

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

Bản án số: 1145/2024/HC-PT

Ngày 07 tháng 10 năm 2024

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý đất đai.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và 07 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 618/2024/TLPT-HC ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 51/2024/HC-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 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 3101/2024/QĐPT-HC ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Hồ Thị S, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: Số C Khu phố P, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số F L, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hữu T – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Linh P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

2/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hữu T – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Linh P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

3/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị E – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A khu phố P, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 2001 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

6/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Số F L, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là bà Hồ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/12/2023 biên bản đối thoại, các lời trình bày tại tòa, người khởi kiện bà Hồ Thị S trình bày:

Ngày 24/6/2004, gia đình ông Nguyễn Văn H và bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở diện tích 100m² tại khu dân cư mới 5A, Khu phố G, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Do thời điểm này thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) nên hai bên chỉ ký kết hợp đồng mua bán bằng giấy tay. Đồng thời gia đình ông H đã giao thửa đất này cho bà S quản lý và sử dụng.

Ngày 21/6/2006, gia đình ông Nguyễn Văn H sau khi được cấp GCNQSDĐ số AĐ870528, Sổ vào sổ H01061 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông H đối với thửa đất nêu trên thì ông H đã ký lại một bản hợp đồng mua bán nhà ở bằng giấy tay đồng ý bán cho bà S thửa đất nêu trên và ông H cũng đã bàn giao GCNQSDĐ bản chính cho bà S.

Đến ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Văn H và bà S đã ra Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn T2 có địa chỉ tại 4 đường R, ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Diện tích 100 m², Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước Công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 19/01/2022, bà S đã nộp hồ sơ đăng ký cập nhật GCNQSDĐ tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H, Chi nhánh huyện C theo biên nhận hồ sơ số 00855.

Ngày 13/6/2022, bà S nhận được văn bản số 4168/CNCG về “Thông tin kết quả kiểm tra hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H- Chi nhánh huyện C với nội dung là:” tại Văn bản số 1482/TNMT ngày 09/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01061 ngày 07/6/2006 của hộ ông Nguyễn Văn H nằm trong 08 khu dân cư thuộc đề án di dời 1280 hộ dân vẫn còn ngăn chặn các giao dịch theo Công văn số 333/TNMT ngày 29/5/2014 của Phòng T, do đó, Chi nhánh V đăng ký đất đai nhận thấy chưa đủ cơ sở giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hồ sơ nêu trên của bà.”

Nay bà S khởi kiện buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H - chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m² tại thị trấn C, huyện C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01061 do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H.

Sau đó, bà được biết UBND huyện C ban hành Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H. Không đồng ý, ông H đã khiếu nại.

Ngày 06/10/2023, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (viết tắt là GQKN) của ông Nguyễn Văn H (lần đầu) theo đó bác khiếu nại của ông H. Ông H có đơn cam kết không khiếu nại lần 2 đến Chủ tịch UBND Thành phố H. Việc UBND huyện C thu hồi GCNQSDĐ của ông H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S.

Ngày 04/12/2023, bà Hồ Thị S có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1/ Tuyên hành vi hành chính của Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 trái quy định pháp luật.

2/ Hủy Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện C về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H (lần đầu);

3/ Hủy Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện C về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H;

* Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có ý kiến tại Văn bản số 7447/VPĐK-HC ngày 16/8/2023 như sau:

Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C nhận được hồ sơ nhận chuyển nhượng của bà S. Qua thẩm tra hồ sơ nhận thấy theo nội dung đề nghị ngăn chặn chuyển nhượng tại Công văn 702/UBND ngày 06/5/2014 của UBND huyện C; Công văn số 333/TNMT ngày 29/5/2014; Công văn số 1482/TNMT ngày 09/6/2022 của Phòng TNMT huyện C do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận thấy chưa đủ cơ sở giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà S đối với thửa đất nêu trên.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đề nghị vắng mặt trong tất cả buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

* Người bị kiện là UBND huyện C và Chủ tịch UBND huyện C có ý kiến tại Văn bản số 168/UBND ngày 09/01/2024 và Văn bản số 1235/UBND ngày 22/02/2024 như sau:

1. Về yêu cầu tuyên hành vi hành chính của Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc giải

quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H (lần đầu); Hành vi ban hành Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ số H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07 tháng 6 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn H là trái pháp luật.

Trước năm 2000, trên địa bàn huyện C đã hình thành các khu dân cư tự phát không có quy hoạch nên hệ thống đường nội vi trong từng khu, đa số là hẻm nhỏ, đường đất và có khoảng 70% là loại nhà ở xây dựng bằng vật liệu thô sơ, xuống cấp. Đây là những yếu tố bất lợi cho từng khu dân cư, dễ gây ô nhiễm môi trường sinh thái, bệnh tật xảy ra thường xuyên và do điều kiện tự nhiên, các khu dân cư có địa hình thấp, trũng thường xuyên bị ngập do mưa, bão và triều cường dâng cao... Trước thực trạng trên, UBND dân huyện C kiến nghị và được UBND thành phố phê duyệt Dự án di dời 1.280 hộ dân sống ven sông, biển và vùng trũng thấp của huyện C (thuộc chương trình di dời nội tỉnh) tại Quyết định số 4708/QĐ-UB-DA ngày 18 tháng 7 năm 2000. Sau đó, UBND huyện tiến hành thủ tục đầu tư, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... tại 08 khu dân trên. Tuy nhiên, quá trình đầu tư còn nhiều hạn chế, đặc biệt đối với các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng thuộc 08 khu dân cư trên.

Khu đất bà Hồ Thị S khởi kiện thuộc thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21 (BĐĐC-2003), diện tích 100m² được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01061 ngày 07 tháng 6 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Văn H (địa chỉ thường trú: D khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh). Đến năm 2020, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Hồ Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002510, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 7 năm 2020 do Văn phòng C.

Ngày 14 tháng 10 năm 2013, UBND huyện ban hành Quyết định số 1099/QĐ-UBND về loại khỏi danh sách các hộ dân của thị trấn C không đúng đối tượng thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn H và đề nghị Phòng Bỏ trợ Tư Pháp – Sở Tư pháp thành phố thông tin đến các Phòng Công chứng, Văn phòng C trên địa bàn thành phố nhằm hỗ trợ cho việc ngăn chặn các giao dịch liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đây là trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C và nhiều năm qua UBND huyện C đã kiến nghị UBND Thành

phố, các Sở ngành liên quan có hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc tồn tại thuộc Đề án.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 4402/QĐ-UBND về thành lập tổ công tác giải quyết các khó khăn vướng mắc xử lý các tồn tại liên quan đến Đề án di dời 1.280 hộ dân sống ven sông, ven biển vùng sạt lở trên địa bàn huyện C, theo đó nhiệm vụ của Tổ công tác tham mưu UBND Thành phố chỉ đạo giải quyết các vướng mắc, tồn đọng liên quan đến Đề án di dời 1.280, bao gồm phương án tính giá nền để giao quyền sử dụng đất theo giá bảo toàn vốn đối với nền đất tại các khu dân cư thuộc Đề án; Hướng dẫn trình tự, thủ tục công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp di dời tái định cư của Đề án; hướng dẫn liên quan đến điều chỉnh quy hoạch 08 khu dân cư....

Hiện nay, tổ công tác vẫn đang rà soát các hạn chế, vướng mắc trong việc thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, ven biển và vùng trũng thấp trên địa bàn huyện C để báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo thực hiện, trong đó có nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp không đúng đối tượng theo quy định pháp luật.

Vì vậy, yêu cầu khiếu kiện hành vi hành chính của Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023 và hành vi ban hành Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện C của bà Hồ Thị S trái quy định pháp luật là không có cơ sở.

2. Về yêu cầu hủy Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND huyện C về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H (lần đầu).

Do trường hợp của ông Nguyễn Văn H không đúng đối tượng thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, ven biển và vùng trũng thấp trên địa bàn huyện C theo Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2013 về loại khỏi danh sách các hộ dân của thị trấn C không đúng đối tượng thực hiện Đề án di dời 1280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C, nên UBND huyện ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H (lần đầu) là đúng quy định pháp luật.

3. Về yêu cầu hủy Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện C về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ số H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07 tháng 6 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn H.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là năm 2006, UBND huyện chưa rà soát loại ông H khỏi danh sách di dời thuộc Đề án 1280 theo Quyết định số 1099/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2023.

Bản chất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ số H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07 tháng 6 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn H được cấp theo Tờ trình số 1476/TTr-UBND-TNMT ngày 06 tháng 6 năm 2006 của Phòng Tài nguyên và Môi trường theo hình thức biến động hợp thức hóa là chưa phù hợp, lẽ ra thực hiện thủ tục giao đất theo Điều 124, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai nên UBND huyện C ban hành Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ số H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07 tháng 6 năm 2006 cho ông Nguyễn Văn H là đúng quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố bác các yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị M; bà Nguyễn Thị Ngọc D, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 cùng trình bày:

Các ông bà thống nhất lời trình bày của bà S. Do bận công việc nên xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của bà S, ông thống nhất lời trình bày của bà S và có cùng ý kiến, yêu cầu như bà S.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 51/2024/HC-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện bà Hồ Thị S về việc yêu cầu:

1/ Tuyên hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 là trái quy định pháp luật.

2/ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H- Chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m² tại thị trấn C, huyện C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01061 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H;

3/ Hủy Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện C về việc GQKN của ông Nguyễn Văn H (lần đầu);

4/ Hủy Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện C về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H;

2. Dành quyền khởi kiện dân sự cho bà Hồ Thị S ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/3/2024, người khởi kiện Hồ Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện không đồng ý kháng cáo của người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: UBND huyện C cho rằng ông Nguyễn Văn H không thuộc đối tượng được giao đất là không chính xác. Căn cứ ban hành các Quyết định của UBND huyện C không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu

kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện được làm đúng thời hạn, hình thức nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị Ngọc H1, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

Phần đất có diện tích 100m² thuộc thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21 (BĐĐC-2003) được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01061 ngày 07/6/2006 cho hộ ông Nguyễn Văn H - địa chỉ: D khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Theo người khởi kiện trình bày: Ngày 24/6/2004, gia đình ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng bằng giấy tay phần đất nêu trên cho bà Hồ Thị S do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông H bàn giao thửa đất cho bà S quản lý sử dụng cho đến nay. Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S giữ, đến ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 002510, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14 tháng 7 năm 2020 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T2 lập theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/01/2022, bà S đã nộp hồ sơ đăng ký cập nhật GCNQSDĐ tại Văn phòng Đ, Chi nhánh huyện C theo biên nhận hồ sơ số 00855.

Ngày 13/6/2022, bà S nhận được văn bản số 4168/CNCG về “Thông tin kết quả kiểm tra hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Văn phòng Đ Chi Nhánh huyện C với nội dung: “*tại Văn bản số 1482/TNMT ngày 09/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01061 ngày 07/6/2006 của hộ ông Nguyễn Văn H nằm trong 08 khu dân cư thuộc đề án di dời 1280 hộ dân vẫn còn ngăn chặn các giao dịch theo*

Công văn số 333/TNMT ngày 29/5/2014 của Phòng T, do đó, Chi nhánh V đăng ký đất đai nhận thấy chưa đủ cơ sở giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hồ sơ nêu trên của bà.”

[2.2] Theo người bị kiện UBND huyện C thì ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C, việc cấp GCN cho ông H theo hình thức biến động hợp thức hóa là chưa phù hợp, lẽ ra thực hiện thủ tục giao đất theo Điều 124, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

[2.3] Xét thấy: Căn cứ vào dự án di dời 1.280 hộ dân sống ven sông, biển và vùng trũng thấp của huyện C được phê duyệt tại Quyết định 4708/QĐ.UB-DA ngày 18/7/2000, UBND huyện C tiến hành đầu tư, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các hộ dân thuộc dự án trên. Tuy nhiên, quá trình thực hiện dự án còn nhiều hạn chế, đặc biệt đối với các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng đối tượng; trợ cấp tiền di dời không đúng đối tượng.

Đến năm 2010, UBND huyện C đã tiến hành kiểm tra, rà soát, thống kê đối với việc thực hiện dự án trên. UBND huyện C đã gửi nhiều văn bản xin ý kiến về hướng xử lý đối với các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng và trợ cấp tiền di dời không đúng đối tượng.

Ngày 14/10/2013, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1099/QĐ-UBND “Về việc loại khỏi danh sách các hộ dân của thị trấn C không đúng đối tượng thực hiện Đề án Di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C”. Kèm theo quyết định là danh sách 99 hộ dân bị loại khỏi danh sách, ông Nguyễn văn H đứng số thứ tự 67 trong danh sách.

Ngày 29/5/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C có văn bản số 333/TNMT gửi Phòng hỗ trợ Tư pháp - Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh nội dung là đề nghị thông tin đến các Phòng Công chứng trên địa bàn Thành phố nhằm hỗ trợ cho việc ngăn chặn các giao dịch liên quan đến các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách đính kèm (trong đó có ông Nguyễn Văn H).

Theo người bị kiện UBND huyện C trình bày thì nhiều năm qua UBND huyện C đã kiến nghị UBND Thành phố, các Sở ngành liên quan có hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc tồn tại thuộc Đề án di dời 1.280 hộ dân sống vùng ven sông, biển và vùng trũng thấp huyện C và hiện nay vẫn đang thực hiện.

Ngày 24/6/2020, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1299/QĐ-UBND thu hồi nộp Ngân sách nhà nước số tiền 8.000.000 đồng của hộ ông Nguyễn Văn

H với lý do hộ ông Nguyễn Văn H không thuộc đối tượng được ngân sách nhà nước hỗ trợ tiền san lấp nền nhà, tiền di dời nhà trong quá trình thực hiện Đề án di dời 1.280 hộ dân.

[2.4] Tại điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.....”

Tại điểm c, khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định: “Trường hợp cơ quan nhà nước 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 Luật đất đai và điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.

Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

Do đó, ngày 15/6/2023 UBND huyện C ban hành Quyết định số 514/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD870528 cấp ngày 07/6/2006 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Với lý do “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai (Theo quy định tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) là đúng. Vì vậy, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn H (lần đầu) bác khiếu nại của ông H là có cơ sở.

[2.5] Như vậy, bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H nhưng chưa được đăng ký vào sổ địa chính nên chưa có hiệu lực.

Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện C trả lời cho bà S là chưa đủ cơ sở giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hồ sơ nhà đất nêu trên của bà S là có căn cứ.

[2.6]. Do đó, yêu cầu tuyên hành vi hành chính của Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 là trái quy định pháp luật, đồng thời hủy 02 quyết định nêu trên và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m² tại thị trấn C, huyện C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01061 do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H, là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà S là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hồ Thị S phải chịu, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Hồ Thị S. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 51/2024/HC-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ; Nghị quyết 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:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện bà Hồ Thị S về việc yêu cầu:

1.1/ Tuyên hành vi hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 là trái quy định pháp luật.

1.2/ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H- Chi nhánh huyện C thực hiện thủ tục cập nhật biến động sang tên cho bà Hồ Thị S đối với thửa đất số 127-136, tờ bản đồ số 21, diện tích 100m² tại thị trấn C, huyện C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01061 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H;

1.3/ Hủy Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện C về việc GQKN của ông Nguyễn Văn H (lần đầu);

1.4/ Hủy Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND huyện C về việc thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AĐ 870528 (số vào sổ H01061) do UBND huyện C cấp ngày 07/6/2006 cho ông Nguyễn Văn H;

2. Dành quyền khởi kiện dân sự cho bà Hồ Thị S ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà S chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được miễn trừ án phí tạm nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003543 ngày 24/11/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Hồ Thị S tự nguyện chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản lập ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí hành chính phúc thẩm: bà Hồ Thị S phải chịu 300.000đ được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0032827 ngày 10/4/2024 của Cục thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy