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: 891/2024/DS-PT Ngày 30 - 9 - 2024 V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	

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: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu

Ông Cao Văn Tám

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Danh Quốc Khánh - 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 Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 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 dân sự thụ lý số 277/2024/TLPT-DS ngày 15/4/2024 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6099/2024/QĐPT ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1946 (Chết ngày 19/3/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1977. Địa chỉ: 361/60/36 ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985. Địa chỉ: 1/3/ tổ I, ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà T: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972 và bà Trương Nhật Cẩm T1, sinh năm 2002. Địa chỉ: A Đường số D, khu phố B, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1939, đã chết năm 2020;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Hồ Văn N và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.1 Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1958; Vắng mặt

1.2 Ông Hồ Văn S1, sinh năm 1963; Vắng mặt

1.3 Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1964; Có mặt

1.4 Ông Hồ Văn D, sinh năm 1972; Có mặt

1.5 Ông Hồ Văn T2, sinh năm 1977; Vắng mặt

1.6 Ông Hồ Tấn B, sinh năm 1979; Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 1 Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7 Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1966; Địa chỉ: E Ấp B, xã Đ, huyện H, T. Vắng mặt

1.8 Bà Hồ Thị T4, sinh năm 1969; Địa chỉ: D Ấp C, xã Đ, huyến H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

1.9 Bà Hồ Thị Kim H1, sinh năm 1974; Địa chỉ: D Ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn S1, bà Hồ Thị T3, bà Hồ Thị T4, bà Hồ Thị Kim H1, ông Hồ Văn T2, ông Hồ Tấn B là: Ông Hồ Văn D (sinh năm 1972), bà Hồ Thị N1 (sinh năm 1964); Địa chỉ: 1 Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000402, Quyển số: 01/2022-TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 19/01/2022 lập tại Văn phòng C1). (Có mặt)

2. Bà Bồ Thị G, sinh năm 1936; Địa chỉ: A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bồ Thị G: ông Nguyễn Văn S2 (theo Giấy uỷ quyền có số công chứng 003698 quyển số 02/2021/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 15/4/2021); (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963, mất năm 2021;

Người kế thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn P:

- Bà Đặng Thị P1, sinh năm 1968; Có mặt

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1987, Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Kiều H2, sinh năm 1989, Vắng mặt

Cùng địa chỉ: B Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông V, bà H2 có bà Đặng Thị P1 đại diện theo ủy quyền)

2. Ông Nguyễn Văn S2, sinh năm 1969; Địa chỉ: D Ấp F, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1966; Địa chỉ: 1 Ấp E, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N2: ông Nguyễn Văn S2 (Giấy ủy quyền có số công chứng 003698 quyển số 02/2021/TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 15/4/2021) (Có mặt)

4. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1978; (Có mặt)

5. Bà Võ Thị Ngọc T5, sinh năm 1986; Vắng mặt

6. Trẻ Nguyễn Thị Quỳnh N3, sinh năm 2005; Vắng mặt

7. Trẻ Nguyễn Anh K, sinh năm 2007; Vắng mặt

Đại diện uỷ quyền của bà T5 và người giám hộ của trẻ Như, K: Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1978; (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 003697 do Văn phòng C2 lập ngày 15/4/2021); Cùng địa chỉ: A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.(Có mặt)

8. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Hoàng Phương L, ông Lương Chí T6 (Có đơn xin vắng mặt).

9. Chủ tịch UBND huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thiện P2 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên Môi trường huyện H; Địa chỉ: A L, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

10. Chủ tịch UBND Thành phố H. Địa chỉ: Số H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Do có kháng cáo của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có ông Nguyễn Đăng C và bà Dương Thị V1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần diện tích đất 1.360m^2 thuộc thửa 1124, 1125, tờ 1, xã Đ tranh chấp có nguồn gốc từ diện tích đất 10.500m^2 thuộc thửa 71 xã Đ (được phân chiết thành các thửa 1123, 1124, 1125 tờ bản đồ số 01 xã Đ – theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg) trước đây là do ông ngoại bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Văn H4 đứng bộ ngày 30/4/1975 (mua từ những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 theo chứng thư chuyển nhượng số 2029 ngày 15/11/1915). Sau khi ông H4 qua đời con gái ông là

bà Nguyễn Thị S3 (mẹ bà Nguyễn Thị S) trực tiếp quản lí, sử dụng và đã đăng ký kê khai phần diện tích đất trên theo Chỉ thị 299/TTg, Chỉ thị 02/CT-UB.

Khoảng cuối năm 1968 bà S3 có cho ông Hồ Văn T7 dựng tạm nhà ở (mục đích lánh nạn do chiến tranh), ông T7 chết con là ông Hồ Văn N tiếp tục ở trên phần đất 507m^2. Năm 1978, bà S3 có cho bà Bồ Thị G dựng tạm nhà ở trên phần đất có diện tích 853m^2 (bên cạnh nhà ông N) việc 02 gia đình ông N và bà G ở đến năm 1990 thì gia đình bà Nguyễn Thị S yêu cầu phía bà G, ông N trả lại phần đất 853m^2 và 507m^2 đất ở nhờ, tuy nhiên phía ông N, bà G tự nguyện thỏa thuận thuê lại phần đất này của bà S3, bà S với thời hạn thuê 10 năm để ở, hết thời hạn thuê sẽ ký lại hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê đất (Giấy cho thuê đất thổ cư ngày 19/02/1990) do hai bên tự nguyện thỏa thuận, giá thuê đất mỗi năm 02 giạ lúa, gia đình bà G, ông N trả cho gia đình bà S3, bà S 4 giạ lúa thông qua đại diện của HTX N8 xác nhận sự tự nguyện của các bên, hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đến năm 2000 hợp đồng thuê đất kết thúc, bà S lấy lại đất nhưng phía ông N, bà G không trả làm phát sinh tranh chấp.

Năm 1993 bà S có đơn khiếu nại đòi lại 02 phần đất cho thuê của 02 gia đình ông N, bà G. Ngày 25/02/1993, Hội đồng hòa giải của UBND xã Đ tiến hành hòa giải có nội dung kết luận của Hội đồng: Là do hai bên thỏa thuận hàng năm ông N, bà G trả hoa lợi bằng lúa là 4 giạ lúa cho bà Nguyễn Thị S3, hợp đồng thuê đến năm 2000 do đó UBND xã Đ không công nhận việc khiếu nại đòi lại đất của bà S. Như vậy Thông báo số 54/TB-UB ngày 06/01/1996 về việc giải quyết khiếu nại của bà S ngày 06/9/1996 đã ghi nhận sự thỏa thuận về việc thuê đất và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm cho bà S3, bà S đã được Hội đồng hòa giải ghi nhận trong văn bản này có dấu của UBND xã được xem như chứng cứ không phải chứng minh.

Năm 2000 sau khi kết thúc hợp đồng thuê đất bà S đã có đơn gửi UBND xã Đ đòi lại đất cho thuê là đất thổ cư. Ngày 17/5/2000 UBND xã Đ thành lập Hội đồng hòa giải về việc tranh chấp đất (bằng biên bản ngày 17/5/2000) thể hiện nội dung của biên bản. Ý kiến của ông N khi đó thể hiện: "Gia đình tôi có hỏi bà S3 ở từ năm 1969, mỗi năm đong 3 giạ lúa đến năm 1990 đòi đong 4 giạ lúa để tiếp tục ở, như giấy HTX lập, sau 10 năm lập giấy thuê lại"; Ý kiến bà G là: "Gia đình tôi ở từ năm 1978 và hàng năm có đóng cho 4 giạ lúa". Hội đồng hòa giải có đưa phương án cho 02 gia đình bà G, ông N mua lại 02 phần đất đang thuê với giá 450.000.000 đồng bà G đồng ý mua lại 3 cây vàng, ông N đồng ý thuê lại giá cả hoặc mua theo giá của bà G. Nhưng kết quả giải quyết tranh chấp đất không thành. Kết luận của Hội đồng hòa giải là: "cuộc hòa giải không thành; Công nhận 2 phần đất thổ cư của ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G đang cất nhà ở là đất của bà Nguyễn Thị S3, con là bà Nguyễn Thị S; Hai bên đều công nhận là có thuê đất để cất nhà ở, nhà ông N ở từ năm 1969, nhà bà G cất từ năm 1977. Hàng năm có đóng cho chủ đất mỗi hộ 4 giạ lúa như hợp đồng thuê đã thỏa thuận". Kết luận này phù hợp với giao dịch dân sự của các bên đã thừa nhận bằng văn bản. Đây là căn cứ pháp lý không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về thủ tục giải quyết khiếu nại và thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết

- Các biên bản hòa giải số 54/TB-UB ngày 06/01/1996 và biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 17/5/2000 đều có nội dung giải quyết tranh chấp là hợp đồng cho thuê đất mà các bên đã thừa nhận đây là giao dịch dân sự. Tại thời điểm hòa giải trên 02 phần đất của bên thuê có tài sản là nhà ở, do đó thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Việc UBND huyện căn cứ vào các biên bản hòa giải số 54/TB-UB ngày 06/01/1996 và biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 17/5/2000 làm căn cứ để ban hành Quyết định hành chính số 153/QĐ-UB ngày 06/9/2001 là không đúng đối tượng, không phù hợp với 02 biên bản hòa giải tranh chấp về hợp đồng dẫn sự. Do đó Quyết định hành chính số 153/QĐ-UB là trái pháp luật, trái thẩm quyền ban hành được quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật đất đai 1993, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003.

Ngày 10/01/2003 Chủ tịch UBND huyện H ban hành Quyết định hành chính số 04/QĐ-UB để giải quyết khiếu nại đối với bà S là không có căn cứ, sai đối tượng giải quyết bởi lẽ: Quyết định số 04 ngày 10/01/2003 cũng căn cứ vào 2 biên bản số 54/TB-UB ngày 06/01/1996 và biên bản hòa giải ngày 17/05/2000 về việc tranh chấp đất theo hợp đồng thuê đất của các bên tranh chấp để ban hành quyết định giải quyết khiếu nại là sai đối tượng. Hơn nữa một đối tượng nhưng ban hành 02 Quyết định số 153/QĐ-UB và Quyết định 04/QĐ-UB giải quyết khiếu nại lần đầu là hoàn toàn trái pháp luật. Việc giải quyết tranh chấp đất theo hợp đồng cho thuê đất và sự thừa nhận việc thuê đất của bên thuê là ông N và bà G bằng văn bản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền. UBND huyện H ban hành 02 Quyết định số 153/QĐ-UB và Quyết định số 04/QĐ-UB giải quyết khiếu nại là trái thẩm quyền, thuộc đối tượng không được ban hành Quyết định hành chính, do đó 02 Quyết định hành chính này là trái thẩm quyền dẫn đến ban hành trái pháp luật, vì vậy nội dung của các Quyết định này không làm phát sinh hiệu lực thi hành.

Quyết định số 1424/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố H căn cứ vào 02 Quyết định số: 153/QĐ-UB ngày 06/9/2001 và Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003 giải quyết khiếu nại cho một đối tượng hành chính có nội dung vừa trái pháp luật vừa ban hành quyết định hành chính giải quyết khiếu nại trái thẩm quyền. Chủ tịch UBND Thành phố H không xem xét các quy định này, cố ý thực hiện nhiệm vụ quyền hạn không đúng quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật đất đai 1993, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003 bởi lẽ tại Quyết định số 1424/QĐ-UB Chủ tịch UBND Thành phố H căn cứ vào Luật đất đai năm 2003 để giải quyết khiếu nại nhưng không thực hiện đúng quy định trên. Chủ tịch UBND Thành phố H thiếu trách nhiệm trong việc xem xét lại việc giải quyết khiếu nại khi có văn bản kiến nghị số 547/UBND ngày 13/7/2005 của Chủ tịch UBND huyện H.

Theo văn bản kiến nghị số 547/UBND ngày 13/7/2005 của Chủ tịch UBND huyện H chỉ rõ các mâu thuẫn làm sai lệch nội dung trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 1424/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố H như sau: Từ trước đến nay bà Nguyễn Thị S vẫn đăng ký đất và đóng thuế cho Nhà nước ở phần đất

đang tranh chấp (kèm theo biên nhận đóng thuế đất nông nghiệp của bà S). Việc đăng ký đất của ông N, bà G mang ý đồ chiếm dụng đất của người khác: gia đình ông N đăng ký 480m^2 đất ở, gia đình bà G đăng ký 720m^2 đất ở, việc cất nhà xây dựng công trình công trình phụ cũng nhằm ý đồ này. Về điều kiện đất đai: về phần nhận định trong quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố xác định "ông N, bà G thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và không có đất ở nào khác"...

Tại biên bản số 17/BB-UB ngày 28/7/2005 do Chủ tịch huyện H chủ trì buổi họp xem xét đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị S. Nội dung cụ thể như sau: "Ý kiến của Chủ tịch UBND xã Đ: Gia cảnh bà Nguyễn Thị S rất nghèo, nhà cửa rách nát, bà S ít học, tính tình chất phát. Trong khi đó bà G và ông N giàu có. Ông N có gần 12.000 m^2 đất gần sông R, bà G có gần 4.432m^2 đất gần chỗ đang ở. Về giá đất khu vực tranh chấp khoảng 03 triệu/m^2. Việc bà G, ông N bồi thường 200.000 đồng/m^2 là quá thấp, thiệt thòi quyền lợi cho bà Nguyễn Thị S. Ngày 11/5/2005 Ủy ban nhân dân xã Đ mời bà S đến triển khai quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố, bà S khóc tại chỗ... (biên bản cũng ghi nhận các ý kiến của các cơ quan ban ngành khác) Mặc dù cho thuê đất nhưng bà Nguyễn Thị S (bà S3 đã chết) vẫn tiếp tục kê khai đất và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Đ xét cấp giấy chứng nhận số 402/QLRĐ ngày 31/5/1993 và có nộp thuế nông nghiệp cho đến nay. Trên cơ sở ý kiến của buổi họp, Ủy ban nhân dân huyện G cho Văn phòng Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện H soạn thảo văn bản để Ủy ban nhân dân huyện kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét lại Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố, đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện H."

Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy việc gia đình bà S cho ông N, bà G thuê đất nhưng bà S vẫn kê khai đất, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho Nhà nước được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xã Đ xét cấp GCNQSDĐ số 402/QLRĐ ngày 31/5/1993 được ghi nhận đầy đủ thông tin trong biên bản số 17/BB-UB ngày 28/7/2005 do Chủ tịch huyện H chủ trì cuộc họp là chứng cứ bằng văn bản không cần phải chứng minh. Nhưng Chủ tịch UBND Thành phố H không xem xét kiến nghị này là hành vi cố ý không thực hiện nhiệm vụ, gây hậu quả cho đến nay.

Về hình thức của Quyết định số 1424/QĐ-UB là không đúng, không đảm bảo về mặt hình thức. Xem xét cùng lúc 02 Quyết định hành chính về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của cấp huyện, Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 6/9/2001 và Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/4/2003 của Chủ tịch UBND huyện H là không đúng hình thức giải quyết khiếu nại.

Về nội dung: Khi xem xét giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch UBND Thành phố H đưa cả 02 Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu của huyện H vào giải quyết khiếu nại, nhưng thực tế kết luận và Quyết định giải quyết khiếu nại số 1424/QĐ-UB chỉ điều chỉnh lại Quyết định hành chính số 04/QĐ-UB của Chủ tịch huyện H. Hiện nay Quyết định hành chính số 153/QĐ-UB chưa hủy vẫn đang có

hiệu lực thi hành. Mặc khác Chủ tịch UBND huyện H và Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành Quyết định hành chính giải quyết khiếu nại trong việc tranh chấp đất được thể hiện trong văn bản hòa giải số 54/TB-UB ngày 06/01/1996 và biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 17/5/2000 của UBND xã Đ cùng với văn bản số 17/BB-UB, văn bản số 547/UBND của Chủ tịch UBND huyện H, đều ghi nhận nội dung tranh chấp của Hợp đồng dân sự, như vậy Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành quyết định hành chính trái pháp luật, trái với nội dung tranh chấp.

Về thẩm quyền giải quyết khiếu nại: Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật đất đai 1993, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003 thì thẩm quyền giải quyết đối với tranh chấp đất giữa bà S và ông N, bà G thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành Quyết định hành chính số 1424/QĐ-UB để giải quyết khiếu nại lần 2 là trái với thẩm quyền này gây hậu quả đến nay.

Những dấu hiệu làm trái quy định từ kết luận của Thanh tra Chính phủ: Căn cứ theo quy định của luật khiếu nại thì Thanh tra Chính phủ không có thẩm quyền xem xét lại Quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch UBND Thành phố H. Nội dung văn bản số 2063/BC-TTCP ngày 12/9/2013 của Thanh tra chính phủ công nhận quyết định hành chính số: 1424/QĐ-UB là đúng và cho triển khai thi hành quyết định này. Đây là kết luận không có căn cứ, hoàn toàn trái pháp luật. Kết luận của Thanh tra Chính phủ khi xem xét quyết định hành chính có hiệu lực và cho thi hành, cần đáp ứng đủ về mặt hình thức và thẩm quyền giải quyết khiếu nại, thẩm quyền ban hành quyết định. Từ những căn cứ trên cho thấy Thanh tra Chính phủ dựa vào Quyết định hành chính trái pháp luật, không đúng thẩm quyền ban hành quyết định giải quyết khiếu nại. Nhưng kết luận Thanh tra Chính phủ lại công nhận Quyết định số 1424/QĐ-UB và cho triển khai thi hành quyết định này là thiếu khách quan, kết luận của Thanh tra Chính phủ là nhận định sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng quy định của pháp luật, kết luận này là trái pháp luật.

Yêu cầu của người khởi kiện:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng cho thuê đất (giấy cho thuê đất ngày 19/02/1990) giữa bà Nguyễn Thị S3 (thừa kế Nguyễn Thị S) với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc hộ bà Bồ Thị G giao trả lại phần diện tích đất thuê 720m^2 thuộc thửa 1124, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S (theo tài liệu 299), diện tích được đo đạc thực tế lại là 672,4m^2 nay thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 23, ấp B, xã Đ (theo tài liệu 02). Hiện nay đã bị thu hồi 149m^2 để nâng cấp đường Đặng Thúc V2 diện tích còn lại buộc giao trả là 523,4m^2.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc hộ ông Hồ Văn N giao trả lại phần diện tích đất thuê 480m^2 thuộc thửa 1125, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S (theo tài liệu 299), diện tích được đo đạc thực tế lại 415,6m^2 nay thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 23, ấp B, xã Đ (theo tài liệu 02). Hiện nay đã bị thu hồi 134,4m^2 để nâng cấp đường Đặng Thúc V2 diện tích còn lại buộc giao trả là 281,2m^2.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CH01369 do UBND huyện . cấp cho hộ bà Bồ Thị G ngày 01/12/2015 đối với phần diện tích 672,4m^2 thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ số CC 760275 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Hồ Văn N ngày 27/11/2015 đối với phần diện tích 915,6m^2 thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003 của Chủ tịch UBND huyện H về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị S; hủy Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 01/4/2005 của Chủ tịch UBND Thành phố H giải quyết khiếu nại lần 2 của bà Nguyễn Thị S với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G (đính chính tại Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006).

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Quyết định số 1181 và 1211 ngày 09/3/2020 của UBND huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đ). Yêu cầu UBND huyện H chi trả tiền bồi thường về đất cho bà Nguyễn Thị S. Cụ thể chi trả cho bà S số tiền 1.746.890.400 đồng và 1.943.692.800 đồng. Tiền bồi thường vật kiến trúc tài sản trên đất bà S không có ý kiến.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đồng ý để lại cho hộ ông Hồ Văn N 100m^2 đất ở, hộ bà Bồ Thị G 100m^2 đất ở không yêu cầu đền bù giá trị quyền sử dụng đất, phần đất còn lại đề nghị hộ ông Hồ Văn N và hộ bà Bồ Thị G giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S.

Bị đơn, ông Hồ Văn N đã chết có những người thừa kế quyền và nghĩa tố vu tụng, đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn D và bà Hồ Thị N1 trình bày:

Năm 1969, bà Nguyễn Thị S3 (mẹ bà Nguyễn Thị S) có cho ông nội ông là ông Hồ Văn T7 một phần đất và ông T7 có dựng một căn nhà tole sát với đường Tỉnh lộ 9 nay là đường Đ để ở theo dạng tản cư Tết Mậu Thân 1968. Sau giải phóng 1975 đến năm 1976, bà Nguyễn Thị S3 có bán cho ông T7 phần diện tích phía sau căn nhà tole khoảng 480m^2. Sau đó, ông T7 đổ đất, bồi đắp đất ruộng cao lên thành nền nhà. Năm 1977, ông T7 dựng lại căn nhà mới thay cho căn nhà tole trên phần đất do bà Nguyễn Thị S3 bán. Nhà cột gỗ, mái ngói (nhà 3 gian) nằm trên diện tích 480m^2 ông T7 mua và sử dụng ổn định cho đến nay. Trong quá trình sử dụng ông T7 đã có đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299 ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ với diện tích 480m^2, thuộc thửa 1125, tờ bản đồ số 1, loại đất thổ. Đến năm 1989, bà Huỳnh Thị Ngọc S4 (cạnh nhà ông T7) có mua của bà Nguyễn Thị S3. (mẹ bà Nguyễn Thị S) phần đất ruộng, ao phía sau nhà có nhượng lại cho ông Hồ Văn N phần diện tích phía sau nhà khoảng hơn 500m^2 để trồng rau. Sau đó ông N có tiếp tục đăng ký kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của UBND Thành phố H gồm thửa 390 diện tích 574 m^2 loại đất ao và thửa 391 diện tích 617m^2 loại đất thổ, tổng diện tích 1191m^2 thuộc tờ bản đồ số 6. Đến năm 1991-1992, ông Hồ Văn N có đăng ký kê khai thuế nhà đất trên phần diện tích có

nhà ở, vật kiến trúc, chuồng trại và các công trình phụ trên đất là 330 m^2 và đăng ký kê khai thuế nông nghiệp đất phía sau nhà là 500m^2 và có thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm đối với Nhà nước từ năm 1993. Theo bản đồ đo đạc năm 2004, gia đình ông N đang sử dụng diện tích 1019m^2 thuộc thửa 242, tờ bản đồ số 23 (Tài liệu năm 2004) và sử dụng cho đến nay. Như vậy phần diện tích ông T7 mua của bà Nguyễn Thị S3 năm 1976 là 480m^2 và ông N mua của bà Huỳnh Thị Ngọc S4 năm 1989 là khoảng 500m^2 tổng cộng là 980m^2. Phần diện tích còn lại là bà Nguyễn Thị S3 cho ông T7 sử dụng từ 1969 cho đến nay.

Trước năm 1990, ông Hồ Văn N có cho bà B1 là bà Nguyễn Thị S3 mỗi năm vài gia lúa để bà B1 ăn trầu. Đến năm 1990, bà Nguyễn Thị S3 già yếu, cô M là bà Nguyễn Thị S sợ ông N không cho lúa nữa sau khi bà Nguyễn Thị S3 mất mới làm giấy thuê đất với diện tích khoảng 300m^2 thuộc phần đất của nhà tôn cũ dựng năm 1969. Nhưng phần đất này hiện nay không còn nữa lí do đường tỉnh lộ 9 nay là đường Đ nhà nước sửa chữa nới rộng nhiều lần từ sau 1975 cho đến nay. Vì vậy, việc bà Nguyễn Thị S yêu cầu ông Hồ Văn N và gia đình ông trả cho bà phần đất có diện tích khoảng 507m^2 là không đúng và không có cơ sở. Vì phần diện tích này là do bà Nguyễn Thị S tự ý chỉ đo, gia đình tôi không có chỉ đo. Cơ quan thuế và cán bộ thuế xã Đ cho bà Nguyễn Thị S đăng ký thuế nhà đất năm 2000 mà không kiểm tra, xác minh là nhà và đất của ai, ai đang quản lý và sử dụng mà cho bà Nguyễn Thị S đăng ký thuế nhà đất không đúng đối tượng. Vì đây không phải là nhà của bà Nguyễn Thị S và không phải đất của bà Nguyễn Thị S mà là đất gia đình ông đã mua vào năm 1976 và năm 1989, còn nhà được ông T7 tạo lập vào năm 1969 và năm 1977 được sử dụng ổn định cho đến nay. Thực tế việc tranh chấp giữa gia đình ông với bà Nguyễn Thị S đã được các cơ quan hành chính Nhà nước giải quyết xong vào năm 2015, cụ thể:

Ngày 01/04/2005, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 1424/QĐ-UB về giải quyết tranh chấp đất giữa ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G với bà Nguyễn Thị S;

Ngày 25/07/2006, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 3411/QĐ-UBND về đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số 1424 ngày 01/04/2005 của UBND Thành phố H,

Ngày 28/01/2015, UBND Thành phố ra Thông báo số 17/TB-UBND về chấm dứt thụ lý giải quyết vụ việc khiếu nại của bà Nguyễn Thị S.

Ngày 21/05/2015, UBND huyện H ra Thông báo số 1832/TB- UBND về việc tổ chức thi hành Quyết định số 3411 ngày 25/07/2006 và Quyết định 1424 ngày 01/04/2005 của UBND Thành phố.

Ngày 27/11/2015, ông Hồ Văn N được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 632, tờ bản đồ số: 23 .01467, GCNQSDĐ: CH

Đề nghị Tòa án công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01467 được UBND Huyện H cấp ngày

27/11/2015 diện tích 915,6m cấp cho ông Hồ Văn N có nguồn gốc từ ông T7 mua năm 1976 là 480m^2 và ông N mua năm 1989 là hơn 500m^2 tổng cộng 980m^2. Gia đình ông không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bà Nguyễn Thị S vì đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Đề nghị các cơ quan sớm giải quyết vụ việc để gia đình ông nhận được tiền bồi thường tại Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện H để gia đình ông xây dựng lại nhà ở, ổn định cuộc sống. Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Bồ Thị G có ông Nguyễn Văn S2 là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1976 chồng bà G là Nguyễn Văn D1 cùng mẹ chồng là bà Trần Thị D2 có đến nhà bà dì là bà Nguyễn Thị S3 (X), mẹ chồng bà G là chị em bạn dì ruột, để xin một miếng đất cất nhà, bà S3 đã cho và dẫn xuống chỉ đất. Cùng lúc đó quân khu G3 có cấp cho chồng bà G, sĩ quan cấp tá một căn nhà loại B, ông D1 mới đem về cất trên phần đất đó xong 1977 ông D1 mới chuyển vợ con từ Sông B về ở cho đến nay. Trong thời gian ở từ năm 1977 đến 1981 không may chồng bà mất. Bà S3 cùng con gái là bà Nguyễn Thị S đến nhà và nói hồi trước chồng bà G có hứa dì Ba cho đất nữa dì Ba trăm tuổi già thì chồng bà G lo cho dì một cái quan tài, không may chồng bà G chết nên giờ cái quan tài đó dì lấy tiền, nhưng không thương lượng được dì Ba mới bắt mỗi năm cho dì Ba 2 giạ lúa. Đến năm 1990 bà S3 thưa hợp tác xã N8 đòi tăng lên 4 giạ lúa một năm cho đến năm 2000. Năm 1994 bà S3 chết nên bà G nói với các con bà là để lo phần quan tài trước đó đã hứa nhưng các con không chịu mỗi năm đóng cho bà 4 giạ lúa. Năm 1995 bà S thưa tiếp đến xã lần nữa, xã mời giải hòa nhiều lần, năm 2000 có ra thông báo lần 2 ổn cư cho gia đình bà nhưng bà S không chịu và thưa tiếp đến UBND huyện H, năm 2001 huyện mới ra quyết định giải quyết khiếu nại hành chính và bà S không đến. Năm 2003 huyện ra quyết định giải quyết khiếu nại gia đình bà không chấp nhận mới làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ủy ban nhân dân Thành phố H có mời gia đình bà G xuống nhiều lần và sau cùng mới có quyết định số 1424 và 3411 gia đình ông đồng ý theo quyết định nói trên vào tháng 4/2005 thông báo chấm dứt thụ lý giải quyết vụ việc khiếu nại của bà S. Thực hiện theo Chỉ thị 14 CT-TT ngày 18/5/2012 của Thủ tướng chính phủ và Thanh tra chính phủ, Thông tư của UBND Thành phố H và Thanh tra của Thành phố Hồ Chí Minh vào 12/5/2015 gia đình ông cùng UBND huyện H đến Ngân hàng mở số tiết kiệm hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S để thực hiện QĐ 1424 ngày 01/4/2005 của UBND và kết luận số 2063 PCTTPC ngày 12/9/2013 của Thanh tra chính phủ. Tổng số tiền hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S là 300.000 đồng/m x 674m^2 = 202.200.000 đồng. Đối với việc giao nhận đất, bị đơn đã giao lại đất cho cơ quan nhà nước và cho rằng việc giao nhận đất không thể do các bên tự thực hiện mà phải có sự chứng kiến của các bên liên quan và chính quyền địa phương, lập biên bản theo quy định pháp luật. Bị đơn không đồng ý và cho rằng phía nguyên đơn thực hiện rào đất như đã trình bày là không có cơ sở xác định nguyên đơn đã rào đất đúng ranh, không đúng quy định

pháp luật. Việc giao nhận đất theo bị đơn phải thực hiện theo nội dung các quyết định và kết luận thanh tra của Ủy ban nhân dân các cấp. Bị đơn không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3, ông Nguyễn Văn S2, bà Nguyễn Thị N2 (có đại diện uỷ quyền là ông Nguyên Văn S5), trình bày: các ông bà là đồng sở hữu với bà Bồ Thị G đối với tài sản nhà đất tại địa chỉ A ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH 01369 do UBND huyện H cấp ngày 01/12/2015. Các ông bà thống nhất ý kiến với bà Bồ Thị G không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đặng Thị P1, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Kiều H2 (ông V bà H2 có đại diện uỷ quyền là bà Đặng Thị P1) trình bày: ông Nguyễn Văn P là đồng sở hữu sử dụng nhà đất với bà Bồ Thị G và các người em đối với tài sản nhà đất tại địa chỉ A ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông bà thống nhất ý kiến với bà Bồ Thị G không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị Ngọc T5 có ông Nguyễn Văn H3 đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà T5 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Trần Thiện P2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ủy ban nhân dân huyện H khẳng định trình tự, thủ tục và nội dung ban hành: Quyết định số 153/QĐ-UB ngày 06/9/2001, Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003, Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 12/5/2015, Thông báo số 1832/TB-UBND ngày 21/5/2015, Công văn số 1834/UBND ngày 18/5/2018, Công văn số 5022/UBND ngày 27/12/2018 đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện H tiếp tục bảo vệ nội dung các văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân huyện H đã ban hành để giải quyết vụ việc tranh chấp trước khi các bên khởi kiện tại Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện H đã thực hiện bàn giao, thi hành nội dung các quyết định của Ủy ban nhân dân các cấp nhưng phía bà Nguyễn Thị S không đồng ý nhận đất (theo Biên bản làm việc ngày 06/01/2015) cũng như không đồng ý nhận tiền hỗ trợ (theo Biên bản ngày 12/5/2015). Việc bị đơn trình bày bà S đã thực hiện rào đất trên thực sau ngày 06/01/2015; nguyên đơn trình bày đã rào đất nhưng không nhớ rõ thời điểm thực hiện, bà S cũng không ký nhận đất. Phòng Quản lý đô thị huyện H đang quản lý Số tiết kiệm số AM2538106 mở ngày 12/5/2015 tại Chi nhánh Ngân hàng N9, đứng tên bà Nguyễn Thị S theo nội dung Văn bản số 427/QLĐT ngày 12/5/2015 và Biên bản bàn giao sổ tiết kiệm ngày 12/5/2015. Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H không đồng ý toàn bộ, đề nghị Tòa án công nhận, giữ nguyên các quyết định của Ủy ban nhân dân các cấp đã ban

hành; đồng thời đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay phần đất đang tranh chấp đã thực hiện thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường Đặng Thúc V2, do các bên đang tranh chấp tại Tòa án nên số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hiện nay Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện H đang quản lý và gửi tại Kho bạc Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Hoàng Phương L, ông Lương Chi T8 đại diện theo ủy quyền trình bày:

UBND huyện H đã phối hợp Ban Dân vận Huyện ủy, phòng T9, phòng Tư pháp, phòng Quản lý đô thị (Đ2), Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện, Đội Thanh tra địa bàn huyện và Ủy ban nhân dân xã Đ nhiều lần mời bà Nguyễn Thị S đến để triển khai, tổ chức và vận động bà S thực hiện Quyết định 3411/QĐ- UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Báo cáo Kết luận số 2063/BC-TTCP ngày 12/9/2013 của Thanh Tra Chính phủ cụ thể vào các ngày 23/8/2006, 07/9/2006, 28/12/2006, 05/12/2007, 10/4/2014, 05/9/2014, nhưng bà S phản ứng, kiên quyết không thực hiện quyết định.

Ngày 19/9/2014, UBND huyện có Công văn số 2885/UBND báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, Thanh tra Thành phố về tiến độ thực hiện Báo cáo Kết luận số 2063/BC-TTCP ngày 12/9/2013 của Thanh tra Chính phủ và Quyết định số 3411/QĐUBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố và xin ý kiến chỉ đạo thực hiện.

Ngày 06/01/2015, trên cơ sở Ủy ban nhân dân xã Đ vận động bà Nguyễn Thị S đồng ý nhận 02 nền có diện tích đất theo Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 và Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân huyện H và Ủy ban nhân dân xã Đ phối hợp Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh H6 tổ chức cắm ranh mốc giao. Tuy nhiên tại buổi làm việc, bà S không đồng ý, có phản ứng gay gắt (có biên bản làm việc đính kèm) nên buổi cắm ranh không thực hiện được. Ngày 03/4/2015, Đ2 phối hợp đại diện Ủy ban nhân Đông Thạnh tiếp tục mời bà Nguyễn Thị S đến để vận động, thuyết phục; Kết quả: Bà S chỉ đồng ý nhận trước 02 phần đất trống, không nhận tiền hỗ trợ, với lý do số tiền hỗ trợ đó chưa thỏa đáng, bà chỉ đồng ý sau khi bà trao đổi với con, cháu trong gia đình và phải có buổi thỏa thuận mức giá hợp lý. Ngày 24/4/2015, Ủy ban nhân dân huyện H và Ủy ban nhân dân xã Đ, Trung tâm đo đạc bản đồ Chi nhánh H6 và các hộ dân có liên quan tổ chức đo đạc cắm ranh mốc giao đất theo nội dung Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố và lập bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh đất trên cơ sở đo đạc cắm ranh. Ngày 12/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện H mời bà Nguyễn Thị S, bà Bồ Thị G và ông Hồ Văn N đến để tiếp xúc, vận động và chứng kiến việc gia đình ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G giao số tiền hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S theo Quyết định 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Báo cáo Kết luận số 2063/BC-TTCP ngày 12/9/2013 của Thanh tra Chính phủ. Tuy nhiên tại buổi làm việc bà S không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ quá ít so với giá

thị trường, đề nghị nâng giá hỗ trợ theo giá thị trường. Do đó, cùng ngày, Ủy ban nhân dân huyện đã liên hệ Ngân hàng N9 chi nhánh H6 để gửi số tiền mà gia đình ông Hồ Văn N và gia đình bà Bồ Thị G hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S là 320.700.000 đồng theo quy định. Ngày 21/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện B Thông báo số 1832/TB-UBND, thông báo các nội dung cho bà Nguyễn Thị S, ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G và các đơn vị có liên quan thi hành theo Quyết định 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số 1424/QĐUB ngày 01/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Vụ việc khiếu nại của bà Nguyễn Thị S đã được UBND Thành phố và các cơ quan thuộc Thành phố giải quyết và rà soát kết quả giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, vụ việc cũng đã được Thanh tra Chính phủ kiểm tra và báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp nhận phương án giải quyết của UBND Thành phố; việc tổ chức thi hành quyết định giải quyết đã được UBND huyện H tổ chức thực hiện xong và báo cáo kết quả cho UBND Thành phố. Việc UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận cho ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G là đúng theo nội dung giải quyết theo Quyết định giải quyết số 3411/QĐUBND ngày 25/7/2006 của UBND Thành phố về đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của UBND Thành phố và đúng theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Liên quan đến nội dung hợp đồng cho thuê đất giữa các hộ gia đình lập vào năm 1990 để đòi lại đất đã được các cơ quan giải quyết tranh chấp xem xét trong quá trình giải quyết khiếu nại và đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận theo báo cáo đề xuất của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo kết luận số 2063/BC- TTCP ngày 12/9/2013, theo đó Thanh Tra Chính phủ cũng nhận định: "Việc bà S dựa vào Giấy cho thuê đất giữa các hộ từ năm 1990 để đòi lại đất là không có cơ sở để giải quyết vì trái quy định của Luật Đất đai năm 1987 (Việc thuê đất giữa các hộ và xác nhận của Ban Chủ nhiệm Hợp tác xã N8 không có hiệu lực pháp luật)".

Nay bà Nguyễn Thị S tiếp tục căn cứ vào Hợp đồng cho thuê đất giữa các bên lập vào năm 1990 để đòi lại đất và khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G là không có tình tiết mới làm cơ sở để xem xét giải quyết lại. Từ những nhận định nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến về vụ án tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S và bị đơn là Bồ Thị G theo Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ các quy định pháp luật tại:

- Khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 1, Điều 3, Điều 5, khoản 2 Điều 18, Điều 22 Luật đất đai 1987; khoản 3 Điều 38 Luật đất đai 1993, khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003;

- Điều 4 Nghị định 30-HĐBT năm 1989 của Hội đồng Bộ trưởng hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Khoản 1 Mục IV "Đăng ký thống kê đất" tại Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ;

- Khoản 9 Mục II Thông tư số 55/ĐKTK ngày 5 tháng 11 năm 1981 của T10

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị S gồm:

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng cho thuê đất (giấy cho thuê đất ngày 19/02/1990) giữa bà Nguyễn Thị S3 (thừa kế Nguyễn Thị S) với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G.

- Yêu cầu Tòa án tuyên buộc hộ bà Bồ Thị G giao trả lại phần diện tích đất thuê 720m^2 thuộc thửa 1124, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S (theo tài liệu 299), diện tích được đo đạc thực tế lại là 672,4m^2 nay thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 23, ấp B, xã Đ (theo tài liệu 02). Hiện nay đã bị thu hồi 149m^2 để nâng cấp đường Đặng Thúc V2 diện tích còn lại buộc giao trả là 523,4m^2.

- Yêu cầu Tòa án tuyên buộc hộ ông Hồ Văn N giao trả lại phần diện tích đất thuê 480m^2 thuộc thửa 1125, tờ bản đồ số 01, xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S (theo tài liệu 299), diện tích được đo đạc thực tế lại 415,6m^2 nay thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 23, ấp B, xã Đ (theo tài liệu 02). Hiện nay đã bị thu hồi 134,4m^2 để nâng cấp đường Đặng Thúc V2 diện tích còn lại buộc giao trả là 281,2m^2.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 01369 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Bồ Thị G ngày 01/12/2015 đối với phần diện tích 672,4m^2 thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 760275 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Hồ Văn N ngày 27/11/2015 đối với phần diện tích 915,6m^2 thuộc thửa 632, tờ

bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003 của Chủ tịch UBND huyện H về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị S; hủy Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 01/4/2005 của Chủ tịch UBND Thành phố H giải quyết khiếu nại lần 2 của bà Nguyễn Thị S với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G (đính chính tại Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006).

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Quyết định số 1181 và 1211 ngày 09/3/2020 của UBND huyện H về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đ). Yêu cầu UBND huyện H chi trả tiền bồi thường về đất cho bà Nguyễn Thị S. Cụ thể chi trả cho bà S số tiền 1.746.890.400 đồng và 1.943.692.800 đồng. Tiền bồi thường vật kiến trúc tài sản trên đất bà S không có ý kiến.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/01/2024, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quá trình quản lý sử dụng, phần đất nguồn gốc từ ông H4, sau đó để lại bà S3, bà S3 chết để lại cho bà S. Nhà bà S cho nhà bà G và ông N ở nhờ. Năm 1990, bà S có nhu cầu sử dụng đất nên lấy lại, nhưng bên ở nhờ có nhu cầu tiếp tục sử dụng nên 02 bên đã làm hợp đồng thuê và tiền thuê đất được trả đầy đủ. Năm 1993, bà S muốn đòi lại đất nhưng được UBND hoà giải và công nhận hợp đồng. Sau khi hợp đồng chấm dứt (năm 2000), bà S yêu cầu trả lại đất và đã khiếu nại lên UBND nhưng chưa được giải quyết thấu đáo. Trong quá trình sử dụng đất, phía bà S đã kê khai và đóng thuế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo, sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S. Nếu được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đồng ý giao cho bà Bồ Thị G diện tích đất 144,85m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và giao cho ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) diện tích đất 101,77m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn – bà Bồ Thị G có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình bà G và chính quyền địa phương đã thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Khi được sự giải thích và vận động của chính quyền, gia đình bà G cũng đã tự nguyện trả 01 phần đất và kèm thêm 01 khoản tiền nữa. Do đó, bản án sơ

thẩm xử là đã hợp tình, hợp lý. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn – ông Hồ Văn N có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bản án cấp sơ thẩm tuyên là đã đúng quy định, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Các quyết định của Ủy ban đã được xem xét, đánh giá đầy đủ tại cấp sơ thẩm. Nên kháng cáo của phía bà S là không có căn cứ, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đặng Thị P1 trình bày:

Vẫn giữ nguyên quan điểm và lời trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà S và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị S làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tại Tòa án cấp phúc thẩm phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S 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 thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị S làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật là hợp lệ nên đủ điều kiện để thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S

[3.1] Về nguồn gốc đất

Trước 30/4/1975, thuộc phần đất diện tích 10.500m^2 do ông Nguyễn Văn H4 đứng bộ (Mua của Nguyễn Văn L1 theo chứng thư chuyển nhượng số 2829 ngày 15/11/1915). Sau khi ông Nguyễn Văn H4 chết để lại cho bà Nguyễn Thị S3 (mẹ của bà S) tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1968, bà S3 cho ông Hồ Văn T7 (ông nội của ông N) làm nhà ở nhờ trên đất, phía ông N cho rằng bà S3 cho đất ông T7 nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho đất. Năm 1978, bà S3 cho bà Bồ Thị G làm nhà ở trên đất bên cạnh nhà ông N, phía bà G cho rằng bà S3 cho đất bà G nhưng bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho đất. Do đó, HĐXX xác định vào năm 1968 và năm 1978 bà S3 cho ông T7 (sau này là ông N), bà G ở nhờ trên đất, không có cơ sở xác định bà S3 tặng cho ông T7, bà G đất như lời ông N, bà G trình bày.

[3.2] Về việc ký hợp đồng thuê đất

Năm 1989, bà S3 khiếu nại đòi lại phần đất cho ông N, bà G ở nhờ. Ngày 19/02/1990, bà S3, bà S lập Giấy cho thuê đất thổ cư có nội dung đồng ý cho bà B2 Thị Giá thuê phần đất thổ cư số thửa 1124, diện tích 720m^2 tại Ấp B, xã Đ; cho ông Hồ Văn N thuê số thửa 1126, diện tích 360m^2 tại Ấp B, xã Đ; thời hạn cho thuê 10 năm kể từ ngày ký giấy này, hết hạn làm giấy lại; giao cho thuê hằng năm người thuê phải trả mỗi người 04 giạ lúa hoa lợi ruộng đất. Giấy cho thuê đất có chữ ký của ông N, bà G và được Chủ nhiệm hợp tác xã N8 xã nhận cùng ngày 19/02/1990 (BL 41). Phía ông N, bà G thừa nhận chữ ký tại Giấy cho thuê đất thổ cư là của ông N, bà G. Như vậy có cơ sở xác định việc bà S3 cho ông N, bà G thuê đất thổ cư để làm nhà ở là có thật, bà S3 và ông N, bà G ký kết Giấy cho thuê đất thổ cư ngày 19/02/1990 là có thật.

[3.3] Về quá trình đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất

Ngày 31/5/1993, Hội đồng cấp GCN QSDĐ xã Đông Thạnh cấp GCN số 402/QLRĐ cho bà Nguyễn Thị S đối với 7.371m^2, bao gồm thửa đất số 465 tờ bản đồ số 2 diện tích 5.495m^2 và thửa đất số 1123 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.776m^2 (BL 64).

Tại Công văn số 3539/CNHM ngày 02/8/2018 của Văn phòng Đ3 – Chi nhánh huyện H6 về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ đối với khu đất 1.876m^2 theo Giấy chứng nhận số 402/QLRĐ do UBND xã Đ cấp ngày 31/5/1993 (BL 42) thể hiện:

+ Theo Chỉ thị 299/TTg (năm 1980) do UBND huyện H lập: Thửa đất số 1123 diện tích 2.876, loại đất mùa, tên chủ sử dụng: Nguyễn Thị X1 (Siêng).

+ Theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB (năm 1992) thửa đất số 381, 382, 390, 393 và một phần thửa 389: Bà Nguyễn Thị S đăng ký kê khai thửa 381 (359m^2), thửa 382 (277m^2), thửa 392 (691m^2), thửa 393 (266m^2) tổng cộng bà S đăng ký kê khai 1.593m^2; ông Hồ Văn N đăng ký kê khai thửa 390 diện tích 574m^2 (A, hồ).

+ Theo Sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2005) thửa đất số 234, 244 một phần các thửa 241, 242, 243 tờ bản đồ số 23, xã Đ, huyện H: bà

Nguyễn Thị S đăng ký kê khai thửa 234 (634,3m^2), 244 (360,2m^2), tổng diện tích bà S đăng ký, kê khai là 994,5m^2; ông Hồ Văn N đăng ký kê khai thửa 242 diện tích1.019,4m^2; bà Bồ Thị G đăng ký kê khai thửa 243 diện tích 862,3m^2.

Tại Công văn số 14488/VPĐK-KTĐC ngày 26/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai về việc đối chiếu vị trí và cung cấp thông tin theo tài liệu lưu trữ đối với 672,4m^2 tại GCN QSDĐ số CH03169 ngày 01/12/2015 do UBND huyện H (do bà Bồ Thị G đứng) thể hiện:

+ Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg (năm 1980) thuộc một phần thửa đất số 1123, 1124 tờ bản đồ số 13, xã Đ, huyện H do bà Nguyễn Thị X1 (Siêng) đăng ký thửa 1123 diện tích 2.876m^2 và do bà Bồ Thị G đăng ký thửa 1124 diện tích 720m^2.

+ Theo Chỉ thị 02/CT-UB (năm 1992) thuộc thửa số 390, 391, 392, ông Hồ Văn N đăng ký thửa 390 diện tích 574m^2, thửa 391 diện tích 617m^2 (ghi chú: Nguyễn Thị X1); thửa 392 diện tích 691m^2 (ghi chú Nguyễn Thị X2).

+ Theo dữ liệu Sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính (pháp lý năm 2004) do bà Bồ Thị G kê khai thửa đất số 243 diện tích 865,3m^2.

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định vào đợt kê khai theo Chỉ thị 299/TTg (năm 1980) thì bà S3, bà G cùng đăng ký, kê khai đối với phần đất tranh chấp, ông N không đăng ký kê khai. Vào đợt kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB (năm 1992) thì phía bà S, bà X1 và ông N cùng đăng ký, kê khai, bà G không đăng ký kê khai. Đến năm 2004 – 2005 thì ông N đăng ký kê khai 1.019,4m^2, bà G đăng ký kê khai 862,3m^2. Phần đất ông N, bà G kê khai đều năm trong phần diện tích đất 1.876m^2 theo Giấy chứng nhận số 402/QLRĐ do UBND xã Đ cấp ngày 31/5/1993 cho bà Nguyễn Thị S.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định sau khi cho ông N, bà G ở nhờ, thuê đất thì bà S không từ bỏ QSDĐ của mình, bà S3 và bà S vẫn tiếp tục kê khai, đăng ký QSDĐ qua các thời kỳ theo Chỉ thị 299/TTg và Chỉ thị 02/CT-UB. Ngày 31/5/1993, Hội đồng cấp GCN QSDĐ xã Đông Thạnh cấp GCN số 402/QLRĐ cho bà Nguyễn Thị S đối thửa đất số 1123 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.776m^2, trong đó có phần diện tích cho ông N, bà G ở nhờ, thuê. Phía ông N có đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 02-UB/CT, phía bà G1 đăng ký, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg nhưng ông N, bà G chỉ là người được cho ở nhờ, bên thuê đất, không phải là chủ sử dụng đất do nhận chuyển nhượng hoặc tặng cho, việc đăng ký kê khai của ông N, bà G không được chủ đất là bà S3 đồng ý. Do đó, việc đăng ký, kê khai của ông N, bà G là không hợp lệ, không phải là căn cứ để xác lập QSDĐ cho ông N, bà G.

[3.4] Về quá trình đóng thuế sử dụng đất

Bà Nguyễn Thị X1 (Siêng), bà Nguyễn Thị S có đăng ký kê khai, nộp thuế theo Biên lai thu thuế nhà, đất số 002741 ngày 16/12/1994 của Chi cục thuế huyện H (BL 60); Biên lai thu thuế nhà, đất số 0019499 ngày 20/12/1999 của Chi cục thuế huyện H (BL 59); Biên lai thu thuế nhà, đất số 002741 ngày 26/5/2000 của Chi cục thuế huyện H (BL 60); Thông báo nộp thuế nhà, đất năm 2001 đối với bà

Nguyễn Thị S ngày 23/4/2014 của Chi cục thuế huyện H (BL 60); Biên lai thu thuế nhà, đất số 027548 ngày 02/8/200 của Chi cục thuế huyện H (BL 58); Biên lai thu thuế nhà, đất số 010821 ngày 19/5/2003 của Chi cục thuế huyện H (BL 58); Biên lai thu thuế nhà, đất số 030427 ngày 10/3/2004 của Chi cục thuế huyện H (BL 57); Biên lai thu thuế nhà, đất số 0046405 ngày 15/7/2005 của Chi cục thuế huyện H (BL 57); Biên lai thu thuế nhà, đất số 0040714 ngày 15/02/2006 của Chi cục thuế huyện H (BL 56). Đồng thời, tại QĐ số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của UBND Thành phố H đã thừa nhận nội dung hàng năm gia đình bà S thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Từ đó, có cơ sở xác định sau khi ông N, bà G ở nhờ trên đất, cho thuê đất thì phía bà S3, bà S vẫn đăng ký, kê khai thuế, đóng thuế SDĐ hằng năm đối với phần đất cho ông N, bà G ở nhờ, thuê. Phía ông N, bà G không kê khai, đóng thuế là phù hợp với việc ông N, bà G chỉ là bên ở nhờ, bên thuê không phải là chủ sử dụng đất.

[3.5] Quá trình giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê đất

Ngày 17/02/1993, bà Nguyễn Thị S làm đơn khiếu nại đòi lại đất. Ngày 25/02/1993, Hội đồng hòa giải xã Đ kết luận: Do hai bên thỏa thuận hằng năm ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G trả hoa lợi bằng 4 giạ lúa cho bà Nguyễn Thị S3, tờ hợp đồng đến năm 2000 mới hết hạn, sau khi hết hạn làm giấy lại, do đó không công nhận việc xin lại đất của bà Nguyễn Thị S.

Ngày 13/11/1995, bà S tiếp tục khiếu nại.

Ngày 06/01/1996, UBND xã Đ ban hành Thông báo số 54/TB-UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà S có nội dung: Ổn cư cho hộ ông Hồ Văn N trên lô đất thổ cư 480m^2; Ổn cư cho hộ bà Bồ Thị G trên lô đất diện tích 720m^2 (BL 297).

Ngày 30/12/1999, bà S tiếp tục khiếu nại.

Ngày 17/5/2000, Hội đồng hòa giải xã Đ tiến hành hòa giải, đề nghị phía bà S ổn cư cho hộ ông N, bà G và đề nghị ông N, bà G thương lượng trả cho bà S một lần một số tiền để tiếp tục ổn cư; Phía bà S đồng ý nhưng kêu giá 450.000 đồng/m^2; Bên ông N, bà G cho rằng quá cao, chỉ đồng ý thương lượng trả 20.000 đồng/m^2, còn nếu không thì tiếp tục cho thuê ở tiếp.

Ngày 06/6/2000, UBND xã Đ ban hành Thông báo số 321/TBUB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị S có nội dung: Xác định 2 phần đất thổ hiện ông N đang sử dụng diện tích 480m^2, bà G đang sử dụng làm nhà ở 720m^2 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị S3 (Nguyễn Thị S), chưa cấp quyền sử dụng cho bên nào; Tạm ổn cư cho 2 hộ được tiếp tục ở (BL 298).

Ngày 10/7/2000, bà S tiếp tục nộp đơn khiếu nại đòi lại phần đất cho ông N, bà G thuê.

Ngày 06/9/2001, Chủ tịch UBND huyện H ban hành QĐ số 153/QĐ-UB về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị v ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G có nội dung: *"a/ Công nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn N về việc cắt một phần đất trống bên hông nhà, diện tích 112m^2, để giao lại gia tộc bà Nguyễn Thị S3, do*

bà Nguyễn Thị S đại diện. Ổn cư phần diện tích còn lại là 395m² cho hộ ông Hồ Văn N, không ai phải đền bù ai; b/ Công nhận sự tự nguyện của bà Bồ Thị G về việc cắt một phần đất bên hông nhà, (trên đất có căn nhà là do bà G tự tháo dỡ), diện tích 179m², để giao lại cho gia tộc bà Nguyễn Thị S3, do bà Nguyễn Thị S đại diện. Ổn cư phần diện tích còn lại 674m² cho hộ bà Bồ Thị G, không ai phải đền bù" (BL 276).

Không đồng ý với QĐ số 153/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Hóc Môn bà S tiếp tục khiếu nại.

Ngày 10/01/2003, Chủ tịch UBND huyện H ban hành QĐ số 04/QĐ-UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà S có nội dung:

"Căn cứ kết luận nội dung cuộc họp giải quyết khiếu nại tại UBND huyện H ngày 03/12/2002, nhận thấy: Hộ ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G được gia đình bà Nguyễn Thị S giúp đỡ cho ở nhờ từ những năm còn khó khăn, nay ông N có 14.000m² đất nơi khác, hộ bà G có gần 5.000m² đất chỗ khác, nhưng hai hộ này không chịu dời nhà trả đất mặc dù bà S đã đòi đất từ năm 1990 đến nay.

Quyết định: Căn cứ tiêu chuẩn sử dụng đất ở của mỗi hộ khu đô thị hóa là 250m², UBND huyện H đồng ý cho mỗi hộ được lưu cư với diện tích 250m². Ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G phải tự thu xếp nhà ở để giao đất còn thừa lại cho phía hộ bà Nguyễn Thị S (ông N phải trả lại cho bà S 257m², bà G trả lại cho bà S 603m²)" (BL288).

Không đồng ý với QĐ số 04/QĐ-UB của Chủ tịch U, ông N và bà G tiếp tục khiếu nại.

Ngày 01/4/2005, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành QĐ số 1412/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G với bà Nguyễn Thị S có nội dung:

"Điều 1: Không công nhận nội dung Quyết định số 04/QĐ-UB ngày 10 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị G với bà Nguyễn Thị S;

Điều 2:

- Công nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn N giao lại 112m²/507m² đất thuộc một phần thửa 389, 391 tờ bản đồ thứ 6 (tài liệu 02/CT-UB), xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S; công nhận quyền sử dụng phần đất 395m² còn lại cho gia đình ông N và gia đình ông N trả cho gia đình bà Nguyễn Thị S với giá 200.000 đồng/m² (200.000 d/m² x 395m²).

- Công nhận sự tự nguyện của bà Bồ Thị G giao lại 179m²/853m² đất thuộc một phần thửa 390, 391, 392, 393, tờ bản đồ thứ 6 (tài liệu 02/CT-UB), xã Đ, huyện H cho bà Nguyễn Thị S; công nhận quyền sử dụng phần đất 674m² còn lại cho gia đình bà G và gia đình bà G trả cho gia đình bà Nguyễn Thị S với giá 200.000 đồng/m² (200.000d/m² x 674m²)" (B 51).

Ngày 25/7/2006, UBND Thành phố H ban hành QĐ số 3411/QĐ-UBND về đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết tại QĐ số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của Ủy ban thành phố có nội dung:

"Điều 1. Nay đính chính và điều chỉnh một phần nội dung giải quyết củaỦy ban nhân dân thành phố tại Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01 tháng 4năm 2005, cụ thể:

-Bỏ nhận định "hàng năm có thực hiện nghĩa vụ đối với gia đình bà Nguyên Thị S6, thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước" tại dòng 20 và 21 (từ trên xuông), trang 3 của Quyệt định số 1424/QĐ-UB ngày 01 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Công nhận sự tự nguyện của gia đình ông Hô Văn N4 và gà gia đình bà Bổ Thị G2 hồ trợ cho bà Nguyễn Thị S thêm 20.000 đồng/m^2, cụ thể:

+ Gia đình bà G2 hỗ trợ cho gia đình bà Nguyên Thị S6 sô tiền tương đương 220.000 đồng/m^2 x 674m^2.

+ Gia đình ông N4 hỗ trợ cho gia đình bà Nguyễn Thị S số tiền tương đương 220.000 đồng/m x 395m^2.

Các nội dung khác của Điều 2 Quyết định số 1424/QĐ-UB ngày 01 tháng4 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố không thay đổi.

Điều 2. Bổ sung một phần nội dung giải quyết tại Quyết định số1424/QĐ-UB ngày 01 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban nhấn dân thành phố, cụ thể:

- Gia đình ông Hồ Văn N và gia đình bà Bồ Thị G phải nộp truy thu tiền thuế sử dụng đất theo quy định.

Giao Cục Thuế thành phố chỉ đạo Chi cục Thuế huyện H tính và truy thu thuế sử dụng đất của gia đình bà Bồ Thị G và gia đình ôngHồ Văn N5; tính và hoàn tiền thuế sử dụng đất thu sai đối tượng cho bàNguyễn Thị Son" (BL 295).

[3.6] Xét yêu cầu hủy các quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch UBND huyện H và Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh

Xét thấy, giữa bà S3 và ông N5, bà G có giao kết hợp đồng cho thuê đất thổ cư. Như vậy, tranh chấp giữa bà S3 và ông N5, bà G là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự cần đánh giá hiệu lực của hợp đồng, quyền, nghĩa vụ của các bên phát sinh từ các thỏa thuận tại hợp đồng, xem xét quá trình thực hiện hợp đồng, đánh giá vi phạm hợp đồng từ đó áp dụng các chế tài, trong trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo nguyên tắc giải quyết tranh chấp giao dịch dân sự vô hiệu. Tranh chấp này, không thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện H, Chủ tịch UBND UBND. Do đó, ngày 10/01/2003 UBND huyện H ban hành QĐ số 04/QĐ-UB; ngày 01/4/2005, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành QĐ số 1424/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp giữa bà S (người thừa

kế của bà S3) và ông N5, bà G liên quan đến giao dịch cho thuê đất là không đúng thẩm quyền. Sau đó, ngày 25/7/2006, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành QĐ số 3411/QĐ-UBND đính chính một phần QDD số 1424/QĐ-UBND là cũng không đúng thẩm quyền. Các QĐ này là QĐ cá biệt trái pháp luật quy định tại Khoản 1 Điều 34 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu hủy các QĐ số 04/QĐ-UB, QĐ số 1424/QĐ-UBND, QĐ số 3411/QĐ-UBND nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[3.7] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng thuê đất giữa bà Nguyễn Thị S3 và ông Hồ Văn N, bà Bồ Thị Gái

Như đã nhận định tại mục [3.1] đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H4 đứng bộ trước năm 1975, sau khi ông H4 chết để lại cho bà S3 tiếp tục sử dụng, bà S3 cho ông Hồ Văn T7 (ông nội của ông N) và bà Bồ Thị G ở nhờ trên đất. Và nhận định tại mục [3.2] việc bà S3 cho ông N, bà G thuê đất là có thật, hai bên ký HĐ thuê đất (Giấy cho thuê đất thổ cư) ngày 19/02/1990 là có thật. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm hai bên ký HĐ thuê đất thì nhà nước cấm việc cho thuê đất. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà S về việc công nhận HĐ cho thuê đất (giấy cho thuê đất ngày 19/02/1990) giữa bà Nguyễn Thị S3 (thừa kế bà Nguyễn Thị S) với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G; Xác định HĐ cho thuê đất (giấy cho thuê đất ngày 19/02/1990) giữa bà Nguyễn Thị S3 (thừa kế bà Nguyễn Thị S) với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3.8] Về giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu và xét yêu cầu buộc ông N, bà G trả lại đất

Như đã nhận định tại mục [3.1] phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn H4 đứng bộ trước năm 1975, sau khi ông H4 chết để lại cho con là bà Nguyễn Thị S3 tiếp tục quản lý, sử dụng. Năm 1968, bà S3 cho ông Hồ Văn T7 (ông nội của ông N) làm nhà ở nhờ trên đất, phía ông N cho rằng bà S3 cho đất ông T7 nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho đất. Năm 1976, bà S3 cho bà Bồ Thị G làm nhà ở trên đất bên cạnh nhà ông N, bà G cho rằng bà S3 cho đất bà G nhưng bà G không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngày 19/02/1990, bà S3 lập hợp đồng cho ông N, bà G thuê đất trong thời hạn 10 năm với gía cho thuê là 4 giạ lúa/năm.

Từ sau năm 1975, bà S3 và bà S vẫn tiến hành đăng ký, kê khai theo các đợt kê khai năm 1980, năm 1992 và đăng ký kê khai, đóng thuế đất hàng năm đối với phần đất cho ông T7, bà G ở nhờ, thuê.

Phía ông N cho rằng vào năm 1980 ông T7 có đăng ký kê khai nhưng ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Năm 1980, bà G đăng ký kê khai nhưng không được sự đồng ý của bà S3, không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà S3 đã tặng cho đất cho bà G. Sau khi ký HĐ thuê đất (năm 1990) vào đợt kê khai năm 1992 bà G không tiếp tục đăng ký kê khai. Năm 2004-2005, ông N, bà G đăng ký, kê khai đứng tên trên sổ địa chính xã Đ

nhưng việc đăng ký, kê khai này là sau thời điểm phát sinh tranh chấp với bà S3, bà S nên việc đăng ký, kê khai của ông N, bà G không phải là căn cứ xác lập QSDĐ cho ông N, bà G. Mặt khác, ông N, bà G không đóng tiền thuế đất mà vẫn do bà S3, bà S đăng ký kê khai thuế, đóng thuế hằng năm.

Từ năm 1993 đến năm 1999, bà S3, bà S liên tục khiếu nại đòi lại phần đất cho ông T7, bà G thuê nhưng không được giải quyết do chưa hết thời hạn thuê đất 10 năm theo HĐ thuê đất. Ngày 17/5/2000, sau khi hết thời hạn thuê đất UBND xã Đ hòa giải, phía ông N, bà G thừa nhận việc ông N, bà G sử dụng đất có nguồn gốc của bà S3 nhưng chưa trả tiền 1 lần (trả tiền mua đất) cho bà S3, UBND xã động viên ông N, bà G trả cho bà S một khoản tiền để tiếp tục sử dụng đất, bà S yêu cầu 450.000 đồng/m^2, phía ông N, bà G chỉ đồng ý trả 20.000 đồng/m^2. Như vậy, từ năm 2000, ông N, bà G đã thừa nhận chỉ thuê đất của bà S3 mà không phải là được tặng cho như lời ông N, bà G trình bày. Việc hai bên không thương lượng được là do không thống nhất được giá chuyển nhượng nên hai bên tiếp tục tranh chấp.

Ngày 10/01/2003, tại QĐ số 04/QĐ-UB của UBND huyện H nêu rõ trước đây bà S3 cho ông N, bà G ở nhờ trên đất, hiện nay ông N đã có 14.000m^2 đất ở nơi khác, bà G có gần 5.000m^2 đất ở chỗ khác, từ đó quyết định giao cho ông N, bà G mỗi người 250m^2, diện tích còn lại trả lại cho bà S nhưng phía ông N, bà G không đồng ý, tiếp tục khiếu nại.

Ngày 01/4/2005, Chủ tịch UBND Thành phố H ban hành QĐ số 1412/QĐ-UBND thừa nhận việc ông N, bà G ở nhờ trên đất của bà S3 (không phải do nhận chuyển nhượng), buộc ông N trả cho bà S 112m^2 đất và trả giá trị 395m^2 đất còn lại với giá 200.000 đồng/m^2; buộc bà G trả cho bà S 179m^2 đất và trả giá trị 674m^2 với giá 200.000 đồng/m^2 đất là trái với giao dịch cho thuê đất, không phù hợp với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê đất.

Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định bà S3 chỉ cho ông N, bà G ở nhờ trên đất, sau đó hai bên xác lập hợp đồng cho thuê đất thổ cư để làm nhà ở, bà S3 không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình, các đợt đăng ký, kê khai bà S3, bà S đều đăng ký kê khai và đóng thuế đất hàng năm đối với phần đất cho ông N, bà G ở nhờ (thuê). Như đã nhận định tại mục [3.6] HĐ cho thuê đất giữa bà S3 và ông N, bà G là vô hiệu. Theo quy định của pháp luật dân sự khi HĐ vô hiệu hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như vậy ông N, bà G phải trả lại đất cho bà S3, đó là về lý. Còn về tình, đất của bà S3 là đất có chủ, đã được cấp sổ địa bộ trước năm 1975, lúc còn khó khăn bà S3 đã cho ông T7 (sau này là ông N), bà G làm nhà ở nhờ trên đất thể hiện tinh thần tương thân hương ái, giúp đỡ nhau lúc hoạn nạn, cơ cực, phù hợp với truyền thống lá lành đùm lá rách của dân tộc ta. Năm 2001, ông N đã tạo lập được 14.000m^2 đất, bà G tạo lập được gần 5.000m^2 đất nhưng không trả lại đất cho bà S3 là không phù hợp. UBND các cấp giải quyết tranh chấp HĐ thuê đất giữa bà S3 và ông N, bà G là không đúng thẩm quyền, thừa nhận nguồn gốc đất của bà S3 (có bà S là người thừa kế) nhưng giao đất cho ông N, bà G và ông N, bà G thanh toán lại cho bà S 200.000 đồng/m^2 là không có căn cứ, không

phù hợp với giá trị QSDĐ trên thực tế, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà S. Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu buộc ông N, bà G trả lại đất đã thuê theo HĐ thuê đất năm 1990 là có cơ sở chấp nhận.

Buộc bà S phải thanh toán cho bà G 221.776.170 đồng (hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm bảy mươi đồng) tiền giá trị các công trình xây dựng trên đất và thanh toán cho ông N 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng) tiền giá trị các công trình xây dựng trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà S để lại cho ông N 101,77m^2 và bà G 144,85m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 135/2024/33409/BVHT do Công ty cổ phần Đ4 lập ngày 19/9/2024, ghi nhận việc bà S không yêu cầu ông N, bà G đền bù giá trị QSDĐ.

[3.9] Xét yêu cầu hủy QĐ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất số 1181, số 1211 ngày 09/3/2020 của UBND huyện H và yêu cầu được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

Ngày 20/3/2017, UBND huyện H ban hành Thông báo thu hồi đất số 1393/TB-UBND để thực hiện Dự án nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đ) - huyện H đối với ông Hồ Văn N, diện tích dự kiến thu hồi 71m^2 thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 23 theo Tài liệu đo đạc năm 2004 bộ địa chính xã Đ (BL 608).

Ngày 20/3/2017, UBND huyện H ban hành Thông báo thu hồi đất số 1393/TB-UBND để thực hiện Dự án nâng cấp, sửa chữa Tỉnh lộ 9 (đường Đ) - huyện H đối với bà Bồ Thị G, diện tích dự kiến thu hồi 50m^2 thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 23 theo Tài liệu đo đạc năm 2004 bộ địa chính xã Đ (BL 580).

Ngày 18/12/2018, UBND huyện H ban hành QĐ số 5711/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của cá nhân, hộ gia đình để thực hiện dự án nâng cấp, sửa chữa đường tỉnh lộ 9 (Đặng Thúc V2), huyện H thu hồi 134,4m^2 đất của ông Hồ Văn N thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 23 (Theo tài liệu đo năm 2004), xã Đ, huyện H để thực hiện Dự án nâng cấp, sửa chữa đường Tỉnh lộ 9 (Đặng Thúc V2), huyện H (BL 607).

Ngày 18/12/2018, UBND huyện H QĐ số 5521-660/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của ông Hồ Văn N số tiền 1.955.517.800 đồng (BL 604).

Ngày 18/12/2018, UBND huyện H ban hành QĐ số 5714/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của cá nhân, hộ gia đình để thực hiện dự án nâng cấp, sửa chữa đường tỉnh lộ 9 (Đặng Thúc V2), huyện H thu hồi 149m^2 đất của bà Bồ Thị G thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 23 (Theo tài liệu đo năm 2004), xã Đ, huyện H để thực hiện Dự án nâng cấp, sửa chữa đường Tỉnh lộ 9 (Đặng Thúc V2), huyện H (BL 577).

Ngày 18/12/2018, UBND huyện H QĐ số 5521-657/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của bà Bồ Thị G số tiền 1.754.635.400 đồng (BL 576).

Ngày 09/3/2020, UBND huyện H ban hành QĐ số 1211/QĐ-UBND Về phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất QĐ 5521-660/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 đối với ông Hồ Văn N, điều chỉnh số tiền: .955.517.800 đồng thành số tiền: 1.970.500.540 đồng (BL 606).

Ngày 09/3/2020, UBND huyện H ban hành QĐ số 1181/QĐ-UBND Về phê duyệt phương án bồi thường khi thu hồi đất QĐ 5521-657/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 đối với bà Bồ Thị G, điều chỉnh số tiền: 1.754.635.400 đồng thành số tiền: 1.850.087.930 đồng (BL 584).

Ngày 02/02/2021, UBND huyện H ban hành QĐ osos 575/QĐ-UBND Về việc điều chỉnh một phần QĐ số 5711/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 của UBND huyện H tên chủ sử dụng đất từ ông Hồ Văn N thành bà Hồ Thị N1 (BL 595).

Ngày 05/4/2021, UBND huyện H ban hành QĐ số 1282/QĐ-UBND điều chỉnh tên từ ông Hồ Văn N thành bà Hồ Thị N1, lý do: Ông Hồ Văn N chết, bà Hồ Thị N1 đại diện khai trình (BL 599).

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, UBND huyện H trình bày số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hiện nay Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện H đang quản lý và gửi tại Kho bạc Nhà nước.

Xét thấy, UBND huyện H ban hành Thông báo thu hồi đất, QĐ thu hồi đất của ông N, bà G là không đúng đối tượng, từ đó ban hành QĐ bồi thường, hỗ trợ cho ông N, bà G là không đúng đối tượng nhưng không cần thiết phải hủy các QĐ thu hồi đất, bồi thường của UBND huyện H. Ghi nhận bà S được quyền liên hệ với Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện H, UBND huyện H và các cơ quan có thẩm quyền khác để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 1.970.500.540 đồng và 1.850.087.930 đồng cùng tiền lãi phát sinh (nếu có) theo quy định của pháp luật.

[3.10] Xét yêu cầu hủy GCN QSDĐ

Thực hiện QĐ số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006, QĐ số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của UBND Thành phố H, vào ngày 12/5/2015 UBND huyện H ban hành QĐ số 2737/QĐ-UBND về Về mở sổ tiết kiệm đối với số tiền mà gia đình ông N, bà G hỗ trợ cho bà S để có nội dung: *"Giao phòng Quản lý đô thị mở sổ tiết kiệm đối với số tiền mà gia đình ông Hồ Văn N và gia đình bà Bồ Thị G hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S.*

Bà Nguyễn Thị S: Chứng minh nhân dân số: 021526934 Cấp ngày: 03/01/2005 Nơi cấp: Công an thành phố H; Địa chỉ thường trú: 1/3, ấp F, xã Đ, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh; Tổng số tiền hỗ trợ được mở sổ tiết kiệm: 320.700.000đ (cụ thể: Hộ bà Bồ Thị G là 300.000đ/m² x 674 m² = 202.200.000đ; Hộ ông Hồ Văn N là 300.000đ/m² x 395m² = 118.500.000đ) Bằng chữ: Ba trăm hai mươi triệu bảy trăm ngàn đồng.

Lý do mở sổ tiết kiệm: bà Nguyễn Thị S không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ theo quyết định giải quyết khiếu nại đã có hiệu lực pháp luật theo quy định" (BL 278).

Ngày 12/5/2015, Phòng quản lý đô thị có Công văn số 427/QLĐT về việc

thực hiện mở sổ tiết kiện gửi cho hộ dân gửi Ban giám đốc ngân hàng N9 có nội dung đề nghị Ngân hàng mở sổ tiết kiệm linh hoạt không thời hạn số tiền 320.700.000 đồng (BL 519).

Ngày 12/5/2015, Ngân hàng N9 – Chi nhánh H6 mở sổ tiết kiệm số AM2538106 do bà Nguyễn Thị S đứng tên, kỳ hạn 1 tháng, số tiền 320.700.000 đồng (BL 279).

Ngày 12/5/2015, Ngân hàng N9 – Chi nhánh H6 lập Biên bản bàn giao sổ tiết kiệm số AM2538106 cho bà Nguyễn Thị Hoàng Y (BL 280).

Ngày 27/11/2015, UBND huyện H cấp GCN QSDĐ số CH01467 cho ông Hồ Văn N (là người đại diện của những người được thừa kế của ông Hồ Văn T7, bà Trần Thị Đ1 gồm: Ông Hồ Văn N) đối với thủa đất số 632, diện tích 915,6m^2 (Đất ở 300m^2, đất trồng cây lâu năm 615,6m^2), diện tích xây dựng: 100,8m^2 (BL 35).

Ngày 01/12/2015, UBND huyện H cấp GCN QSDĐ số CH01369 cho bà Bồ Thị G (là đồng sử dụng, sở hữu và là người đại diện của những người được thừa kế của ông Nguyễn Văn D1 gồm: Bà Bồ Thị G, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S7, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn H3) đối với thửa đất số 631, diện tích 672,4m^2 (đất ở 300m^2, đất trồng cây lâu năm 372,4m^2), diện tích xây dựng: 114,1m^2 (BL 271).

Do chấp nhận yêu cầu hủy các QĐ số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 và QĐ số 1424/QĐ-UB ngày 01/4/2005 của UBND Thành phố H nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy các GCN QSDĐ số CH01467 ngày 27/11/2015 do UBND huyện H cấp cho ông Hồ Văn N và GCN QSDĐ số CH01469ngày 01/12/2015 do UBND huyện H cấp cho bà Bồ Thị G. Ông N, bà G được nhận lại số tiền tại Sổ tiết kiệm số AM2538106 ngày 12/5/2015 của Ngân hàng N9 – Chi nhánh H6 do bà Nguyễn Thị S đứng tên, kỳ hạn 1 tháng, số tiền gốc 320.700.000 đồng, hiện nay do Phòng quản lý đô thị huyện H theo Biên bản bàn giao giữa Ngân hàng N9 – Chi nhánh H6 và bà Nguyễn Thị Hoàng Y ngày 12/5/2015.

[3.11] Từ các nhận định nêu trên HĐXX có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, sửa bản án sơ thẩm số 12/2024/DSST ngày 05/01/2024 ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Nhận định trên đây cũng là lập luận để chấp nhận, chấp nhận một phần hoặc không chấp nhận, không chấp nhận một phần quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S được chấp nhận nên bà Bồ Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng); ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho bà Bồ Thị G, ông Hồ Văn N. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo đúng quy định pháp luật nên bà S được miễn đóng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử sụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S. Sửa bản án sơ thẩm số 12/2024/DSST ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1. Chấp nhận môt phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

1.1.1. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê đất (Giấy cho thuê đất ngày 19/02/1990) giữa bà Nguyễn Thị S3 (có bà Nguyễn Thị S là người thừa kế) với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

1.1.2. Buộc bà Bồ Thị G, ông Nguyễn Văn H3, bà Võ Thị Ngọc T5, trẻ Nguyễn Thị Quỳnh N7, trẻ Nguyễn Anh K và những người đang sống tại căn nhà số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao diện tích đất 510m^2 và công trình trên đất theo Bản đồ hiện trạng nhà đất số 135/2024/33409/BVHT do Công ty cổ phần Đ4 lập ngày 19/9/2024.

1.1.3. Buộc ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1), ông Hồ Văn Đ, ông Hồ Văn S1, bà Hồ Thị N1, ông Hồ Văn D, ông Hồ Văn T2, ông Hồ Tấn B và những người đang sống tại căn nhà số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh phải giao diện tích đất 261m^2 và công trình trên đất theo Bản đồ hiện trạng nhà đất số 135/2024/33409/BVHT do Công ty cổ phần Đ4 lập ngày 19/9/2024.

1.1.4. Buộc bà Nguyễn Thị S phải thanh toán cho bà Bồ Thị G 221.776.170 đồng (hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm bảy mươi đồng) tiền giá trị các công trình xây dựng trên đất.

1.1.5. Buộc bà Nguyễn Thị S phải thanh toán cho ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) 132.000.000 đồng (một trăm ba mươi hai triệu đồng) tiền giá trị các công trình xây dựng trên đất.

1.1.6. Kể từ ngày người được thi hành án nêu trên có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án nêu trên chưa thực hiện hết khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.1.7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01369 do UBND huyện H cấp cho hộ bà Bồ Thị G ngày 01/12/2015 đối với phần diện tích 672,4m^2 thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 23, tọa lại tại ấp B xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1.8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01367 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Hồ Văn N ngày 27/11/2015 đối với phần diện tích 915,6m^2 thuộc thửa 632, tờ bản đồ số 23, tọa lại tại ấp B xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1.9. Hủy QĐ định số 04/QĐ-UB ngày 10/01/2003 của Chủ tịch UBND huyện H về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị S đối với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G.

1.1.10. Hủy QĐ số 1424/QĐ-UBND ngày 01/4/2005 của Chủ tịch UBND Thành phố H giải quyết khiếu nại lần 2 của bà Nguyễn Thị S đối với ông Hồ Văn N và bà Bồ Thị G.

1.1.11. Hủy QĐ số 3411/QĐ-UBND ngày 25/7/2006 của Chủ tịch UBND Thành phố H về việc điều chỉnh một phần nội dung QĐ số 1424/QĐ-UBND ngày 01/4/2005 của Chủ tịch UBND Thành phố H.

1.1.12. Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện H, UBND huyện H và các cơ quan chức năng có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là 1.850.087.930 đồng và 1.970.500.540 đồng theo QĐ số 1181/QĐ-UBND và QĐ số 1211/QĐ-UBND ngày 09/3/2020 của UBND huyện H, bà Nguyễn Thị S được nhận toàn bộ số tiền lãi phát sinh (nếu có).

1.1.13. Bà Nguyễn Thị S được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai, xin cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất 510m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và diện tích đất 261m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu Hủy QĐ số 1181/QĐ-UBND và QĐ số 1211/QĐ-UBND ngày 09/3/2020 của UBND huyện H.

1.2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S về việc giao cho bà Bồ Thị G diện tích đất 144,85m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng nhà đất số 135/2024/33409/BVHT do Công ty cổ phần Đ4 lập ngày 19/9/2024. Bà Bồ Thị G được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có

thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai, xin cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

1.2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị S về việc giao cho ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) diện tích đất 101,77m^2 tại số A Ấp B, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng nhà đất số 135/2024/33409/BVHT do Công ty cổ phần Đ4 lập ngày 19/9/2024. Những người thừa kế của ông Hồ Văn N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai, xin cấp GCN QSDĐ đối với diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

1.2.3. Bà Bồ Thị G và ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) được nhận lại số tiền tại Sổ tiết kiệm số AM2538106 ngày 12/5/2015 của Ngân hàng N9 – Chi nhánh H6 do bà Nguyễn Thị S đứng tên, kỳ hạn 1 tháng, số tiền gốc 320.700.000 đồng.

2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Bồ Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

3.2. Ông Hồ Văn N (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các ông, bà Hồ Văn Đ, Hồ Văn S1, Hồ Thị N1, Hồ Văn D, Hồ Văn T2, Hồ Tấn B, Hồ Thị T3, Hồ Thị T4, Hồ Thị Kim H1) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

3.3. Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm. H5 lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền 5.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/00189964 ngày 17/7/2018 và số tiền 9.000.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/00189965 ngày 17/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; ĐTM.

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

Vũ Đức Toàn