

**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: **467/2019/HC-PT**
Ngày: 22/5/2019
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Mỹ Cúc

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thu Thủy
2. Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương

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

Trong các ngày 22 tháng 4, ngày 08; 13 và 22 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H. xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 01/2018/TLPT-HC ngày 05 tháng 01 năm 2018 về "Khiếu kiện quyết định hành chính về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thu hồi đất".

Do Bản án hành chính số 10/2017/HC-ST ngày 29 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận 12 bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1232/2019/QĐHC-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019 và Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 2346/TB-TA ngày 16 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1 Ông Huỳnh Văn Ph., sinh năm 1965

1.2 Bà Võ Thị Minh Nh., sinh năm 1967

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Ngọc T. – Luật sư,
Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận 12, Thành phố H.

Trụ sở: 01 Lê Thị Riêng, phường Thới An, quận 12, Thành phố H.

- Người đại diện ủy quyền số 977/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của Chủ tịch:
Ông Nguyễn Văn Đ.– Phó Chủ tịch (Vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:*

Ông Đặng Văn T.– Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 12 (Có mặt)

Ông Đoàn Nguyễn Đức T.– Phó Ban Bồi thường – Giải phóng mặt bằng quận 12 (Có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Vũ Ngọc T. – Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện gửi ngày 19/12/2011 (BL62), Bản tự khai ngày 09/02/2012 (BL246), người khởi kiện trình bày:

Ngày 19/12/2011, ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận 12 hủy Quyết định số 2859/QĐ-UBND ngày 06/12/2010 (gọi tắt là Quyết định số 2859/QĐ-UBND) của Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) quận 12 về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 768 ngày 05 tháng 3 năm 2003 (gọi tắt là Giấy chứng nhận số 768) không đúng pháp luật, bởi vì phần diện tích 733,6m² của ông Trần Văn Q. và bà Nguyễn Thị B. được UBND quận 12 cấp theo Giấy chứng nhận số 768 là đất ở. Sau đó, ông Trần Văn Q. và bà Nguyễn Thị B. chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. theo Hợp đồng mua bán nhà số 02243/HĐ-MBN ngày 17/3/2004 và đã cập nhật biến động. Đồng thời, yêu cầu hủy Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT ngày 26 tháng 7 năm 2011 (gọi tắt là Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT) của UBND quận 12 về bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi thu hồi đất thực hiện dự án khu tái định cư và Depot Tham Lương (gọi tắt là Dự án Depot Tham Lương) vì chỉ tính 52,5m² đất ở và giá bồi thường không hợp lý, thấp hơn giá thực tế.

Công văn số 2890/UBND-BT ngày 03/5/2018, Bản tự khai ngày 06/5/2014 (BL247-248), đại diện người bị kiện trình bày:

UBND quận 12 xác định Quyết định số 2859/QĐ-UBND và Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT là đúng pháp luật, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh..

Qua đối thoại không thành ngày 23/10/2017, Tòa án nhân dân quận 12 tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. về hủy Quyết định số 2859/QĐ-UBND và số 1035/QĐ-UBND-BT của UBND quận 12. Ngoài ra, còn tuyên án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 11/12/2017, người khởi kiện gửi đơn kháng cáo.

Ngày 29/12/2017, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. gửi Quyết định kháng nghị số 35/QĐ-VKS-HC.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. thống nhất ý kiến của Luật sư Vũ Ngọc T. đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu kháng cáo là hủy án sơ thẩm do cần phải triệu tập bà Phạm Thị Đẹt, ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị Ba. Đồng thời, hủy Quyết định số 2859/QĐ-UBND vì phần đất của bà Phạm Thị Đ. chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B. hiện có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc không ghi giảm diện tích đất của bà Phạm Thị Đ. là trách nhiệm của UBND quận 12, nên không vì thế mà hủy việc cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B. do nhận chuyển nhượng hợp pháp. Mặt khác, căn cứ vào biên bản xác minh năm 2009 ghi nhận đất bỏ hoang, cỏ tạp là không đúng theo giấy chứng nhận được cấp, xác định là đất ở. Do đó, UBND quận 12 ban hành Quyết định số 2859/QĐ-UBND là sai. Đối với Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT cần phải tuyên hủy vì cho rằng giấy chứng nhận cấp cho ông Trần Văn Q. là vượt hạn mức đất ở dựa trên Thông báo số 78/TT-TTr ngày 18/10/2010 của Thanh tra quận 12 là không đúng. Việc bồi thường đất nông nghiệp là trái với Quyết định số 2859/QĐ-UBND bởi khi được cấp nhật biến động có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á nên cũng được định giá là đất ở. Không hủy giấy chứng nhận của bà Phạm Thị Đ. nhưng bồi thường cho ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. là hợp lệ là không đúng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với Nhà nước nên bồi thường đất ở 52,5m² là trái quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ. Do đó, ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. đủ điều kiện để bồi thường đất ở theo Nghị định số 22/1998/CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ. Đồng ý theo bản án tuyên xác định người bị kiện là UBND quận 12. Bà Võ Thị Minh Nh. xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ về thế chấp đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Tân Bình, đã giải chấp tại Phòng công chứng số 4 ngày 25/8/2017 nên không còn liên quan trong vụ án này.

Ông Đặng Văn T. và ông Đoàn Nguyễn Đức T. đề nghị Hội đồng xét xử tuyên y án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung kháng nghị cũng như lời trình bày của Luật sư Vũ Ngọc T. vì không cần thiết xác định thêm người liên quan. Chưa giảm trừ diện tích đất của bà Phạm Thị Đ. đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Q.. Việc thu hồi giấy chứng nhận của ông Trần Văn Q. được xem như là chưa cấp giấy chứng nhận. Căn cứ vào bản vẽ hiện trạng thực tế nên bồi thường cho ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. là hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nêu hành vi tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng qui định. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của người khởi kiện về hủy Quyết định số 2859/QĐ-UBND là vì phần đất của ông Trần Văn Q. nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Đ. đã được chuyển đổi mục đích sử dụng là đất ở và phần đất này đã được cấp nhật biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. nên không thuộc đối tượng phải điều chỉnh. Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Văn Q. là tháng 5/2004 nhưng lại căn cứ vào Biên bản xác minh năm 17/7/2009 là không phù hợp. Căn cứ vào Giấy chứng nhận số 768

thì phần diện tích đất 733,6m² được công nhận là đất ở mà chỉ bồi thường đất ở 52,5m² là chưa phù hợp nên cần phải hủy một phần Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét Đơn của người kháng cáo và Quyết định kháng nghị số 35/VKS của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H. gửi trong hạn luật định, nên chấp nhận.

[2] Xét đơn đề nghị xét xử vắng mặt của đại diện người bị kiện phù hợp khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận.

[3] Xét nguồn gốc sử dụng phần diện tích đất 733,6m² thuộc một phần thửa 364-2, tờ bản đồ số 4H (sơ đồ nền; theo tài liệu 02/CT-UB) của người khởi kiện là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B. theo Giấy chứng nhận số 768 được cấp là đất ở và đã cập nhật biến động vào ngày 25 tháng 3 năm 2004. Phần đất này bị ảnh hưởng trong dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot Tham Lương. Người bị kiện ban hành Quyết định số 2859/QĐ-UBND cho rằng cần phải thu hồi Giấy chứng nhận số 768 vì không ghi giảm phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00025/QSĐĐ ngày 28/9/1998 của UBND quận 12 (gọi tắt là Giấy chứng nhận số 00025) cấp cho bà Phạm Thị Đ. (là người chuyển nhượng đất lúa cho ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B. vào năm 2000) nên dẫn đến tình trạng một phần đất được cấp hai giấy chứng nhận và hiện trạng nhà bỏ hoang, đất trống, cỏ tạp theo Biên bản xác minh ngày 17 tháng 7 năm 2009, việc cấp đất ở là vượt hạn mức theo Điều 54 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998 và 2001; Điều 1 Quyết định số 64/2001/QĐ-UB ngày 30/7/2001 và Điều 33 Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. là không đúng qui định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/CP và Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

[4] Xét phần đất của ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B. được cấp Giấy chứng nhận số 768 nêu trên có ghi nhận thực trạng về diện tích xây dựng nhà ở là 57,6m² và diện tích đất ở là 733,6m² phù hợp Giấy xác nhận số 989/CCT ngày 07/3/2003 của Chi cục thuế quận 12 về số tiền sử dụng đất phải nộp 100% đối với 733,6m² theo đơn giá đất là 38.600 đồng/m². Sau khi đã giảm trừ, ông Trần Văn Q. đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước. Như vậy, việc thu tiền sử dụng đất như trên được thực hiện theo hình thức chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và điểm 2.2 khoản 2 Mục II Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 của Bộ Tài chính. Do đó, Chủ tịch UBND quận 12 ban hành Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT về phần bồi thường đất nông nghiệp trồng cây lâu năm theo Bảng chiết tính số 84 ngày 18/7/2011 cho ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. (là người nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Q., bà Nguyễn

Thị B.đã cập nhật biến động) là không đúng về hình thức cũng như nội dung được qui định tại Khoản 2 Điều 43 Nghị định 197/2004/NĐ-CP và điểm b.2.2.3 khoản 2 Phần IV Phương án số 1985/PA-BTGT ngày 22 tháng 12 năm 2004. Đồng thời, việc xét bố trí một căn hộ chung cư trong khu vực tái định cư của dự án là không phù hợp theo qui định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 1 Điều 8 Nghị định số 197/2004/CP “Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, ...” và điểm a khoản 2 Phương án số 1985/PA-BTGT ngày 22 tháng 12 năm 2004.

[5] Xét đề nghị của Luật sư Vũ Ngọc T. về việc cần phải triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B.do bị ảnh hưởng bởi việc ban hành Quyết định số 2859/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 768 và bà Phạm Thị Đ.do chưa giảm trừ diện tích đã chuyển nhượng trong Giấy chứng nhận số 00025 mà cấp sơ thẩm không xác định người tham gia tố tụng là có thiếu sót, nhưng việc đề nghị hủy án sơ thẩm là không cần thiết bởi ông Trần Văn Q. (mất năm 2015), bà Nguyễn Thị B.(mất năm 2018) và bốn người con là các ông bà Trần Văn Bảo, Trần Thị Bích Nguyệt, Trần Thị Bích Đào, Trần Thị Nhân Hạnh có nêu ý kiến tại Biên bản của Tòa án lập ngày 13 tháng 5 năm 2019 và các Giấy cam kết có thi thực công chứng về việc được biết UBND quận 12 thu hồi Giấy chứng nhận số 768 đã cấp cho ba mẹ là ông Trần Văn Q., bà Nguyễn Thị B.nên việc chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Ph., bà Võ Thị Minh Nh. là ý chí của người tạo lập khi còn sống. Do đó, không có ý kiến vì hiện không còn liên quan trong vụ án này nên cũng đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia tố tụng.

[6] Xác định lời trình bày của bà Võ Thị Minh Nh. về không xác định Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Á là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đã được cấp sơ thẩm triệu tập tham gia tố tụng theo Thông báo việc thụ lý vụ án số 275/TAQ12 ngày 11/4/2017 (BL243) vì đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp theo Văn bản đề nghị xóa thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Tân Bình, đã giải chấp tại Phòng công chứng số 4 ngày 25/8/2017.

[7] Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. và đề nghị của Luật sư Vũ Ngọc T. về tuyên Quyết định số 2859/QĐ-UBND và Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT ban hành trái pháp luật. Ghi nhận ý kiến của người khởi kiện và Luật sư Vũ Ngọc T. về việc xác định người bị kiện là UBND quận 12 theo bản án cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 197/2004/CP.

[8] Do chấp nhận yêu cầu nên người kháng cáo được nhận lại số tiền tạm nộp án phí phúc thẩm. Người bị kiện chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 và Điều 242 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 34 của Pháp lệnh về án, phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh.. Sửa Bản án số 10/2017/HC-ST ngày 29 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận 12, Thành phố H. như sau:

1.1. Hủy Quyết định số 2859/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận 12 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 768 ngày 05 tháng 3 năm 2003 của Ủy ban nhân dân quận 12 cấp cho ông Trần Văn Q. và bà Nguyễn Thị B. đã đăng bộ chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh., nhà – đất thuộc phường Tân Thới Nhất;

1.2. Hủy Quyết định số 1035/QĐ-UBND-BT ngày 26/7/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12 về việc bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và bàn giao mặt bằng đối với hộ bà Võ Thị Minh Nh. bị ảnh hưởng dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư và Depot Tham Lương tại phường Tân Thới Nhất, quận 12.

2. Về án phí hành chính:

Ủy ban nhân dân quận 12 chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn Ph. và bà Võ Thị Minh Nh. tổng số tiền tạm nộp án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm là 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu số 05724 ngày 13/01/2012 và các số 034995 và 034996 cùng ngày 12/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 12, Thành phố H..

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Tòa án nhân dân quận 12;
- Chi cục THADS quận 12;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Mỹ Cúc