

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2020/HC-PT

Ngày: 28-02-2020

V/v khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Hồng Phụng.

2. Bà Phạm Thị Mai Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18, 24 và ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số 54/2019/TLPT-HC ngày 22 tháng 10 năm 2019 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” của Tòa án nhân dân Quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 423/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1.1. Người khởi kiện: Bà Đoàn Ngọc T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 145/10/2 Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 5/50 Đường D, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 37325, Quyền số 8 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2014 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Tạ Xuân Nghĩa – Văn phòng Luật sư Xuân Nghĩa – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường H, phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 2/304 Đường K, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 2/304 Đường K, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 3937/UBND ngày 17/12/2019 của Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Gia H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 2/304 Đường K, phường L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 183 Đỗ Xuân Hợp, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường B: Ông Hứa Văn Thắng – Cán bộ Địa chính – Xây dựng phường B.

Địa chỉ: 183 Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 229/UBND ngày 12/7/2016 của Ủy ban nhân dân phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Địa chỉ: 12 Đường P, Phường 7, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Ông Phạm Ngọc T2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận C.

Địa chỉ: 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường Hiệp Phú, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 16559/VPĐK-T.TCD ngày 08/11/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

3. *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Ngọc T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: 145/10/2 Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 23/10/2019, bà Đoàn Ngọc T nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1100 m² đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 11/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐK, về việc chuyển trả hồ sơ, với nội dung: Ngày 03/11/2014, Ủy ban nhân dân phường B xác nhận trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Đoàn Ngọc T với nội dung “vị trí đề nghị cấp giấy thuộc đất công do

Ủy ban nhân dân xã Phước Long (nay là Ủy ban nhân dân phường B) cho thuê đã hết hạn. Căn cứ Điều 19, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T không đủ điều kiện giải quyết, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C chuyển trả lại hồ sơ cho bà Đoàn Ngọc T. Sau khi nhận được Công văn số 6885/VPĐK ngày 11/12/2014, bà T không khiếu nại. Ngày 29/12/2014, bà T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐK ngày 11/12/2014 về việc chuyển trả hồ sơ là trái pháp luật;

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận C thụ lý hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.100 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu 2004) cho hộ bà T.

Lý do: Nguồn gốc 1.100 m² đất nêu trên là do bà T và chồng là ông Bùi Văn T3 (chết năm 2012) chuyển nhượng của ông Lê Văn N, gia đình bà T sử dụng ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp, cũng không có văn bản ngăn chặn của chính quyền địa phương, có nộp thuế và kê khai theo Chỉ thị 02/CT-UB ngày 18/01/1992 nên phần đất này không phải là đất công.

Đại diện Ủy ban nhân dân Quận C trình bày: Phần đất có diện tích 1.100 m² thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là đất công do Ủy ban nhân dân xã Phước Long, huyện Thủ Đức (nay là Ủy ban nhân dân phường B, Quận C) quản lý. Ngày 04/3/1993, Ủy ban nhân dân xã Phước Long lập hợp đồng cho ông Bùi Văn T3 thuê làm nhà xưởng đúc gang, thời hạn thuê 01 năm, hết thời hạn thuê ông T3 vẫn sử dụng. Đến năm 2010, Ủy ban nhân dân phường B yêu cầu ông T3 trả lại đất thuê và ông T3 đồng ý trả lại nhưng với điều kiện phải chừa phần đất 4m x 17m để làm đường đi vào nhà phía trong của gia đình ông T3. Ngày 22/9/2011, Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Văn bản số 1364/UBND-TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân phường B tiến hành thu hồi 1.100 m² đất mà ông T3 thuê của Ủy ban nhân dân xã Phước Long, huyện Thủ Đức theo Hợp đồng thuê số 67/HĐ-UB ngày 04/3/1993. Căn cứ Điều 19 và Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì bà T không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Văn bản số 6885/VPĐK về việc chuyển trả hồ sơ cho bà T là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Ngọc T.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường B trình bày: Như phần trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân Quận C. Tuy nhiên 1.100 m² đất thuộc một phần thửa 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Tài liệu 2003); theo Tài liệu 02/CT-UB thuộc một phần thửa số 213-1 tờ bản đồ số 4, cập nhật tên ông Bùi Văn T3 trên sổ dã ngoại. Tại thời điểm lập sổ dã ngoại, người lập đi hiện trạng

thực địa và ghi chú người đang sử dụng đất tại thời điểm đó và sổ dã ngoại mang tính chất tham khảo.

Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố trình bày: Như phần trình bày của Ủy ban nhân dân Quận C.

Người làm chứng bà Lê Thị G trình bày: Cha mẹ bà là ông Lê Văn N (chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị H1 (hiện nay bà H1 đã lớn tuổi, tinh thần không còn được minh mẫn) có khai hoang khu đất khoảng 1.100 m² tại địa chỉ 100 Xóm Mới, xã Phước Long, huyện Thủ Đức (nay là 145/10/2 Khu phố 2, phường B, Quận C) để trồng khoai mì và khoai lang, bà G có trực tiếp canh tác trên phần đất này. Đến năm 1980, vợ chồng ông Bùi Văn T3 và bà Đoàn Ngọc T có đền bù hoa màu cho cha mẹ bà với số tiền 700.000 đồng, nhưng không làm giấy tờ đền bù. Sau khi nhận tiền cha mẹ bà đã bàn giao toàn bộ khu đất trên cho ông T3 và bà T quản lý và sử dụng cho đến nay. Ngày 07/9/2013, cha bà có làm giấy xác nhận nội dung trên, bà có chứng kiến và ký tên vào giấy xác nhận này.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” của Tòa án nhân dân Quận C, đã tuyên xử:

“Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Ngọc T: Yêu cầu tuyên bố Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐK ngày 11/12/2014 là trái pháp luật; Buộc Ủy ban nhân dân Quận C thụ lý hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.100 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ bà Đoàn Ngọc T”

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo và thi hành án theo Luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2019, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người khởi kiện là bà Đoàn Ngọc T về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là bà Đoàn Ngọc T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn D xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu sau: Tuyên bố Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐK ngày 11/12/2014 là trái pháp luật; Buộc Ủy ban nhân dân Quận C thụ lý hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.100 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ bà Đoàn Ngọc T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường B xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là ông Tạ Xuân Nghĩa có ý kiến tranh luận đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận C có ý kiến: Phía người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận C vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đây, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về thủ tục: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng từ khi thụ lý đến khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử như thông báo thụ lý, triệu tập đương sự, thu thập chứng cứ, tổng đạt; Đơn khởi kiện và ủy quyền hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án áp dụng Khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Ngọc T, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận của đương sự; Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa bà Đoàn Ngọc T và Ủy ban nhân dân Quận C là tranh chấp về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” được quy định tại Khoản 1 Điều 28 Luật Tố tụng hành chính năm 2010, Điều 1 Nghị quyết 02/2011/NQ-HĐTP và Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do thời điểm thụ lý vụ án trước ngày Luật Tố tụng hành chính năm 2015 có hiệu lực, nên dù người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận C nhưng vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 của Quốc hội về hướng dẫn thi hành Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do bà Đoàn Ngọc T có đơn kháng cáo bản án của Tòa án nhân dân Quận C nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, người khởi

kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận C là đúng quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 26/8/2019, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Đoàn Ngọc T về việc kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C là còn trong hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

Về việc ủy quyền: Xét văn bản ủy quyền của các đương sự là hợp lệ, đảm bảo hình thức và nội dung đúng theo quy định pháp luật.

Về việc xét xử phúc thẩm vắng mặt đương sự: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, theo quy định tại Khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 11/12/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐKĐ về việc chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Ngọc T. Ngày 29/12/2014, bà T có đơn khởi kiện đối với hành vi chuyển trả hồ sơ nói trên và hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận C là còn trong thời hiệu khởi kiện theo Khoản 2, Điều 104 Luật Tố tụng hành chính năm 2010, Điều 2 Nghị quyết 104/2015/NQ-QH của Quốc hội.

[4] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Ngọc T cho rằng việc ban hành Công văn số 6885/VPĐKĐ ngày 11/12/2014 về việc chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là trái pháp luật thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Văn bản số 6885/VPĐKĐ đã nêu rõ lý do chuyển trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Ngày 03/11/2014, Ủy ban nhân dân phường B xác nhận trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Đoàn Ngọc T với nội dung “vị trí đề nghị cấp giấy thuộc đất công do Ủy ban nhân dân xã Phước Long (nay là Ủy ban nhân dân phường B) cho thuê đã hết hạn”. Do đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C căn cứ Điều 19, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ cho rằng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà T không đủ điều kiện giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy đối chiếu lý do chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các quy định của Luật Đất đai thì thấy rằng:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì:

“Điều 70. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam đề nghị đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

...

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

...

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

...

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

... ”

Như vậy về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân phường B có trách nhiệm xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với phần đất bà T đang sử dụng. Theo hồ sơ vụ việc thì Ủy ban nhân dân phường Phước Long B chỉ xác định phần đất bà T đang sử dụng có nguồn gốc là đất công. Các nội dung khác như tình trạng tranh chấp, quy hoạch, Ủy ban nhân dân phường B không xác nhận.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử thấy rằng từ thời điểm năm 2009, giữa ông Bùi Văn T3 (chồng bà Đoàn Ngọc T) đã có nhiều biên bản làm việc, nhiều văn bản trình bày ý kiến thể hiện việc không đồng ý bàn giao phần đất 1.100 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận

C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ủy ban nhân dân phường. Tại Biên bản ngày 29/10/2009, ông T3 có trình bày ý kiến như sau: Ông sử dụng thửa đất này từ năm 1978 – 1979, nên nay phường có nhu cầu sử dụng vào mục đích công ích, ông T3 sẵn sàng giao trả lại cho phường, nhưng phường nên xem xét công sức của ông tôn tạo thành mặt bằng như ngày hôm nay. Tại biên bản làm việc ngày 26/3/2014 với Ủy ban nhân dân phường thì vợ ông T3 là bà Đoàn Ngọc T cho rằng phần đất 1.100 m² có nguồn gốc là đất của gia đình bà, không phải đất của nhà nước.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì:

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Do điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân là đất không có tranh chấp, tuy nhiên, thấy rằng giữa gia đình bà Đoàn Ngọc T có sự tranh chấp với nhà nước về quyền sử dụng đối với khu đất, do đó chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C có hành vi hành chính chuyển trả hồ sơ cho bà Đoàn Ngọc T là đúng quy định. Tuy nhiên, tại phần lý do ghi nhận việc chuyển trả không nói đến tình trạng tranh chấp khu đất là chưa đầy đủ, toàn diện, chưa đúng với bản chất sự việc để từ đó trả lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, cũng như để trên cơ sở đó bà Đoàn Ngọc T có quyền gửi đơn tranh chấp đất đai đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Tòa án có thẩm quyền theo quy định.

Đối với nội dung nhận định của Ủy ban nhân dân Quận C cho rằng đất này là đất công thì Hội đồng xét xử xét thấy:

Về quá trình kê khai, đăng ký sử dụng đất thì theo Tài liệu 299/TTg thì thuộc một phần thửa 533, 536, tờ bản đồ số 2, xã Phước Long, huyện Thủ Đức, do Ủy ban đăng ký với diện tích 1392 m². Theo Tài liệu 02/CT-UB thì thuộc một phần thửa số 210, 213, tờ bản đồ số 4, do ông Bùi Văn T3 đăng ký với diện tích 1528 m². Theo bản đồ địa chính năm 2004 thì thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C do ông Bùi Văn T3 đăng ký với diện tích 1553,2 m².

Ngày 19/6/1981, phân xưởng đúc gang đồng nhôm Mỹ Lợi được Ủy ban nhân dân xã Phước Long cho tạm mượn đất mở rộng phân xưởng.

Ngày 23/5/1983, ông Bùi Văn T3 có văn bản gửi Ủy ban nhân dân xã Phước Long đề nghị được sửa chữa phân xưởng đúc gang đồng nhôm tại Ấp Xóm Mới, xã Phước Long và được chấp thuận.

Ngày 24/10/1987, ông Bùi Văn T3 được Ủy ban nhân dân xã Phước Long xác nhận có cơ sở sản xuất tại ấp Xóm Mới.

Ngày 30/3/1993, ông Bùi Văn T3 được cấp giấy phép kinh doanh sản xuất đúc gang, đồng, nhôm tại địa chỉ 100 ấp Xóm Mới, xã Phước Long, huyện Thủ Đức (nay là phường B, Quận C).

Trước đó, ngày 04/3/1993, ông Bùi Văn T3 có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân xã Phước Long về việc thuê phần đất có diện tích đất 1.100 m², thời gian thuê từ 01/01/1993 đến ngày 01/01/1994. Hợp đồng cho thuê các bên không xuất trình được bản chính. Người khởi kiện bà Đoàn Ngọc T cho rằng việc ký hợp đồng thuê chỉ nhằm mục đích bổ túc hồ sơ xin giấy phép kinh doanh. Bên cho thuê là Ủy ban nhân dân phường B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân xã Phước Long) cũng không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào về việc thu tiền thuê đất.

Mặt khác, ông T3 có quá trình đóng thuế từ trước ngày 15/10/1993 cho nhà nước đối với diện tích đất 1.300 m².

Dựa vào các tài liệu chứng cứ đã viện dẫn trên có thể thấy rằng, hộ ông Bùi Văn T3 (có vợ là bà Đoàn Ngọc T) đã sử dụng phần đất 1.100 m² từ trước 15/10/1993, có thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước, có kê khai đăng ký sử dụng đất qua các thời kỳ. Phía người bị kiện chứng minh cho Tòa án đất bà T đang sử dụng là đất công căn cứ vào việc kê khai đăng ký theo Tài liệu 299/TTg và hợp đồng thuê đất lập ngày 04/3/1993. Tuy nhiên thấy rằng, Ủy ban có đăng ký nhưng không có quá trình quản lý, thực tế sử dụng; Hợp đồng thuê đất không có bản chính, do đó, chưa có giá trị chứng cứ khi xem xét. Việc cho rằng 1.100 m² là đất công là chưa đánh giá một cách toàn diện các chứng cứ. Theo Hội đồng xét xử, với tình trạng nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình bà T như đã nói trên thì trong trường hợp nếu Ủy ban nhân dân Quận C có kế hoạch thu hồi, sử dụng đất cho mục đích công cộng thì cũng phải xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà Đoàn Ngọc T. Còn nếu có yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất giữa một bên là cá nhân, một bên là tổ chức thì bà T có quyền khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Như đã phân tích trên, thấy rằng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đoàn Ngọc T chưa đảm bảo các điều kiện mà pháp luật quy định nên không thể cấp chủ quyền theo yêu cầu của bà là có căn cứ. Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn 6885/VPĐKD ngày 11/12/2014 là đúng quy định, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận C là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí hành chính phúc thẩm, người khởi kiện phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2010;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 104/2015/NQ-QH của Quốc hội về việc thi hành Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 02/2011/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

QUYẾT ĐỊNH:

Bác yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Ngọc T.

Giữ nguyên phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HC-ST ngày 23 tháng 8 năm 2019 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” Tòa án nhân dân Quận C;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Ngọc T: Yêu cầu tuyên bố Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận C ban hành Công văn số 6885/VPĐK ngày 11/12/2014 là trái pháp luật; Buộc Ủy ban nhân dân Quận C thụ lý hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.100 m² đất thuộc một phần thửa số 30, tờ bản đồ số 21, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho hộ bà Đoàn Ngọc T.

Án phí hành chính sơ thẩm 200.000 (hai trăm ngàn) đồng bà Đoàn Ngọc T phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 (hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2012/06056 ngày 14/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C. Bà Đoàn Ngọc T đã nộp đủ án phí.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Đoàn Ngọc T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2018/0026417 ngày 29/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C. Bà T đã nộp đủ án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C;
- Các đương sự;

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

- Lưu: HS, VT.

Trương Thế Trọng