

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 05/2017/HC-PT
Ngày 28 – 9 – 2017
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính về thu hồi giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Hoàng Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hải**
Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hồng Chúc** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Võ Văn Tùng** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 05/2017/TLPT-HC ngày 03 tháng 8 năm 2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HCST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2017/QĐPT-HC ngày 07 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Vũ Thị Xuân G**, sinh năm 1957; Cư trú tại đường D, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Dương Tấn H** – Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông **Mã Khánh H**, sinh năm 1980. Cư trú tại đường A, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1937; cư trú tại: Khu vực L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (chết ngày 14/8/2017).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm:

- Bà Đỗ Kim C1, sinh năm 1944 (vợ)
- Bà Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1976 (con)
- Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1979 (con)
- Bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973 (con)
- Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973 (con)
- Ông Nguyễn Tấn L2, sinh năm 1965 (con)
- Bà Nguyễn Thanh L3, sinh năm 1971 (con)

Người đại diện theo ủy quyền của những kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C: Ông **Lê Hoàng D**, sinh năm 1962 (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2017). Cư trú tại đường C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2/ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Diễm T3, sinh năm 1988 (văn bản ủy quyền ngày 11/9/2017); cư trú tại đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

1/ Ủy ban nhân dân quận N – Người bị kiện

2/ Ông Nguyễn Văn C – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người khởi kiện bà Vũ Thị Xuân G trình bày:*

Ngày 26/9/2001, ông Nguyễn Văn C có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất do ông C đứng tên tại thửa số 56, tờ bản đồ số 01 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00025.QSDĐ ngày 12/3/1998. Tổng diện tích chuyển nhượng là 4.975m². Bà G đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05564, thửa số 36, diện tích 1.656m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565, thửa số 101, tờ bản đồ số 36, diện tích 3.319m². Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì phần đất này thuộc diện quy hoạch giai đoạn 2 nhưng Công ty cổ phần X Cần Thơ lại bồi thường tiền cho ông C vào ngày 03/5/2002 và phân chi phần đất này thành 31 lô để bán nền cho các hộ khác.

Bà G có khiếu nại liên tục đến các cấp chính quyền. Đến ngày 16/3/2010, Ủy ban nhân dân quận N ban hành Quyết định số 966/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565.QSDĐ ngày 02/4/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp cho bà G. Bà G khiếu nại Quyết định 966 và được trả lời khiếu nại bằng Quyết định số 2578/QĐ-UBND ngày 07/6/2010 với nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà Vũ Thị Xuân G, giữ nguyên Quyết định 966.

Nay bà G khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận N.

** Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện trình bày:*

Bà Vũ Thị Xuân G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565.QSDĐ, diện tích 3.319m², thửa số 101, tờ bản đồ số 36, trước khi thực hiện nghĩa vụ tài chính 17 ngày là chưa phù hợp với Điều 10, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ và Khoản 4, Khoản 5 Điều 14 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/01/2001 của Chính phủ. Mặt khác trong quá trình thiết lập hồ sơ xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G thì Công ty X thành phố Cần Thơ có Công văn số 369/KDN ngày 29/10/2001, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cũng ban hành Công văn số 142/UB ngày 29/01/2002 ngăn chặn nhưng sau đó Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G trong khi chưa giải quyết xong tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông C là không đúng với Khoản 2, Khoản 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi bổ sung năm 2001).

Do vậy, căn cứ vào Khoản 1 Điều 21 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP, Kết luận số 02/KLKTTr-UBND ngày 02/2/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thì Ủy ban nhân dân quận N ban hành Quyết định 966/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G là đúng quy định.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- *Người đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C bày:* Ngày 26/9/2001, ông Nguyễn Văn C có ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Xuân G. Ông C chỉ nhận tiền cọc là 15.000.000 đồng. Sau đó, ông C nhận được Công văn số 1495 ngày 15/11/2001 nên biết được đất của ông thuộc diện quy hoạch nên vào ngày 11/12/2001, ông C ký đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A ngày 12/12/2001 và nộp tại Ban địa chính thành phố Cần Thơ (cũ). Ông C đã giao đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X và đã nhận tiền đền bù xong. Ông C đồng ý hoàn trả tiền cọc cho bà G là 15.000.000 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X trình bày:* Quá trình tranh chấp giữa bà G và ông C kéo dài và có rất nhiều văn bản điều chỉnh. Toàn bộ hồ sơ, phía Công ty đã gửi cho Thanh tra thành phố Cần Thơ. Hiện tại, công ty đã chuyển nhượng cho các hộ dân. Khi thực hiện dự án Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Vụ án đã được Tòa án hai cấp tại Cần Thơ xét xử. Ngày 28/11/2013 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã có Quyết định kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm của Tòa án tại Cần Thơ. Ngày 24/9/2014 Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định giám đốc thẩm số 26/2014/HC – GĐT chấp nhận kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận N xét xử lại.

Vụ việc được đối thoại không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án sơ thẩm số 01/2017/HCST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Hủy Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận N về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Xuân G ngụ đường D, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật

Ngày 04/7/2017, Ủy ban nhân dân quận N và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào Khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện. Người đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa

phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo đúng trình tự thủ tục của Luật Tổ tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án, việc thụ lý và quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định. Về nội dung: qua các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 16/3/2010 Ủy ban nhân dân quận N ban hành Quyết định số 966/QĐ-UBND với những lý do thu hồi là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ kết quả tranh tụng, ý kiến của các bên đương sự, của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác, nhận thấy:

** Về thủ tục tố tụng:*

Bà Vũ Thị Xuân G khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Xuân G. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ khiếu kiện quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

Sau khi xét xử sơ thẩm, người bị kiện và người đại diện theo ủy quyền người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Xuân G, giữ nguyên Quyết định 966/QĐ-UBND.

** Về nội dung:*

Hội đồng xét xử xét kháng cáo của người bị kiện và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi liên quan ông Nguyễn Văn C thấy rằng:

Ngày 26/9/2001, ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị Xuân G có xác lập giấy chuyển nhượng đất vườn (BL 355) đối với phần đất thuộc thửa 56 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận quyền sử dụng đất số 00025.QSĐĐ cấp ngày 12/3/1998 do ông C đứng tên, bà G có đặt cọc 15.000.000 đồng. Sau đó hai bên có lập 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, trong đó có hai hợp đồng mỗi hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.000m² với giá 10.000.000 đồng và một hợp đồng chuyển nhượng diện tích 755m². Từ đó ngày 02/4/2002 bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005565 thửa 36, diện tích

3.219m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05566 thửa 36, diện tích 1.656m². Tuy nhiên, khi phần đất của bà đã được cấp giấy nằm trong quy hoạch thì Công ty X Cần Thơ lại bồi thường tiền thu hồi đất cho ông C. Do đó, bà làm đơn khiếu nại đến chính quyền các cấp.

Ngày 16/3/2010, Ủy ban nhân dân quận N ban hành Quyết định số 966/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05565 của bà G với lý do bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện nghĩa vụ tài chính 17 ngày là chưa phù hợp với Điều 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999; khoản 1, 5 Điều 14 Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/01/2001. Đối chiếu lại quy định thấy rằng, việc người bị kiện viện dẫn lý do này để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G là không có căn cứ. Bởi vì, trách nhiệm thông báo cho bà G nộp thuế là trách nhiệm của Ban địa chính thành phố Cần Thơ (cũ) theo quy định tại khoản 5, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP. Mặt khác, việc chậm nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất cũng không dẫn đến hậu quả là thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nếu vi phạm thì bị xử phạt về thuế. Hơn nữa, ngày 19/4/2002 bà G cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp thuế trước bạ nhà đất.

Việc Ủy ban nhân dân quận N căn cứ kết luận số 02/KL-TTr- UBND ngày 02/2/2010 của Thanh tra thành phố Cần Thơ cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G trong khi chưa giải quyết xong tranh chấp hợp đồng dân sự giữa ông C và bà G là không đúng theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Hội đồng xét xử xét thấy, việc tranh chấp giữa ông C và bà G là tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi ngay tại thời điểm chuyển nhượng thì đất của ông Nguyễn Văn C không có tranh chấp với bất kỳ ai nên phù hợp với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khoản 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà G đã tuân thủ đúng theo các quy định từ Điều 705 đến 713 Bộ luật dân sự năm 1995. Đối với ông Nguyễn Văn C cho rằng ngày 11/12/2001, ông có đơn xin rút hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị Xuân G và được Ủy ban nhân dân xã A (cũ) xác nhận (BL 516) nhưng xét thấy đây chỉ là hành động đơn phương của ông C chứ tại thời điểm đó chưa có văn bản của cơ quan có thẩm quyền nào tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà G. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/9/2001 vẫn còn giá trị pháp lý.

Ngoài ra, người bị kiện đánh giá diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G nhận thấy không đúng với diện tích chuyển nhượng

nên là một căn cứ để ban hành quyết định thu hồi giấy của bà G. Với căn cứ này, Hội đồng xét xử xét thấy chưa mang tính thuyết phục, bởi vì mặc dù theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà G chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 2.000m² nhưng trước khi cấp giấy có tiến hành đo đạc lại, thẩm tra xác minh thửa đất có các hộ tứ cận và ông Nguyễn Văn C ký tên vào biên bản ngày 29/12/2001 (BL 500) cho thấy ông C cũng thừa nhận diện tích đã được cấp theo giấy cho bà G.

Đối với việc Công ty X giao tiền bồi thường cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 03/5/2002, xét thấy trong thời điểm này người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bị thu hồi là bà G, mãi đến năm 2010 mới có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G nhưng công ty lại không kiểm tra mà lại giao tiền bồi thường cho ông C là điều không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà G.

Từ những căn cứ, phân tích như đã nêu trên, xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận N là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc kháng cáo nên không có cơ sở xem xét. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Về án phí hành chính phúc thẩm, do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính; Khoản 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, khoản 5, Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, Khoản 1 Điều 34, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện người bị kiện Ủy ban nhân dân quận N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C. Giữ y bản án sơ thẩm số 01/2017/HCST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận N.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Vũ Thị Xuân G. Hủy Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 16/3/2010 của Ủy ban nhân dân quận

N về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Xuân G ngụ đường D, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Về án phí

- Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận N phải chịu 200.000 đồng. Bà Vũ Thị Xuân G được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 005765 ngày 24/6/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N.

- Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân quận N và ông Nguyễn Văn C mỗi bên phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 004081 ngày 11/7/2017, biên lai thu số 004058 ngày 04/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận N sang thành án phí phải nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/9/2017)/.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND TP.CT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THA Q. Ninh Kiều;
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Phạm Hoàng Dũng