

Bản án số: 127/2024/HC-PT
Ngày 29 tháng 02 năm 2024
V/v Khiếu kiện Quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong quản
lý Nhà nước về đất đai.

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 Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Phan Tô Ngọc

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

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

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 769/2023/TLPT-HC ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 55/2023/HC-ST ngày 22 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/2024/QĐPT-HC ngày tháng năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

Ông Trần Văn M, sinh năm 1962 và bà Vũ Thị B, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: số C đường H, Phường I, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Lê Cao T - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L. (có mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường B, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L

Địa chỉ: số D đường T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm S, chức vụ: Phó chủ tịch. (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Địa chỉ trụ sở: số B T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang T1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc T2, chức vụ: Phó chủ tịch (vắng mặt)

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường T, Phường D, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu H1 – Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần Đ (vắng mặt)

Địa chỉ: số B đường T, Phường C, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị Ngọc M1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số G G, Phường E, TP Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Người khởi kiện - ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện – ông Trần Văn M và bà Vũ Thị B trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất khoảng hơn 211,68m² thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25 (C), Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Lê Thị Ngọc M1 từ năm 1999. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã làm nhà ở trên đất. Ngày 17/11/2020, ông bà nộp hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên. Ngày

31/12/2020, U có Văn bản số 7804/UBND cho rằng phần đất của ông bà đang trực tiếp quản lý sử dụng đã được UBND tỉnh L cho Công ty Cổ phần Đ thuê đất tại Quyết định số 1370/QĐ-UB ngày 08/6/2005. Ông bà đã có đơn yêu cầu xem xét diện tích đất của Công ty Cổ phần Đ được UBND tỉnh L cho thuê tại Quyết định số 1370/QĐ-UB đối với thửa đất 7001, tờ bản đồ số 25, Phường I, thành phố Đ. Ngày 06/10/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L có văn bản cho rằng việc ông bà đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 7001, tờ bản đồ số 25, Phường I, thành phố Đ là không có cơ sở xem xét giải quyết. Ông bà cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L không giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Do vậy, ngày 07-01-2022 ông bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết:

+ Hủy Văn bản số 905/VPĐKĐĐ ngày 06/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc xử lý đơn của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

+ Hủy Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

+ Hủy Quyết định số 1370/QĐ-UB ngày 08/06/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ.

+ Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B đối với thửa đất 7001 (góc 123), tờ bản đồ số 25 (C71-III) tại Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện của người bị kiện - Ủy ban nhân dân thành phố Đ do ông Võ Ngọc T2 trình bày:

1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đối với thửa đất số 7001 (góc 1p23), tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ của ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B.

Ngày 12/5/2005, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 932/QĐ-UB “V/v Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, Công trình: Các biệt thự 30, 32, 36, 60) phường I - thành phố Đ” trong đó hộ ông (bà) Trần Văn M – Vũ Thị B được hỗ trợ số tiền 53.539.000 đồng, bao gồm: 208,945m² đất khai phá, 98,56m² nhà cấp 4 hạng A, các khoản hộ và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc khác có trên đất thu hồi. Hộ ông Trần Văn M được giải quyết 01 căn hộ chung cư.

Ngày 14/9/2005, UBND thành phố Đ có văn bản số 2930/UBND về việc giải quyết đơn của ông Trần Văn M về việc xin cấp đất tại khu B P, Phường B, TP Đ.

Ngày 05/5/2006, UBND tỉnh L có Văn bản số 2489/UBND “V/v Giao đất cho ông Trần Văn M” trong đó nêu: Đồng ý chủ trương giao 01 lô đất để tái định cư cho hộ ông Trần Văn M tại các khu quy hoạch trên địa bàn thành phố Đ và giao UBND thành phố Đ giải quyết cụ thể.

Ngày 08/12/2010, UBND thành phố Đ có Văn bản số 4877/UBND “V/v thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải tỏa bàn giao mặt bằng đối với hộ ông Trần Văn M tại biệt thự số C H, phường I” trong đó nêu: Không thống nhất bố trí tái định cư bằng đất ở cho hộ ông Trần Văn M và giao Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ chủ trì, phối hợp với UBND phường I, công ty cổ phần Đ và các đơn vị liên quan động viên, giải thích yêu cầu ông Trần Văn M giải tỏa bàn giao mặt bằng; trường hợp hộ này không chấp hành thì lập hồ sơ đề xuất cưỡng chế giải tỏa theo quy định. Theo phương án phê duyệt, hộ ông Trần Văn M được giải quyết 01 căn hộ chung cư tại chung cư F H, phường I, TP ..

Tuy nhiên, qua xem xét hoàn cảnh gia đình ông Trần Văn M thuộc đối tượng con Liệt sĩ và bị giải tỏa tại C H. Ngày 11/10/2011, UBND thành phố Đ có Văn bản số 4476/UBND về việc kiểm tra đề xuất lô đất tái định cư cho hộ ông Trần Văn M, trong đó giao Trung tâm phát triển quỹ đất rà soát quỹ đất, xem xét để bố trí.

Ngày 04/11/2011, Trung tâm phát triển quỹ đất mời hộ ông Trần Văn M để nhận đất tái định cư tại khu quy hoạch dân cư Huỳnh Tấn P. Tuy nhiên tại buổi làm việc ông Trần Văn M không thống nhất nhận đất tại khu quy hoạch Huỳnh Tấn P. Cơ quan chức năng đã xét điều kiện, hoàn cảnh để xem xét hoán đổi vị trí đất tái định cư cho ông M, bà B. Ngày 16/10/2013, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 2687/QĐ-UBND “V/v giao đất để làm nhà ở tại phường H, thành phố Đ” trong đó nêu: Giao lô C26 diện tích 40,32m² cho ông (bà) Trần Văn M – Vũ Thị B tại khu quy hoạch dân cư – tái định cư Nguyên Tử L - T, phường H, thành phố Đ.

Ngày 02/7/2014, Trung tâm Phát triển Quỹ đất có Thông báo số 404/TB-TTPTQĐ “V/v tổ chức cắm mốc giao đất cho hộ ông Trần Văn M” trong đó nêu: Đề nghị gia đình ông Trần Văn M liên hệ Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đ để được cắm mốc giao đất theo quy định trước ngày 05/7/2014. Trường hợp gia đình không thống nhất nhận, thì phải có ý kiến cụ thể bằng văn bản.

Sau đó ông Trần Văn M có đơn kiến nghị về tái định cư. Ngày 01/7/2014, UBND thành phố Đ có Văn bản số 3246/UBND “V/v trả lời đơn kiến nghị của ông Trần Văn M do thu hồi nhà, đất tại C H, phường I, thành phố Đ” trong đó nêu: Nội dung kiến nghị của ông Trần Văn M về yêu cầu được tái định cư tại chỗ tại 3 H, phường I, thành phố Đ là không có cơ sở xem xét, giải quyết vì: Toàn bộ nhà, đất gia đình ông Trần Văn M đang sử dụng nằm trong khu Ô H, phường I, thành phố Đ theo Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 08/6/2005 của UBND tỉnh L về việc cho Công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do Công ty quản lý trên địa bàn thành phố Đ. Mặt khác, khi thu hồi giải tỏa tại số C H, UBND thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 16/10/2013, giao lô đất số C26, diện tích 40,32 tại khu Q - T, phường H, thành phố Đ cho hộ ông Trần Văn M.

Ngày 02/7/2014, Trung tâm Phát triển Quỹ đất có Thông báo số 404/TB-TTPTQĐ “V/v Tổ chức cắm mốc giao đất cho hộ ông Trần Văn M” trong đó nêu: Trung tâm Phát triển Quỹ đất phối hợp UBND phường I, thành phố Đ tổ chức cắm mốc giao lô đất C26 khu quy hoạch dân cư tái định cư Nguyên Tử L - T, phường H, thành phố Đ vào các ngày 25/12/2013 và ngày 13/6/2014 nhưng ông M không đến tham dự và không có lý do cụ thể. Do đó đề nghị gia đình ông liên hệ với Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đ để được cắm mốc giao đất theo quy định trước ngày 05/7/2014. Trường hợp gia đình không đến Trung tâm Phát triển Quỹ đất để tiếp nhận mặt bằng lô đất, thì phải có ý kiến cụ thể bằng văn bản (đến nay hộ ông M vẫn chưa nhận đất tái định cư nhưng cũng không có đơn phản hồi về nhận đất tái định cư).

2. Trình tự, thủ tục ban hành Quyết định cưỡng chế hành chính buộc ông M, bà B bàn giao thửa đất số 7001 (góc 1p23), tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ.

Ngày 20/01/2010, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với các ngành liên quan mời hộ ông Trần Văn M để vận động bàn giao mặt bằng, nhưng hộ ông Trần Văn M không đến tham dự theo quy định. Tại buổi làm việc các ngành thống nhất đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tổng hợp hồ sơ báo cáo UBND thành phố ban hành quyết định cưỡng chế để công ty cổ phần Đ triển khai công trình kịp thời tiến độ.

Ngày 24/02/2011, Trung tâm phát triển quỹ đất có Tờ trình số 170/TT-TTPTQĐ “V/v Đề nghị cưỡng chế di dời giải phóng mặt bằng đối với hộ ông Trần Văn M, thường trú tại 3 H - phường I - thành phố Đ, thuộc công trình Thu hồi biệt thự 30-32-34-36-60 H - phường I - thành phố Đ”.

Ngày 02/3/2011, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 428/QĐ-UBND “V/v cưỡng chế hành chính đối với hộ ông Trần Văn M – Vũ Thị B, ngụ tại số C H, phường I, thành phố Đ”.

Ngày 15/12/2016, Trung tâm Phát triển Quỹ đất phối hợp Công ty Cổ phần Đ, UBND phường 9 làm việc với ông Trần Văn M vận động để nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên tại buổi làm việc ông Trần Văn M không thống nhất nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

Trường hợp hộ ông (bà) Trần Văn M – Vũ Thị B đến nay UBND thành phố Đ đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 428/QĐ-UBND ngày 02/3/2011. Tuy nhiên Ban cưỡng chế hành chính thành phố chưa có phương án thực hiện cưỡng chế hành chính đối với hộ ông (bà) Trần Văn M – Vũ Thị B (Quyết định cưỡng chế hành chính đối với ông (bà) Trần Văn M – Vũ Thị B đã hơn 01 năm, đến nay đã hết hiệu lực).

Từ năm 2005 đến nay ông Trần Văn M là người sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Đến nay việc bàn giao đất trên thực tế cho Công ty cổ phần Đ chưa thực hiện được với lý do hộ ông Trần Văn M chưa thực hiện việc bàn giao mặt bằng cho Công ty.

Ngày 11/3/2011, ông Trần Văn M có đơn khiếu nại được tiếp tục cư ngụ tại 3 H, thực hiện nghiêm túc chính sách đối với gia đình liệt sĩ và xin ngưng thi hành quyết định cưỡng chế nêu trên.

Ngày 27/5/2011, Trung tâm phát triển quỹ đất phối hợp với các ngành liên quan để làm việc. Tại buổi làm việc đại diện Công ty Cổ phần Đ có ý kiến và các ngành đã thống nhất không đồng ý với nội dung ông Trần Văn M khiếu nại yêu cầu xin tiếp tục cư ngụ tại nhà số C H, vì toàn bộ nhà đất của ông Trần Văn M đang sử dụng là nằm trong khuôn viên biệt thự C H đã được UBND tỉnh L giao cho Công ty quản lý sử dụng và trong thời gian tới Công ty sẽ triển khai hạng mục công trình; Đề nghị UBND thành phố Đ giao đất tái định cư cho hộ ông Trần Văn M (theo Văn bản số 2489/UBND ngày 05/5/2006 của UBND tỉnh L) để hộ ông Trần Văn M sớm bàn giao mặt bằng cho Công ty.

Sau khi UBND thành phố chỉ đạo cơ quan chức năng giao đất tái định cư cho hộ ông Trần Văn M, nhưng hộ ông Trần Văn M không chấp hành bàn giao mặt bằng, thì thực hiện quyết định cưỡng chế theo quy định.

Ngày 16/11/2016, UBND thành phố Đ có Văn bản số 7623/UBND“V/v Giải phóng mặt bằng thu hồi nhà, đất bàn giao mặt bằng cho Công ty Cổ phần Đ” trong đó nêu: Giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đ chủ trì, phối hợp Công ty Cổ phần Đ và các đơn vị liên quan rà soát, hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với 04 cơ sở nhà, đất trên địa bàn thành

phố Đ để bàn giao cho Công ty Cổ phần Đ theo chỉ đạo của UBND tỉnh L. Đến nay, Trung tâm phát triển quỹ đất đã mời hộ ông Trần Văn M nhận tiền nhưng hộ ông M chưa nhận và đã lập thủ tục gửi vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc nhà nước tỉnh L.

3. Trình tự, thủ tục và cơ sở pháp lý UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020:

Ngày 30/6/1995, ông Chu Xuân C lập đơn xin nhượng đất hoa màu cho ông Nguyễn Văn H2 với nội dung: "...Có khai phá 01 mảnh đất với diện tích chiều dài 30m, rộng 6m, tổng số 180m², hướng Đông giáp đất anh N, hướng Nam giáp đường đi vào xóm, hướng Tây giáp nhà 36, hướng bắc giáp đường đi vào xóm. Điều kiện gia đình gặp nhiều khó khăn về kinh tế. Trong vườn của tôi đã trồng 20 cây hồng và 01 số cây cà phê... vậy tôi sang lại số hoa màu cho cháu H2 hiện đang công tác tại Sở Đ1...". Việc ông Chi Xuân C1 lập đơn xin nhượng đất hoa màu cho ông Nguyễn Văn H2 bằng giấy viết tay không có xác nhận của UBND phường I.

Ngày 15/5/1999, ông Nguyễn Văn H2 lập giấy sang nhượng đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B với nội dung: "...Tôi đang sử dụng miếng đất này và canh tác từ tháng 6/1993 đến tháng 5/1999. Từ đó đến nay không có sự tranh chấp. Nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn về kinh tế trong vườn nhà tôi có trồng 01 số cây hồng và cà phê còn lại trồng màu. Gia đình tôi sang nhượng lại cho anh M chị B với số tiền ba mươi triệu đồng...". Việc ông Nguyễn Văn H2 lập giấy sang nhượng đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B bằng giấy viết tay không có xác nhận của UBND phường I, có xác nhận của tổ dân phố B.

Ngày 06/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) cho ông, bà Vũ Thị B thuộc thửa đất số 7001 (thửa gốc 123), tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ (đính kèm họa đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của bà Vũ Thị B).

Ngày 19/8/2020, ông bà Trần Văn M – Vũ Thị B làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 7001, tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ.

Ngày 20/8/2020, UBND phường I có thông báo số 88/TBCK-UBND về việc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B thuộc thửa đất số 7001, tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ với nội dung: "...Nguồn gốc và quá trình sử dụng Nhà đất của ông, bà Nguyễn Văn H2 sang nhượng lại cho ông Trần Văn M bằng giấy viết tay không có xác nhận của cơ

quan chức năng năm 1999, biên lai xử phạt vi phạm hành chính số 001317 ngày 30/12/1999, biên lai thu thuế nhà đất năm 2001...”.

Ngày 04/9/2020, UBND phường 9 lập biên bản số 88/BB-UBND về việc *kết thúc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B* thuộc thửa đất số 7001, tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ.

Ngày 19/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có văn bản số 3621/CV- VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường I, thành phố Đ với nội dung: “...Kính đề nghị Trung tâm quản lý nhà thành phố Đ xem xét và có ý kiến cụ thể về nhà đất (theo hiện trạng hiện nay) đề nghị cấp Giấy chứng nhận nêu trên có thuộc ranh giới đất do Trung tâm Q quản lý hay không và đã cấp, tạm giao cho các chủ sử dụng đất nào chưa...”.

Ngày 23/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, UBND phường 9 cùng bà Vũ Thị B lập biên bản xác minh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 7001, tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ. Tình trạng tranh chấp: Tại thời điểm xác minh không tranh chấp.

Ngày 01/12/2020, Trung tâm Q có văn bản số 386/CV-TTQLN gửi Chi nhánh Văn phòng Đ với nội dung: “...Đôi chiếu với hồ sơ quản lý thửa đất số 7001 (góc 123), tờ bản đồ địa chính số 25, phường I hộ ông Trần Văn M – Vũ Thị B đang sử dụng không thuộc phạm vi quản lý của Trung tâm quản lý nhà...”.

Qua kiểm tra các hồ sơ có liên quan đến việc cấp GCNQSD đất thửa đất số 7001 (góc 123), tờ bản đồ địa chính số B, phường I, thành phố Đ và đối chiếu với sơ đồ nhà, đất lập ngày 02/12/2020. Ngày 23/12/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có văn bản số 4051/CV- VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường I, thành phố Đ với nội dung: “...Ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B đề nghị cấp Giấy chứng nhận trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 686722477800205 ngày 12/5/2009 cho Công ty cổ phần Đ. Như vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ chưa có cơ sở để xem xét giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B nêu trên...”.

Xét Tờ trình số 2128/TTr-TNMT ngày 29/12/2020 của Phòng T5, ngày 31/12/2020, UBND thành phố Đ có văn bản số 7804/UBND về việc giải quyết

hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B với nội dung: “...*Qua kiểm tra hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thiết lập thể hiện thửa 123, tờ bản đồ số 25, phường I đã được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 686722477800205 ngày 12/5/2009 cho Công ty cổ phần Đ. Như vậy phần diện tích ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B tại vị trí thửa đất nêu trên không đảm bảo điều kiện giải quyết... ”.*

Qua kiểm tra hồ sơ thể hiện thửa 123, tờ bản đồ số 25, phường I đã được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 686722477800205 ngày 12/5/2009 cho Công ty cổ phần Đ. Như vậy phần diện tích ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Trần Văn M – Vũ Thị B là đảm bảo quy định.

Do đó, việc ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B khởi kiện đề nghị Tòa án hủy Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Đ là không có cơ sở giải quyết.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân tỉnh L do ông Phạm S trình bày:

Ngày 23/7/1991 UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 646/QĐ UB về việc tiếp nhận và trực tiếp quản lý toàn bộ nhà đất và trang thiết bị ngôi nhà mang biển số C H, phường I, thành phố Đ theo diện vắng chủ của Phạm Tấn T3 và Nguyễn Thị H3 đưa vào sở hữu nhà nước. Ngày 30/12/2002, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 186/2002/QĐ-UB về việc giao 24 căn nhà cho Công ty K quản lý, sử dụng vào mục đích kinh doanh. Ngày 25/9/2003 UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2545/QĐ-UB về việc giao vốn nhà và đất của 24 căn nhà cho Công ty K để đơn vị thực hiện phương án sản xuất kinh doanh (trong đó có ngôi nhà C H, phường I, thành phố Đ). Ngày 08/6/2005, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 1370/QĐ-UB về việc cho Công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do Công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ (trong đó có ngôi nhà 36 H với thời hạn cho thuê là 50 năm, kể từ ngày 30/12/2002). Ngày 19/02/2008, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 449/QĐ UB về việc điều chỉnh các quyết định cho Công ty K thuê trước đây (điều chỉnh tên sử dụng đất

từ Công ty K thành Công ty cổ phần Đ và điều chỉnh một phần diện tích đất thuê sang diện tích giao nộp tiền sử dụng đất). Ngày 28/7/2008, Sở Đ1 (thừa ủy quyền của UBND tỉnh lâm Đ) ký hợp đồng số 136/HĐ-TĐ cho Công ty cổ phần Đ thuê lô đất 36 H (diện tích 2479,15m³). Ngày 09/12/2008, Công ty cổ phần Đ có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng tại nhà số C H gửi Sở Xây dựng (đính kèm theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 109/GT-QLN XD ngày 27/3/2009 của Chi cục thuế thành phố Đ). Ngày 12/5/2009, thừa ủy quyền của UBND tỉnh L, Giám đốc Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình nhà số C H cho Công ty cổ phần Đ (gồm: Nhà biệt thự có diện tích xây dựng 160,32m, diện tích sàn 289,53m, 02 tầng; ngôi nhà phụ có diện tích xây dựng 47,1m, 01 trệt). Hiện nay, nhà đất nêu trên do Công ty cổ phần Đ đang sử dụng.

Căn cứ Điều lệ thống nhất quản lý nhà tại các thành phố, thị xã, thị trấn ban hành kèm theo Nghị định số 02/CP ngày 4/01/1979 của Hội đồng Chính phủ. Sau giải phóng năm 1975, UBND tỉnh L đã thực hiện việc quản lý nhà đất C H, phường I, thành phố Đ theo diện vắng chủ và bố trí cho các cơ quan, đơn vị sử dụng qua các thời kỳ theo đúng quy định của pháp luật. Từ nội dung vụ việc và căn cứ pháp lý nêu trên, UBND tỉnh L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B.

Người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L do ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:

Ngày 06/10/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ban hành Văn bản số 905/VPĐKĐĐ của về việc xử lý đơn của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B. Ngày 30-9-2021, ông M, bà B có đơn tự nguyện rút đơn kiến nghị và cam kết không khiếu kiện, khiếu nại. Ngày 31-5-2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đã có Văn bản số 332/VPĐKĐĐ về việc thu hồi văn bản số 905/VPĐKĐĐ. Do vậy, đối tượng khởi kiện không còn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần Đ trình bày:
Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị Ngọc M1 có bản tự khai trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 221,68m² đất thuộc thửa đất số 123 tờ bản đồ số 25, Phường I, TP Đ do ông bà mua của ông Chu Xuân C (đã chết) từ năm 1995. Sau đó ông bà canh tác ổn định đến năm 1999 thì chuyển nhượng cho ông M, bà B. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 55/2023/HC-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 348; Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B về việc yêu cầu:

- Hủy Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

- Hủy Quyết định số 1370/QĐ-UB ngày 08/06/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ.

- Hủy Văn bản số 905/VPĐKĐĐ ngày 06/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc xử lý đơn của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B đối với thửa đất 7001 (góc 123), tờ bản đồ số 25 (C71-III) tại Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/8/2023, người khởi kiện ông Trần Văn M có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện, Luật sư Lê Cao T trình bày: Trong sổ mục kê ở Ủy ban nhân dân phường xác nhận ban quản lý không quản lý đối với ngôi nhà này. Trong thời gian mua bán đất, ông M và bà B ở thường xuyên mà không ai tranh chấp, Ủy ban nhân dân phường cũng không có can thiệp và có xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Sau

đó khi đi xin cấp sổ Ủy ban nhân dân thành phố lại nói cấp cho công ty thông qua trung tâm quản lý nhà trong khi Ủy ban nhân dân phường lại xác nhận khác. Văn bản mà Trung tâm quản lý nhà và đất xác nhận không quản lý đối với thửa đất này là văn bản số 386 ngày 11/12/2020.

Phần đất bà B xin cấp giấy chứng nhận thì được xác định là đủ điều kiện. Khi làm giấy cấp cho Công ty cổ phần Đ, thời điểm đó ông M đã sử dụng và làm nhà trên thửa đất. Hiện nay, xét về lý thì sổ cấp cho Công ty địa ốc là cấp chồng chéo và khi ông M bà B khi xin cấp sổ thì cũng được xác định phần đất ranh giới, không nằm trong diện tích thu hồi. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B.

Ông Trần Văn M và bà Vũ Thị B trình bày: Diện tích đất 36/1 H do ông M, bà B nhận chuyển nhượng của ông H2 từ năm 1999 và sử dụng ổn định đến nay. Chứng cứ là 02 bản photo giấy tay sang nhượng đất đã nộp cho tòa án, ông M và bà B còn giữ bản chính. Thửa nhận có ký vào Biên bản xác minh khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng đất đúng như nội dung biên bản này. Thửa nhận có ký vào Bản vẽ mặt bằng nhà đất và Biên bản kiểm định khối lượng, chất lượng thiệt hại thu hồi đất ngày 21/4/2004. Đất 36/1 của ông M, bà B nhận chuyển nhượng công khai, rõ ràng, sử dụng ổn định và không tranh chấp nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thông nhất như ý kiến của luật sư. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Việc thủ tục: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Ông M, bà B kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 55/2023/HC-ST của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng những người này đã có văn bản xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất khoảng 211,68m² thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25 (C), Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng:

Ông M, bà B cho rằng phần đất này nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị Ngọc M1 từ năm 1999 và sử dụng ổn định, không có tranh chấp đến nay. Tài liệu, chứng cứ ông M, bà B cung cấp là “Giấy sang nhượng đất” của ông Nguyễn Văn H2 lập ngày 15-5-1999, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, ông M, bà B không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Trích lục địa bộ lưu trữ số 596/XD-TLĐBNT của Sở Xây dựng tỉnh Đ1 ngày 20/7/1991 thì chủ sở hữu khu nhà, đất số 36, đường H trước năm 1975 là của ông Phan Tấn T4, bà Nguyễn Thị H3, có tổng diện tích 3.750m². Tại Tờ trình số 596/TT-XDND ngày 20/7/1991 của Sở Xây dựng tỉnh Đ1 có nội dung xác định do ông T4, bà H3 không rõ đi đâu, nên sau giải phóng Nhà nước đã tiếp quản và khu nhà, đất này thuộc diện nhà vắng chủ, đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh L ra quyết định quản lý và đưa tài sản này vào diện sở hữu Nhà nước. Tại Quyết định số 646/QĐ-UB ngày 23/7/1991 của Ủy ban nhân dân tỉnh L đã quyết định quản lý toàn bộ khu nhà, đất số C, đường H. Tại Bản vẽ mặt bằng nhà đất và Biên bản Kiểm định khối lượng, chất lượng thiệt hại thu hồi đất ngày 21/04/2004 thể hiện phần nhà, đất gia đình ông M, bà B đang sử dụng khoảng 208m², tọa lạc tại số C, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng nằm trong khuôn viên khu nhà, đất số C, đường H (BL 226, 227). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B thừa nhận đều ký vào Bản vẽ mặt bằng nhà đất và Biên bản Kiểm định này. Theo Hợp đồng lô đất cho Công ty K thuê khuôn viên biệt thự số C, đường H thiết lập ngày 29/04/2005 (BL60) thì diện tích đất khuôn viên biệt thự số 36 H (chưa tính phần đất gia đình ông M, bà B sử dụng) là 2.702,65m².

Theo Biên bản xác minh xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất số 36/1 có nội dung “*Nguồn gốc đất của ông Chu Văn C2 khai phá sử dụng đến ngày 30/6/1995 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H2 (giấy tay), ông Nguyễn Văn H2 sử dụng đến ngày 15/5/1999 sang nhượng lại cho ông Trần Văn M – Vũ Thị B (giấy tay); ông bà Trần văn M2 – Vũ Thị B tạo lập nhà ở năm 1999 theo Biên lai thu thuế nhà, đất - thu tiền phạt số N0 001317 ngày 30/12/1999. Không tranh chấp tại thời điểm xác minh*”, bà B thừa nhận có ký vào biên bản này và thừa nhận việc chuyển nhượng đất diễn tiến đúng như nội dung biên bản. Như vậy, theo nội dung này thì phần đất 36/1 trước đây của ông C2 chuyển nhượng cho ông H2, sau đó ông H2 mới tiếp tục chuyển nhượng cho ông M2, bà B. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B, ông M2 xác định có nộp cho Tòa án 02 bản photo giấy sang nhượng đất của ông M2, bà B có nội dung phần đất số 36/1 do ông C2 sang cho ông H2 và ông H2 sang lại cho ông M2 (ông M2, bà B đều lưu giữ bản chính). Tuy nhiên, tại giấy biên nhận sang nhượng đất giữa ông C2 sang cho ông H2 vào ngày 30/6/1995 có nội dung “*...Có khai phá 01 mảnh đất với diện tích chiều dài 30m, rộng 6m, tổng số 180m², hướng Đông giáp đất anh N, hướng Nam giáp đường đi vào xóm, hướng Tây giáp nhà 36, hướng bắc giáp đường đi vào xóm. Điều kiện gia đình gặp nhiều khó khăn về kinh tế. Trong vườn của tôi đã trồng 20 cây hồng và 01 số cây cà phê...vậy tôi sang lại số hoa màu cho cháu H2 hiện đang công tác tại Sở Đ1...*”, còn nội dung giấy sang nhượng giữa ông H2 sang cho ông M2 thì lại ghi rằng ông H2 cũng là người khai phá, sử dụng phần đất từ năm 1993, sau đó năm 1999 sang lại cho ông M2, bà B, chứ không phải như ông H2 nhận chuyển nhượng từ ông C2, sau đó mới sang nhượng lại cho ông M2, bà B. Như vậy, lời trình bày của ông M2, bà B về nguồn gốc đất này là mâu thuẫn. Hơn nữa, giấy sang nhượng đất ông M2, bà B đưa ra làm chứng cứ thì không có xác nhận của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai của Nhà nước. Các tài liệu. Chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng không có cơ sở xác định trước khi ông M2, bà B sử dụng phần đất này thì ông C2 và ông H2 là người được sử dụng đất hợp pháp. Do đó, đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích 211,68m² đất do ông M2, bà B sử dụng thuộc thửa đất 7001 (góc 123), tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại số C H, phường I, thành phố Đ là diện tích đất nằm trong khuôn viên biệt thự số C H, đây là diện tích đất công do nhà nước quản lý từ năm 1991.

[2.2] Xét quá trình thu hồi đất, việc thực hiện hỗ trợ, bồi thường, tái định cư và yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M2, bà B:

Ngày 12/5/2005, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 932/QĐ-UB “V/v Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, Công trình: Các biệt thự 30, 32, 36, 60) phường I - thành phố Đ”, trong đó hộ ông (bà)

Trần Văn M – Vũ Thị B được hỗ trợ số tiền 53.539.000 đồng, bao gồm: 208,945m² đất, 98,56m² nhà cấp 4 hạng A, các khoản hộ và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc khác có trên đất thu hồi. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M, bà B thừa nhận UBND thành phố Đ và Ban bồi thường có mời ông M, bà B đến nhận số tiền hỗ trợ bồi thường nhưng đến nay hộ ông M chưa nhận tiền. Ngày 16/10/2013, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 2687/QĐ-UBND, giao lô đất số C26, diện tích 40,32m² tại khu quy hoạch dân cư Nguyên Tử L - T, phường H, thành phố Đ cho hộ ông Trần Văn M nhưng hộ ông M không nhận đất tái định cư. Căn cứ vào nhận định tại mục [2.1] nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số 932/QĐ-UB và Quyết định số 2687/QĐ-UBND là đúng quy định của pháp luật.

Tiếp đó, ngày 13-5-2005, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ1 lập tờ trình số 305/TTr-TNMT về việc đề nghị UBND tỉnh L xem xét cho Công ty K có nội dung: *“Về nguồn gốc và hiện trạng lô đất: Căn nhà mang biển số 36 Hùng Vương được xây dựng trên lô đất số 07, tờ bản đồ địa chính số 24 (do chế độ cũ lập), nay thuộc các thửa số 123, 146 có căn nhà biệt thự với diện tích xây dựng 526,74 m² và một số nhà tạm của các hộ do Công ty K trước đây có bố trí cho cán bộ công nhân viên thuộc Công ty ở trong căn biệt thự, cơ sở sử dụng và diện tích đất bị lấn chiếm để xây dựng hai nhà cấp 4: 314,44 m² phần diện tích còn lại đất trống cảnh quan, thuộc diện nhà vắng chủ do Nhà nước quản lý theo Quyết định số: 646/QĐ-UB ngày 23/7/1991.*

[...]2. Giao cho U phối hợp với công ty K lập phương án giải phóng mặt bằng và bố trí khu tái định cư theo quy định của Luật đất đai.”

Ngày 08/6/2005, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 1370/QĐ-UB về việc cho Công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do Công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ (trong đó có ngôi nhà 36 H với thời hạn cho thuê là 50 năm, kể từ ngày 30/12/2002). Ngày 12/5/2009, UBND tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình nhà số C H cho Công ty cổ phần Đ (gồm: Nhà biệt thự có diện tích xây dựng 160,32m², diện tích sàn 289,53m², 02 tầng; ngôi nhà phụ có diện tích xây dựng 47,1m², 01 trệt). Việc UBND tỉnh L ban hành Quyết định 1370/QĐ-UB về việc cho Công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do Công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ trong đó có ngôi nhà C H với thời hạn cho thuê là 50 năm, kể từ ngày 30/12/2002 là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương, đúng quy định của pháp luật.

Tại Hòa đồ lô đất cho công ty K thuê biệt thự số 36 lập ngày 08-6-2005 (BL 60) thể hiện diện tích đất bị lấn chiếm là 314,44m². Phần diện tích này có một phần là do ông M, bà B đang sử dụng. Tại báo cáo số 309/BC-TTPTQĐ

ngày 26-5-2009 của Trung tâm phát triển quỹ đất có nội dung “*Quá trình triển khai thu hồi nhà, đất tại số C H có liên quan đến 14 hộ dân, phần lớn các hộ đều không có Hợp đồng thuê nhà, hoặc chiếm dụng đất trong khuôn viên biệt thự để xây dựng nhà ở. Hộ ông Trần Văn M sử dụng căn nhà 3 H do gia đình tự xây dựng năm 1999 trong khuôn viên đất thuộc biệt thự số C H, gia đình có 04 nhân khẩu sinh sống tại nhà bị giải toả*”. Như vậy, toàn bộ diện tích 211,68m² đất thuộc thửa đất 7001 (gốc 123), tờ bản đồ số 25, Phường I, TP Đ là diện tích đất do ông M, bà B sử dụng nằm trong khuôn viên biệt thự số C H khi Nhà nước thu hồi để cho thuê thì ông M, bà B đã được bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 932/QĐ-UB ngày 12/5/2005 của UBND thành phố Đ. Đồng thời, ngày 16/10/2013 UBND thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 2687/QĐ-UBND, giao lô đất số C26, diện tích 40,32m² tại khu quy hoạch dân cư Nguyên Tử L - T, phường H, thành phố Đ cho hộ ông Trần Văn M. Tuy nhiên, hiện nay ông M, bà B vẫn chưa nhận tiền bồi thường và nhận đất tái định cư. Ngày 02/3/2011, UBND thành phố Đ cũng đã ban hành Quyết định số 428/QĐ-UBND “V/v cưỡng chế hành chính đối với hộ ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B, ngụ tại số C H, phường I, thành phố Đ”. Căn cứ theo quy định của pháp luật, ông M, bà B thuộc trường hợp lấn chiếm đất công, nên ông M, bà B không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên. Mọi quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông M, bà B đã được UBND thành phố Đ giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 về việc về việc trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà, phía ông M, bà B cho rằng toàn bộ diện tích 211,68m² đất thuộc thửa đất 7001 (gốc 123), tờ bản đồ số 25, Phường I, TP Đ được tách từ 1 phần thửa đất số 135 tờ bản đồ số toàn bộ diện tích 211,68m² đất ông bà đã được Ủy ban nhân dân T xét đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông bà đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, tại văn bản trình bày số 774/UBND-NC ngày 15-02-2023 của U thể hiện hiện nay ông M, bà B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 135. Tại hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất và lồng ghép bản đồ địa chính theo sự chỉ ranh của ông M, bà B thể hiện vị trí đất ông M, bà B đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ 25(C71-III), Phường I, Đ nằm trong khuôn viên khu Biệt thự số 36 như đã phân tích tại phần [2.1]. Do đó, ông M, bà B không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 211,68m² thuộc thửa đất 7001 (gốc 123), tờ bản đồ số 25, Phường I, thành phố Đ.

[2.3] Xét việc ông M, bà B đề nghị huỷ Văn bản số 905/VPĐKĐĐ ngày 06/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L: Văn bản này giải quyết về việc xử lý đơn của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B với nội dung việc ông M, bà B đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 7001, tờ bản đồ số 25, phường I, thành phố Đ. Tuy nhiên, diện tích đất ông M, bà B yêu cầu cấp giấy chứng nhận đã được UBND tỉnh L giao cho Công ty cổ phần Đ và ông M, bà B đã được bồi thường, hỗ trợ theo Quyết định số 932/QĐ-UB ngày 12/5/2005 của UBND thành phố Đ, do đó Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L trả lời là không có cơ sở xem xét giải quyết. Sau đó, ngày 31-5-2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L đã ban hành Văn bản số 332/VPĐKĐĐ về việc thu hồi Văn bản số 905/VPĐKĐĐ ngày 06/10/2021 với lý do ông Trần Văn M và bà Vũ Thị B đã rút đơn kiện nghị. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 105 của Luật đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận (lần đầu) đối với hộ gia đình cá nhân thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân thành phố Đ, nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ban hành Văn bản số 332/VPĐKĐĐ nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tình tiết trong vụ án, xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông M, bà B là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Ông M thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

1. Bác kháng cáo của ông M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B về việc yêu cầu:

2.1. Hủy Văn bản số 7804/UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

2.2. Hủy Quyết định số 1370/QĐ-UB ngày 08/06/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cho công ty K thuê đất thuộc khuôn viên các biệt thự do công ty đang quản lý trên địa bàn thành phố Đ.

2.3. Hủy Văn bản số 905/VPĐKĐĐ ngày 06/10/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc xử lý đơn của ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B.

2.4. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B đối với thửa đất 7001 (gốc 123), tờ bản đồ số 25 (C71-III) tại Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B phải chi số tiền là 4.382.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Trần Văn M, bà Vũ Thị B đã nộp và được quyết toán xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Vũ Thị B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008912 ngày 16/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Miễn án phí hành chính sơ thẩm cho ông Trần Văn M.

4.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Văn M được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (3)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

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

Vũ Ngọc Huỳnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Nhựt Bình

Phan Tô Ngọc

Vũ Ngọc Huynh