

**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: 1629/2023/HC-ST

Ngày: 08 - 9 - 2023

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý Nhà nước trong
lĩnh vực đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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
Ông Phạm Văn Hề

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ché 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 08 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 271/2022/TLST-HC ngày
02/11/2022, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước
trong lĩnh vực đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
2954/2023/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa
số 10630/2023/QĐST-HC ngày 09 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 472 đường K, Khu phố I, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh
năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: A11/4A Đường 385, phường T, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 521 đường K, phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ngọc D – Phó Chủ tịch Ủy ban
nhân dân quận B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Lại Phú
C - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên Môi trường quận B (có đơn đề nghị xét xử
vắng mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

3.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 86 đường L, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 472 đường K, Khu phố I, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn B (có bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 25/9/2014, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 công nhận người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L.

1. Thừa đất: a) Thừa đất số 526, tờ bản đồ số 61; b) Địa chỉ: 472 K, Khu phố I, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; c) Diện tích 182,3m²; d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; đ) Mục đích: Đất ở tại đô thị; e) Thời hạn sử dụng: lâu dài; g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; b) Diện tích xây dựng: 138,1m²; c) Diện tích sàn: 414,3m²; đ) Cấp: Cấp 3

Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất của ông Nguyễn Văn A (cha của ông Nguyễn Văn B) được Nông Hội và Cấp ủy xã An Lạc cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn A ngày 21/12/1978.

Ngày 11/4/1979, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB: Tạm cấp 1000m² đất ở cho ông Nguyễn Văn A, trên tổng diện tích khoảng 4.200m² gia đình ông Nguyễn Văn A đang khai thác, quản lý.

Ngày 18/11/1985, Ban Quản lý ruộng đất ban hành Báo cáo số 866/BC-XCĐ, thể hiện: Đặc trưng khu đất: Ông Nguyễn Văn A đang sử dụng khu đất diện tích 3.851m² nhằm trồng lúa 16 và một phần lúa 15.

Ngày 09/02/1980, ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N lập giấy tay phân chia nhà ở, đất ở cho các con có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A ngày 23/12/2004.

Ngày 15/3/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB: Giao 1000m² đất để ông Nguyễn Văn A sử dụng làm nhà ở và tạm giao thêm 1002m² với mục đích chăn nuôi cải thiện đời sống. Tổng cộng: 2.002m².

Ngày 07/11/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 444/QĐ-UB: Thu hồi 1.190m² thuộc 1 phần thửa 15,16 tờ 2, Khu 2, Thị trấn L do ông Nguyễn Văn A đang sử dụng dưới hình thức tạm mượn.

Ngày 16/5/1995, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383/GCN cho ông Nguyễn Văn A; Diện tích 1000m² thửa 126, tờ bản đồ số 2, khu 2, Thị Trấn L, huyện C.

Ngày 28/3/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1652/QĐ-UB-NC: Thu hồi 504m² đất ông Nguyễn Văn A đang quản lý.

Ngày 13/7/2000, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UBND: Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn A được sử dụng phần đất 1.504m² tại Thị Trấn L, huyện C bao gồm 1000m² do huyện C giao cho ông Nguyễn Văn A từ năm 1979 và 504m² do ông Nguyễn Văn A có quá trình sử dụng ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế.

Ngày 27/01/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000: *Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn A tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m² (2000,0m² - 808,47m²) đã được Ủy ban nhân dân huyện C giao vào thời điểm 1993 và sau khi đã mở rộng, nâng cấp đường Hùng Vương (hiện nay là đường K), mở rộng nâng cấp đường Tên Lửa. Ông A lập thủ tục sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành. Đối với phần diện tích do Nhà nước quản lý 1.406,57m² (2.598,10m² - 1.191,53m²) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn A và các hộ dân sử dụng: Chấp thuận giao cho các hộ dân sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.*

Ngày 30/8/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L tại thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 (TL2005) phường A, quận B. Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 có một phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 (TL2005) phường A, quận B nằm ngoài Quyết định 72/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 1993 của Ủy ban nhân dân quận B, không phù hợp với các quyết định Quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo Khoản 1 Điều 6, Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Việc thu hồi Giấy chứng nhận số CH02027 căn cứ quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, với lý do:

Theo các quyết định giao đất và giải quyết khiếu nại giao đất từ năm 1979 đến nay: Thì không thể căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 Ủy ban nhân dân huyện C để thu hồi giấy chứng nhận, vì quyết định này đã bị ông

Nguyễn Văn A liên tục khiếu nại và đã được Chủ tịch Thành phố giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014.

Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 là quyết định bổ sung quyết định cuối cùng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố. Đến nay, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố không thu hồi, điều chỉnh, bổ sung bằng quyết định khác.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Thành phố lập ngày 18/10/2013 thì không thể hiện giấy chứng nhận không phù hợp với các quyết định quy hoạch.

Theo Điều 18, Điều 20, Điểm đ-g-i Khoản 2 Khoản 3 Điều 21 và khoản 1 điều 100 NĐ 43/2014/NĐ-CP; Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2013. Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B: Là không đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 5107/UBND ngày 13/12/2022, Văn bản số 171/UBND ngày 16/01/2023 và Văn bản số 1818/UBND ngày 15/5/2023 ý kiến như sau:

Vị trí đất: Phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61.

Về nguồn gốc: Trước năm 1975, do bà Trần Thị Đ đứng chủ quyền bằng khoán 1103.

Ngày 11/4/1979, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB tạm cấp cho ông Nguyễn Văn A (tức Lâm Minh D) 1.000m² để cất nhà ở trên cơ sở điều phối của Tập đoàn 4 Thị Trấn L.

Ngày 15/03/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB về việc giao đất cho ông Nguyễn Văn A tại khu 2, Thị Trấn L với nội dung giao 1.000m² và tạm giao thêm 1.000m². Đối với phần diện tích tạm giao 1.000m² chưa được xác định được vị trí chính xác.

Ngày 07/11/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 444/QĐ-UB: Nay thu hồi 1190m² đất thuộc thửa 15, 16 tờ 2 khu 2 Thị Trấn L, do ông Nguyễn Văn A đang sử dụng dưới hình thức tạm mượn.

Ngày 21/02/1995, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 108/QĐ-UB: Nay thu hồi khu đất có diện tích là 504m² tại khu 2 Thị Trấn L (thuộc thửa 15, 16 tờ số I) do ông Nguyễn Văn A đang quản lý.

Ngày 13/7/2000, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD: Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn A được sử dụng phần đất diện tích 1.504m² tại Thị Trấn L, huyện C bao gồm 1.000m² do Ủy ban nhân dân huyện C giao cho Ông từ năm 1979 và 504m² do ông có quá trình sử dụng ổn định.

Ông A không đồng ý với các quyết định giải quyết khiếu nại của các cấp và tiếp tục có đơn khiếu nại đến ngày 27/01/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố

đã ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

- *Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn A tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m² (2000,0m² - 808,47m²) đã được Ủy ban nhân dân huyện C giao vào thời điểm 1993 và sau khi đã mở rộng, nâng cấp đường Hùng Vương (hiện nay là đường K), mở rộng nâng cấp đường Tên Lửa. Ông A lập thủ tục sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.*

- *Đối với phần diện tích do Nhà nước quản lý 1.406,57m² (2.598,10m² - 1.191,53m²) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn A và các hộ dân sử dụng: Chấp thuận giao cho các hộ dân sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.*

- *Đối với phần diện tích đất 833,30m² thuộc lộ giới 02 đường K và đường Tên Lửa: Giao Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục quản lý và tạm thời giải quyết cho ông Nguyễn Văn A và các hộ sử dụng như hiện trạng tại Bản đồ số 9668/D (ĐBĐ-VPTP ngày 18 tháng 10 năm 2013. Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, các hộ phải tự tháo dỡ nhà, công trình xây dựng bàn giao mặt bằng và không được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đất”.*

Về kê khai qua các thời kỳ: Theo Sổ mục kê Tài liệu 299/TTg: Thửa 15 (diện tích trọn thửa là 1.880m²): loại đất rau, ghi ông Nguyễn Văn A; Thửa 16 (diện tích trọn thửa là 3.515m²): ghi “Thổ tập trung”. Theo Sổ đăng ký ruộng đất - bổ sung (tài liệu 299/TTg). Tại cột “Sổ khai báo biến động về ruộng đất” thể hiện “ĐKBS 28/4/95 theo TB 239/TB-UB ngày 27/4/95”. Theo tài liệu 02/CT-UB, Theo tài liệu 2005, không thể hiện ông A đăng ký.

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố (đính kèm bản vẽ số 9668/ĐĐBĐ ngày 18 tháng 10 năm 2013 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường).

Về quy hoạch khi cấp giấy chứng nhận: Theo Quyết định 6993/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/12/1998 và Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của UBND quận B, Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 thì vị trí nhà đất được cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 29/5/2014: Thuộc quy hoạch nút giao thông đường K - Vành Đai Trong, công viên cây xanh. Tuy nhiên nhà, đất có nguồn gốc tạo lập, sử dụng từ trước năm 1992 nên khi cấp giấy chứng nhận không căn cứ quy hoạch nêu trên mà chỉ căn cứ lộ giới đường K và đường Tên Lửa.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo Điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất của từng hộ chứ không phải giao đất và thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xác nhận của Ủy ban nhân dân

phường A về thời điểm sử dụng đất, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm 1999; Sổ hộ khẩu và Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/9/2015:

Về việc ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L tại thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 (TL2005) phường A, quận B. Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 có một phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 (TL2005) phường A, quận B nằm ngoài Quyết định 72/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 1993 của Ủy ban nhân dân quận B, không phù hợp với các quyết định Quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo Khoản 1 Điều 6, Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Việc thu hồi giấy chứng nhận số CH02027 căn cứ quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP và được sửa đổi bổ sung tại Điểm c, Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị Mỹ D (Đại diện theo ủy quyền người khởi kiện Nguyễn Văn B) trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 Ủy ban nhân dân quận B.

- Người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- 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: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B. Hủy Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân quận B.

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] Người khởi kiện ông Nguyễn Văn B yêu cầu hủy Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân quận B là 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: Đơn khởi kiện 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 Ủy ban nhân dân quận B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Xét Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 Ủy ban nhân dân quận B.

[2.1] Về thẩm quyền: Căn cứ Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”*. Ủy ban nhân dân quận B đề ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022: Là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành:

Căn cứ Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”*: Thì trước khi ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022, Ủy ban nhân dân quận B chưa thực hiện công tác thanh tra và có kết luận thanh tra của Cơ quan Thanh tra cùng cấp.

[2.3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất:

Theo Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 11/4/1979 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Theo Sổ Mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại Thị Trấn L (Quyển 1, trang 02, 07, 10): Ông Nguyễn Văn A đăng ký sử dụng thửa 15, 16 Tờ 2 Khu 2 Thị Trấn L;

Theo Giấy phân chia nhà ở đất ở cho các con của ông Nguyễn Văn A lập ngày 09/02/1980; Sổ Hộ khẩu hộ ông Nguyễn Văn B; Tờ khai nhà đất của ông Nguyễn Văn B năm 1999.

Theo Báo cáo số 866/BC-XCĐ ngày 18/11/1985 của Ban Quản lý Ruộng đất, có nội dung: “*Hiện trạng khu đất: Toàn bộ mặt bằng 0 ha 38,51 hiện có một vài nhà lá, nhà gạch, ao cá, rau màu và cây trái. Xung quanh có rào cây.*”

Theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của Ủy ban nhân dân huyện C giao đất cho ông Nguyễn Văn A: 1.000m² và tạm giao thêm 1.000m².

Có cơ sở xác định: Diện tích 182,3m² thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02027 ngày 25/9/2014) do ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N sử dụng liên tục từ năm 1979. Đến năm 1980, ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng đến nay.

[2.4] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02027 ngày 25/9/2014 cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A về thời điểm sử dụng đất, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm 1999; Sổ hộ khẩu và Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/9/2015.

Căn cứ Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02027 ngày 25/9/2014: Là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận B không ghi chú quy hoạch vào giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường là có thiếu sót.

[2.5] Về căn cứ thu hồi

[2.5.1] Với lý do giấy chứng nhận số CH02027 ngày 25/9/2014 nằm ngoài Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993.

Theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của Ủy ban nhân dân huyện C giao đất cho ông Nguyễn Văn A: 1.000m² và tạm giao thêm 1.000m². Tại Văn bản số 5017/UBND ngày 13/12/2022 của Ủy ban nhân dân quận B xác định: “Đối với phần diện tích tạm giao thêm theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 chưa xác định được vị trí chính xác”. Như vậy, Ủy ban nhân dân quận B xác định giấy chứng nhận số CH02027 ngày 25/9/2014 nằm ngoài Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993: Là chưa có cơ sở.

Đồng thời, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Thành phố lập ngày 18/10/2013; Bản vẽ hiện trạng có kiểm tra nội nghiệp ngày 15/9/2014 của Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất 182,3m² được cấp theo Giấy chứng nhận số CH02027 ngày 25/9/2014 thuộc diện tích đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014.

Quyết định số 493/QĐ-UBND là quyết định giải quyết cuối cùng về khiếu nại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A. Nhưng Ủy ban nhân dân quận B căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 để ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022: Là không đúng quy định pháp luật.

[2.5.2] Với lý do Giấy chứng nhận số CH02027 ngày 25/9/2014 không phù hợp các quyết định quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận.

Từ những phân tích về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, có cơ sở xác định phần diện tích đất 182,3m² thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 61 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02027 ngày 25/9/2014 cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng trước thời điểm quy hoạch theo Văn bản số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của Ủy ban nhân dân quận B và Văn bản số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai” còn quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm 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 là phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất...*”. Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02027 ngày 25/9/2014 với lý do không phù hợp các quyết định quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt: Là không đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B để ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022: Là không đúng quy định pháp luật.

[3] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B. Hủy Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân quận B.

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.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận B phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;
- Căn cứ Điều 100, Điều 101, Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

1. Hủy Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02027 ngày 25/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3. 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 thông đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- 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**

Huỳnh Thụy Xuân Vinh