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: 41/2024/HC-PT
Ngày 18 tháng 01 năm 2024
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Phạm Trí Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Phú Cường - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 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 674/2023/TLPT-HC ngày 04 tháng 10 năm 2023 *"Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 18/2022/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3166/2023/QĐPT-HC ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Hồ Huy H, sinh năm 1982;

Trú tại: số D khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Võ Đ, sinh năm: 1995 (có mặt).

Trú tại: số B, đường N, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh

2. Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T;

Địa chỉ trụ sở: số F, đường C, khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Đặng Đa L – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T (xin vắng mặt).

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

3.1 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T;

Địa chỉ trụ sở: Số F, đường C, khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh X – Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh T1 (xin vắng mặt).

3.2 Bà Võ Thị Hồng N, sinh năm: 1985;

Trú tại: số D khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: ông Võ Đ, sinh năm: 1995 (có mặt);

Trú tại: số B, đường N, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh

3.3 Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1931 và bà Phan Thị B, sinh năm: 1958 (đều vắng mặt);

Cùng trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Võ Đ, sinh năm: 1995 (có mặt);

Trú tại: số B, đường N, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Người khởi kiện là ông Hồ Huy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Đ đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Huy H trình bày:

Ngày 22-12-2022 vợ chồng ông Hồ Huy H, bà Võ Thị Hồng N nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 471,1 m2 (diện tích đất ONT là 200m2 và CLN là 271,1 m2) thuộc thửa số 23 (thửa mới số 232) tờ bản đồ số 33 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh của ông Nguyễn Văn C, vợ là Phan Thị B và con là Nguyễn Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng đất được Văn phòng Công chứng Cao Bảo Châu tỉnh T chứng nhận số 0813, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22-12-2022.

Thửa đất trên được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh T1 Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 334/SĐ-TĐCL ngày 13-12-2022.

Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo Thông báo nộp tiền thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, giấy nộp tiền vào ngân sách ngày 10-02-2023.

Ngày 20-02-2023, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh T1 ban hành phiếu yêu cầu hoàn thiện hồ sơ số 67/HTHS thông báo việc tách thửa chưa đúng quy định và dừng mọi thủ tục đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh T1 không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phan Thị B và ông Hồ Huy H, bà Võ Thị Hồng N không có căn cứ và không đúng pháp luật nên ông H khởi kiện yêu cầu: Buộc Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai – giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C - bà Phan Thị B và ông Hồ Huy H - bà Võ Thị Hồng N theo đúng quy định pháp luật.

Ông Trần Đặng Đa L là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T trình bày:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 10 của Quyết định 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh T, về thực hiện tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phan Thị B và ông Hồ Huy H, bà Võ Thị Hồng N thực hiện việc tách thửa chưa đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Quyết định 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh T nên Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T không thực hiện thủ tục là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ngoài ra, khu vực đất này thuộc trường hợp Nhà nước giao đất ở, sản xuất cho các gia đình khó khăn, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 nên không được tiếp tục tách thửa. Quy hoạch này gắn liền với đề án an ninh – quốc phòng (khu dân cư biên giới) và quy hoạch phân khu chức năng đến từng lô đất, thửa đất. Trong trường hợp có nhu cầu chuyển nhượng, người dân trong khu vực này phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ông Nguyễn Minh X trình bày:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh T1 tiếp nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động, tách thửa và lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị B sang cho ông Hồ Huy H với diện tích 471,1 m2 (diện tích đất ONT là 200m2 và CLN là 271,1 m2) thuộc thửa số 23 – thửa mới số 232 tờ bản đồ số 33 ấp T, xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Nguồn gốc đất trên do nhà nước giao đất theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với quy mô 81,87 ha thuộc dự án Khu dân cư biên giới B thuộc ấp T, xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh – theo Quyết định số 17/2011/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Tuy nhiên, đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư K Riệc quy mô 81,87 ha thuộc khu dân cư C (đề án 407) huyện T, tỉnh Tây Ninh là quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn nhiều mục đích xây dựng khác nhau nhằm phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỷ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung cho từng dự án cụ thể. Về nguyên tắc, các loại đất trong khu đô thị trên phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Từ cơ sở trên, qua công tác kiểm tra hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Huy H; ngày 09/02/2023 Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh T quyết định trả hồ sơ của ông Hồ Huy H theo phiếu trình số 32/PT-TB là có cơ sở. Lý do: tách thửa không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Quyết định 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh T, "Việc thực hiện tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt" và được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26 của Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh T không thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Huy H là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Võ Đ đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C và bà Phan Thị B trình bày: ông C, bà B thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H.

Tại Bản án số 18/2022/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H về việc yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C - bà Phan Thị B và ông Hồ Huy H - bà Võ Thị Hồng N đối với diện tích 471,1 m2 (diện tích đất ONT là 200m2 và CLN là 271,1 m2) thuộc thửa số 23 – thửa mới số 232 tờ bản đồ số 33 ấp T, xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/8/2023, người khởi kiện ông Hồ Huy H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Hồ Huy H, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện được làm đúng thời hạn, hình thức nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Tòa án triệu tập hợp lệ, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, xin vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án nhân dân cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc đất mà vợ chồng ông C, bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà N do nhà nước giao đất theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với quy mô 81,87 ha thuộc dự án Khu dân cư biên giới B thuộc ấp T, xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh – theo Quyết định số 17/2011/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Ngày 19/5/2016, UBND huyện T ban hành Quyết định số 383/QĐ- UBND về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở và đất sản xuất nông nghiệp cho 32 hộ gia đình tại ấp T, xã T, huyện T. Quyết định số 383 thực hiện theo Đề án 407 của UBND tỉnh T và Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 11/11/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh T phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây

dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm Khu dân cư biên giới Chàng Riệc quy mô 81,87 ha thuộc Khu dân cư C (Đề án 407) huyện T. Theo đó, hộ ông Nguyễn Văn C, vợ là Phan Thị B được giao đất không thu tiền sử dụng đất và cấp giấy CNQSDĐ số vào sổ: CH 01921 ngày 19/5/2016, diện tích đất 991,2 m², gồm: ONT là 400m² và CLN là 591,2 m² thuộc thửa số 23 - tờ bản đồ số 33 thuộc ấp T, xã T huyện T.

Việc quản lý, sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất ở tại Khu dân cư biên giới B (thuộc đề án 407) được quy định tại Quyết định số 17/2011/QĐ-UBND ngày 20/6/2011 của UBND tỉnh T v/v ban hành Quy chế quản lý, sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất ở tại Khu dân cư biên giới B (thuộc đề án 407) và Làng T lập nghiệp tỉnh Tây Ninh. Theo nội dung Quyết định số 17 và QĐ 383 của UBND huyện T thì hộ gia đình ông C được giao đất được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày 13/4/2012. Như vậy, về thời gian thì ông C được quyền chuyển nhượng, nhưng về đất ở phải phù hợp với quy hoạch của Dự án (Điều 3 Quy chế ban hành kèm theo quyết định 17).

Đất trong khu vực này thuộc trường hợp Nhà nước giao đất ở, sản xuất cho các gia đình khó khăn, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 nên không được tiếp tục tách thửa.

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 10 của Quyết định 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh T, về thực hiện tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 15/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thực hiện cấp đổi giấy CNQSDĐ nêu trên cho hộ ông C (giấy CNQSDĐ số vào sổ: CS05152) nhưng không ghi hạn chế quyền tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quy chế ban hành kèm theo quyết định 17 dẫn đến việc VPĐKĐĐ chi nhánh T1 thực hiện việc tách thửa cho ông C là không đúng quy định. Ngày 15/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thực hiện cấp đổi giấy CNQSDĐ nêu trên hộ ông C (giấy CNQSDĐ số vào sổ: CS05152). Ngày 12 và 13/12/2022 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T - Chi nhánh T1 làm thủ tục tách thửa 23 thành 2 thửa, gồm: Thửa 233 diện tích 520,1m² gồm: đất ONT là 200m² và CLN là 320,1m² (Trích lục bản đồ địa chính ngày 12/12/2023- BL 09); Thửa 232 diện tích 471,1 m²gồm: đất ONT là 200m² và CLN là 271,1m² (Bản Trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 334/SD-TĐCL, ngày 13/12/2023- BL 08). Đến ngày 22/12/2022, vợ chồng ông C, bà B chuyển nhượng thửa 232 diện tích 471,1m², giá 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất được Văn phòng C tại huyện T, tỉnh Tây Ninh chứng nhận số 0813, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. (BL 5-7) và đã nộp thuế thu nhập 4.000.000 đồng và lệ phí trước bạ

1.000.000 đồng (BL 10-15) là không đúng theo quy định. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Hồ Huy H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tòa phù hợp với các chứng cứ tài liệu vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: ông Hồ Huy H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện là ông Hồ Huy H. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 18/2023/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 30, Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Huy H về việc yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C - bà Phan Thị B và ông Hồ Huy H - bà Võ Thị Hồng N đối với diện tích 471,1 m2 (diện tích đất ONT là 200m2 và CLN là 271,1 m2) thuộc thửa số 23 – thửa mới số 232 tờ bản đồ số 33 ấp T, xã T huyện T, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: ông Hồ Huy H phải chịu 300.000 đồng; cho khấu trừ số tiền tạm nộp án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016640 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hồ Huy H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

Biên lai thu số 0000025 ngày 18/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Hồ Thị Thanh Thúy