do ông Lê Hải Q nộp có các tài liệu và thông tin chưa phù hợp với hồ sơ lưu trữ tại quận B, do đó phòng Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân Phường B kiểm tra, xác minh theo quy định (văn bản có thông tin cho ông Q được biết), do đó dẫn đến việc thời gian giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Q và bà T1 quá 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

Đồng thời, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì việc người dân nộp hồ sơ đầy đủ theo thành phần quy định tại Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T6 không phải là cơ sở để xác định việc đủ điều kiện xét cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Về việc cấp giấy chứng nhận đã cấp cho các nhà đất do ông Lê Hải Q *phản ánh:*

Về quy hoạch:

Trước đây, vị trí các nhà đất thuộc quy hoạch khu đô thị T theo Quyết định số 3009/QĐ-UB ngày 26 tháng 11 năm 1992 của Kiến trúc sư Trưởng Thành phố H4;

Hiện nay, vị trí các nhà đất thuộc quy hoạch đất hỗn hợp theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 60,4ha phía T đường N, Phường B, quận B được Ủy ban nhân dân Thành phố H duyệt theo Quyết định số 5304/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2013.

Vị trí một phần nhà đất thuộc lộ giới hẻm hướng Đông Nam 3,5m và hướng T 4,5m được duyệt theo Quyết định số 7907/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận B.

Đối với nhà đất số A N, Phường B *(thuộc thửa số 47; tờ số 26–Bản đồ địa chính* Phường B*):*

Năm 2011, ông Đặng Mạnh C và bà Lê Minh H3 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất 117/128/5 N, Phường B.

Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 10 tháng 02 năm 2011, nội dung: Thời điểm nhà đất sử dụng vào mục đích đất ở là năm 1990. Khuôn viên nhà đất không có đường cống chung. Hiện nay, nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại.

Căn cứ Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00596 ngày 28 tháng 11 năm 2011 cho ông C và bà H3 đối với nhà đất số A N, Phường B, công nhận diện tích đất 70,0m² do nhà đất sử dụng vào mục đích đất ở trước thời điểm duyệt quy hoạch năm 1992; không công nhận phần diện tích hướng Nam thuộc lộ giới hẻm 4,5m.

Ngày 11 tháng 02 năm 2012, bà Bùi Thị L1 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 002709 lập tại phòng C2 săn đã 324 được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00739 ngày 19 tháng 3 năm 2012 cho bà L1, công nhận diện tích 70,0m².

Ngày 27 tháng 4 năm 2016, bà Bùi Thị Liên t cho nhà đất nêu trên cho bà Bùi Thị T2 theo Hợp đồng số 8623 lập tại Văn phòng C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 23 tháng 5 năm 2016.

Đối với nhà đất số A N, Phường B *(thuộc thửa số 27, tờ số 26 – Bản đồ địa chính* Phường B*):*

Năm 2011, ông Nguyễn Mạnh H2 và bà Trần Thị T3 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số A N, Phường B.

Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 16 tháng 07 năm 2016 và tại Văn bản số 415/UBND ngày 09 tháng 9 năm 2016, nội dung: Nguồn gốc đất do ông Khuất Văn K chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N1 năm 1989. Tháng 12 năm 1999, ông N1 xây dựng nhà không phép. Năm 2000, ông N1 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Nguyễn Mạnh H2

bằng giấy tay. Nhà đất do ông H2 nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 2000 đến nay. Hiện nay, nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 07 tháng 9 năm 2009 thể hiện theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ, vị trí nhà đất nêu trên có:

+ Phần diện tích 16,8m² thuộc thửa số 94 (rạch), tờ bản đồ số 1;

+ Phần diện tích 57,9m² thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 1 (do ông Khuất Văn K đăng ký tên chủ sử dụng ruộng đất, loại đất Thổ, diện tích 272m²);

Ngày 01 tháng 12 năm 2016, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH03942 cho ông H2 và bà T3 đối với nhà đất số A N, Phường B, công nhận diện tích đất 74,7m²; trong đó:

+ Công nhận diện tích 57,9m² theo Khoản 1 và 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (do thuộc một phần thửa số 267, tờ số 1, loại đất Thổ do ông Khuất Văn K đăng ký theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ);

+ Công nhận diện tích 16,8m² theo Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (do có nguồn gốc lấn chiếm Rạch theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ, thời điểm lấn chiếm sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay thuộc khu vực phù hợp quy hoạch).

Ông Ngô Văn H1 và bà Đoàn Thị T4 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 008205 ngày 13 tháng 12 năm 2016 lập tại Văn phòng C3 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận số CS00426 ngày 12 tháng 6 năm 2019 cho ông H1 và bà T4, công nhận diện tích 74,4m².

Đối với nhà đất số A N, Phường B *(thuộc thửa số 51, tờ số 26 – Bản đồ địa chính* Phường B*):*

Năm 2016, ông Phạm Văn N1 và bà Nguyễn Thị L2 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số 117/128/10 Nguyễn Hữu C1.

Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 10 tháng 11 năm 2016; nội dung: Nguồn gốc đất do ông Khuất Văn K chuyển nhượng cho ông Phạm Văn N1 năm 1989. Năm 1999, ông N1 đứng tên kê khai nhà đất với diện tích khuôn viên 550m². Khuôn viên có căn nhà tường gạch, mái tole diện tích (4,0m x 7,0m). Thời điểm tạo lập nhà năm 1989. Thời điểm sửa chữa, xây dựng nhà không phép vào năm 2005. Hiện nay, nhà đất không có tranh chấp, khiếu nại.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 02 tháng 12 năm 2002 thể hiện theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ, vị trí nhà đất nêu trên có:

+ Phần diện tích 27,4m² thuộc thửa số 94 (rạch), tờ bản đồ số 1;

+ Phần diện tích 61,2m² thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 1 (do ông Khuất Văn K đăng ký tên chủ sử dụng ruộng đất, loại đất Thổ, diện tích 272m²);

Ngày 28 tháng 4 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH04074 cho ông N1 và bà L đối với nhà đất số A N, Phường B, công nhận diện tích đất 77,6m², không công nhận phần diện tích hướng Đông Nam thuộc lộ giới hẻm. Cụ thể trong phần diện tích đất 77,6m²:

+ Công nhận diện tích 61,2m² theo Khoản 1 và 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (do thuộc một phần thửa số 267, tờ số 1, loại đất Thổ do ông Khuất Văn K đăng ký theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ);

+ Công nhận diện tích 16,4m² theo Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (do có nguồn gốc. lấn chiếm Rạch theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ, nay thuộc khu vực phù hợp quy hoạch).

Ngày 23 tháng 10 năm 2018, ông N1 và bà L chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Hoàng Yên S theo Hợp đồng số 009277 lập tại Văn phòng C4, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật biến động chủ sở hữu tại giấy chứng nhận theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Phương T1 *có đơn xin vắng mặt và có bản tự khai nộp cho Tòa án như sau:* Thống nhất với ý kiến của ông Lê Hải Q.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1725/2022/HCST ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 32 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hải Q.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN269175 cấp ngày 01 tháng 10 năm 2019 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1;

Hủy Công văn số 1855/UBND-TNMT ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B;

Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 30/11/2022, người bị kiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận theo đơn khởi kiện với các lý do:

- Về quy hoạch: vị trí nhà, đất của ông Q thuộc quy hoạch khu đô thị thanh niên Văn Thánh theo Quyết định số 3009/QĐ-UB ngày 26/11/1992 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố H; đến ngày 26/9/2013 được UBND Thành phố H phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là Khu dân cư 60,4ha phía T đường N, vị trí nhà

đất lại thuộc quy hoạch đất hỗn hợp có chức năng công viên cây xanh và công trình công cộng nên đều không phù hợp quy hoạch.

- Về xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng: Diện tích 75,5m² có 03 phần: Trong đó, phần diện tích 10,1m² thuộc thửa 267, tờ số 1 (loại đất thổ) theo tài liệu 299/TTg của Chính phủ đã được công nhận quyền sử dụng theo Điều 100 Luật Đất đai 2013 có nguồn gốc từ chủ cũ và ông Q đã nhận chuyển nhượng từ năm 2007; phần diện tích 32,6m² thuộc thửa 94, tờ số 1 (thuộc rạch) theo tài liệu 299/TTg của Chính phủ có nguồn gốc lấn chiếm, thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch nên không được công nhận quyền sử dụng theo Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; phần diện tích khoảng 32,8m² thuộc thửa 268 (loại đất rau), tờ số 1 theo Tài liệu 299/TTg của Chính phủ có nguồn gốc sử dụng vào mục đích đất ở sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch và tạo lập sau thời điểm duyệt quy hoạch do đó không được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc án sơ thẩm xác định phần diện tích đất và đất rạch nêu trên thuộc trường hợp có giấy tờ theo điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên phải được công nhận đất ở là không phù hợp quy định, trong trường hợp này chỉ có thể công nhận là đất nông nghiệp.

Đồng thời, việc xác định theo nhận định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm dẫn đến thất thu ngân sách Nhà nước do căn cứ Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nếu cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở lần đầu sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thu 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người kháng cáo không xuất trình thêm chứng cứ mới, chỉ trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định lý do kháng cáo như đã thể hiện trong các văn bản đã trình bày trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

Người khởi kiện yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử có căn cứ. Đồng thời nêu thắc mắc về việc các hộ dân xung quanh đều được công nhận diện tích đất sử dụng thực tế nhưng gia đình ông Q không được công nhận đầy đủ là thiếu công bằng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập, tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính giữ nguyên án 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 thủ tục tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết đúng theo quy định tố tụng hành chính. Quá trình tiến hành tố tụng đã tuân thủ quy định pháp luật, các chứng cứ đã thu thập hợp pháp và đủ để giải quyết các vấn đề của vụ án. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, cần rút kinh nghiệm.

Đơn kháng cáo của người bị kiện làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

Ông Lê Hải Q khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN269175 ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận B và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận theo hướng công nhận toàn bộ diện tích 75,5m² đất thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 26, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sở hữu đối với căn nhà có diện tích 88,5m² gắn liền với diện tích 75,5m² đất nêu trên cho vợ chồng ông Q; đồng thời hủy Văn bản trả lời số 1855/UBND TNMT ngày 27/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Xét trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính nói trên đã được người bị kiện tiến hành đúng quy định. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vi phạm về thời hạn theo quy định tại Điều 104, khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2013 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Văn bản trả lời số 1855/UBND TNMT ngày 27/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B được ban hành phù hợp Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011.

Về nội dung các văn bản hành chính bị kiện:

Xét nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Hải Q:

Theo sổ mục kê phần đất này do ông Khuất Văn K sử dụng, sau đó bán lại cho ông N1 một phần, ông N1 xây nhà năm 1999. Ngày 07/7/2000, ông N1 bán một nửa căn nhà cho ông Nguyễn Mạnh H2, ông H2 sửa chữa nhà để ở và đến ngày 27/9/2007 thì bán lại căn nhà cho ông Q.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân quận B tại Công văn số 305/UBND ngày 14/8/2018, ông Q mua nhà của ông H2 từ năm 2007 nhưng phường không có hồ sơ lưu trữ về việc mua bán này.

Về tính pháp lý của khu đất: theo trình bày của Ủy ban nhân dân quận B thì nhà, đất của ông Q có 03 phần với diện tích 75,5m², trong đó Ủy ban nhân dân quận B chỉ công nhận phần diện tích 10,1m² do có nguồn gốc được giải thửa theo tài liệu 299/TTg; phần còn lại 65,4m² không công nhận là do lấn chiếm rạch (32,6m²) và đất "Rau" (32,8m²) tự chuyển mục đích sử dụng sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không phù hợp quy hoạch.

Theo các tài liệu đã thu thập, ông N1 sau khi chuyển nhượng cho ông H2 có lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với phần nhà, đất đã bán cho ông H2 nhưng sau đó không thực hiện; ông H2 lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sau khi bán nhà cho ông Q.

Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 và ông Q đối với căn nhà được Ủy ban nhân dân Phường B xác định là đất không tranh chấp, không có giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, nguồn gốc đất là ao hồ do ông K san lấp năm 1990. Nhà được ông N1 tạo lập năm 1999, ông H2 sửa chữa, cơi nới năm 2000. Năm 2007, ông H2 chuyển nhượng cho ông Q. Căn cứ bản đồ địa chính Phường 22 lập năm 2002 thể hiện vị trí nhà đất nêu trên thuộc thửa 46, tờ bản đồ 26 do ông Nguyễn Mạnh H2 đăng ký; loại đất OĐT, diện tích 75,5m². Như vậy, đây là đất có thửa vào năm 2002, được Ủy ban nhân dân phường xác định là đất ở từ sau ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nên thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện xác định phần đất này đang thuộc quy hoạch Khu đô thị V được phê duyệt bởi Kiến trúc sư Trưởng thành phố theo Quyết định số 3009/QĐ-UB ngày 26/11/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Hiện tại là quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Dân cư 60,4 ha phía T đường N quận B theo Quyết định 3504/QĐ-UBND ngày 26/9/2013. Theo kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thì đây là đất thuộc khu quy hoạch đất hỗn hợp. Đến thời điểm hiện nay chưa có thông báo thu hồi đất và chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hay quy hoạch xây dựng chi tiết. Như vậy, theo khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì phần đất này không thuộc trường hợp không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân quận B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng chỉ công nhận phần diện tích 10,1m² mà không công nhận hai phần đất còn lại là chưa đúng quy định trong khi đất thuộc quy hoạch đất hỗn hợp, không vì mục đích quốc phòng an ninh. Các văn bản của Ủy ban nhân dân quận B đã viện dẫn chỉ là những văn bản hướng dẫn nội bộ, không quy định trực tiếp đến trường hợp của ông Q nên yêu cầu được công nhận diện tích 02 phần đất còn lại của ông Q là có cơ sở.

Đối với yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà của ông Q do khi ông N1 xây nhà không có giấy phép xây dựng, chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp vào thời điểm tháng 12/1999 nên bị Ủy ban nhân dân quận B áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại Quyết định số 1746/QĐ-KPHQ ngày 24/5/2004, buộc tháo dỡ toàn bộ phần vi phạm trên các thửa đất số 46, 51, 26 + 27. Đến ngày 12/10/2004, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục ban hành Quyết định số 4579/QĐ-UB điều chỉnh lại Quyết định số 1746 buộc tháo dỡ

không điều kiện toàn bộ công trình không phép khi dự án quy hoạch chi tiết được triển khai thực hiện, hoặc ông N1 tiếp tục vi phạm về xây dựng. Do vậy, nếu căn cứ vào Quyết định quy hoạch kiến trúc số 3504/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và việc các quyết định xử phạt vẫn còn tồn tại thì không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu được công nhận quyền sở hữu căn nhà cho ông Q.

Đối với yêu cầu hủy Văn bản trả lời số 1855/UBND-TNMT ngày 27/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B với nội dung trả lời đơn cứu xét của ông Q về việc công nhận thêm phần diện tích đối với 65,4m²: như phân tích trên về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN269175 ngày 01/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận B là không đúng nên nội dung trả lời của Văn bản số 1855/UBND-TNMT ngày 27/5/2019 cũng là không phù hợp. Ông Q yêu cầu hủy văn bản này là có cơ sở.

Án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật để tuyên xử là đúng pháp luật và phù hợp với thực tế sử dụng đất của người khởi kiện.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Đối với kháng cáo của người bị kiện, thấy rằng việc tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện và giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q là đúng quy định pháp luật như đã phân tích. Người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho nội dung kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân quận B phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 32 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hải Q.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN269175 cấp ngày 01 tháng 10 năm 2019 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho ông Lê Hải Q và bà Phạm Thị Phương T1;

Hủy Công văn số 1855/UBND-TNMT ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B;

Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân quận B 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 0003569 ngày 28/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự đã thực hiện xong.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (3);
- Lưu VP(3), HS(2).14b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ