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: 400/2024/HC-PT
Ngày: 16 - 5 - 2024
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp 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 Phan Nhựt Bình
Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- 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 Phạm Văn Nhàn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 5 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: 1086/2023/TLPT-HC ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 2025/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 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 692/2024/QĐPT-HC ngày 18 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ:4 Khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007390 lập ngày 03/8/2022: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: A N, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường L, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Tiến T – Phó Chủ tịch (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Linh P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện là ông Nguyễn Hữu L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2022, bản tự khai đại diện người khởi kiện trình bày:

Phần đất 1.166,7m^2 gia đình ông Nguyễn Hữu L sử dụng thuộc thửa 645, tờ bản đồ 34 tại thị trấn C có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị H theo giấy sang nhượng đất ao ngày 15/02/1985. Từ khi nhận sang nhượng, gia đình ông L dùng nuôi cá và làm ao xả thải thức ăn chăn nuôi. Do chăn nuôi không hiệu quả nên chuyển sang trồng cây được, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp.

Năm 2018, gia đình ông L nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận được đơn tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Lê Công H1 (là con của bà Nguyễn Thị H). Sau khi hòa giải, ông H1 và các người con của bà H xác nhận bà H có chuyển nhượng đất ao cho ông L.

Gia đình ông Nguyễn Hữu L nộp đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 14/4/2022 của UBND huyện C ban hành Văn bản số 1806/UBND về trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Hữu L có nội dung:

Theo xác nhận của UBND thị trấn C tại Công văn số 498/UBND ngày 29 tháng 3 năm 2022: "Theo sổ mục kê đất được lập ngày 24/9/1999 thể hiện tên chủ sử dụng đất là Ủy ban xã đăng ký".

Hồ sơ lưu trữ tại UBND thị trấn C năm 2016 đối với hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, Theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: "Phần diện tích ao còn lại 1.166,7m^2 do Nhà nước quản lý, không thấy ai sử dụng, nước thủy triều lên xuống hàng ngày".

***Người bị kiện UBND huyện C có Văn bản số 1561/UBND ngày 21 tháng 3 năm 2023 trình bày*:** Không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho gia đình ông L do tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2016, hộ ông L không có quá trình sử dụng đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 2025/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L hủy Văn bản số 1806/UBND ngày 14/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C về trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Hữu L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 1.166,7m^2 thuộc thửa 645, tờ bản đồ 34 tại thị trấn C cho gia đình ông Nguyễn Hữu L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2023 người khởi kiện ông Nguyễn Hữu L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiên là ông Nguyễn Hữu L (có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L vì phần đất liên quan đến khiếu kiện có nguồn gốc do gia đình ông L nhận chuyển nhượng từ hộ bà Nguyễn Thị H theo giấy sang nhượng đất ao ngày 15/02/1985. Từ khi nhận sang nhượng, gia đình ông L dùng tôn fibro kè đất, cắm cọc, nuôi cá và làm ao xả thải thức ăn chăn nuôi. Do chăn nuôi không hiệu quả nên chuyển sang trồng cây, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Người bị kiện cho rằng ông L không có quá trình sử dụng đất là không có căn cứ vì con bà H là người bán đất cho ông L và những hộ dân xung quanh đều xác nhận gia đình ông L có quá trình sử dụng đất như nêu trên. Phiếu lấy ý kiến khu dân cư mà người bị kiện cung cấp không đúng quy định của pháp luật do không ghi ý kiến của những người được lấy ý kiến, không có xác nhận của ủy ban, tên của người được lấy ý kiến bị sửa chữa. Ông Phạm Đình L1 là người được lấy ý kiến có bảng tường trình thể hiện cán bộ địa chính chỉnh sửa ý kiến của ông L1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Nguyễn Thị Linh P phát biểu ý kiến không đồng ý kháng cáo của ông L, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm do phần đất ông L xin cấp giấy chứng thuộc khu vực thủy triều lên xuống, người dân không canh tác, nên ông L không có quá trình sử dụng đất, do đó không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người bị kiện xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu L trình bày: Phần đất có diện tích 1.166,7m^2 thuộc thửa 645, tờ bản đồ 34 tại thị trấn C có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị H theo giấy sang nhượng đất ao ngày 15/02/1985. Từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông đã quản lý sử dụng ổn định nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Tại văn bản số 498/UBND ngày 29/3/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C có nội dung:

"Qua kiểm tra đối chiếu theo tài liệu năm 1992**,** phần đất trên thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 06, loại đất MN.Hg (thành lập năm 1995). Theo tài liệu năm 2005, thuộc phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 34, loại đất CLN, TSL và căn cứ vào sổ mục kê đất ban hành theo quyết định số: 499. QĐ/ĐC ngày 27 tháng 7 năm 1995 của Tổng cục Địa chính Mẫu số B1 được thành lập ngày 24 tháng 9 năm 1999 thể hiện tên *chủ sử dụng đất là UB xã đăng ký*.

Đồng thời, hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thị trấn C năm 2016 đối với hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của hộ ông Nguyễn Hữu L đã niêm yết công khai thửa số 576, 49, 25 tờ bản đồ số 34, diện tích 1.8679,4m^2 có nguồn gốc đất là phần diện tích 702,7m^2 thửa 576, 49 có nguồn gốc đất do khai hoang bồi thố để trồng hoa màu và đắp bời bao để trồng cây đước váo khoảng năm 1985 - 1986 cho đến nay. *Đối với diện tích 1167,7m^2 thửa 25 không có quá trình sử dụng, nguồn gốc đất do Nhà nước quản lý*". Trong đó, đối với thửa đất số 576, 49, tờ bản đồ số 34, diện tích 702,7m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện C

cấp Giấy chứng nhận số CH00365 ngày 13/6/2017. *Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 34, diện tịch 1166,7m^2 còn lại trùng với vị trí đất thuộc thửa số 645, tờ bản đồ số 34, diện tích 1118,1m^2 hiện ông Nguyễn Hữu L hiện đang đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu*".

[4] Theo nội dung văn bản của Ủy ban nhân dân T thì ông L không có giấy tờ về nguồn gốc đất.

Về quá trình sử dụng đất: Thửa 645 (ông L đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có cùng vị trí với thửa đất số 25 (ông L đã xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015). Theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 28/7/2015 về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất thì: "*Phần diện tích ao còn lại 1.166,7m^2 do Nhà nước quản lý, không thấy ai sử dụng, nước thủy triều lên xuống hàng ngày*". Do đó, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành văn bản số 1806/UBND ngày 14/4/2022 xác định ông L không có quá trình quản lý, sử dụng đất để đủ điều kiện được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là có căn cứ.

[5] Các tài liệu chứng cứ ông L chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, gồm:

- Giấy sang nhượng đất ao lập ngày 15/02/1985 giữa bà Nguyễn Thị H (bên bán) và bà Trần Thị T1 (bên mua) có nội dung: Bà T1 (vợ ông L) thỏa thuận mua lại diện tích ao để sản xuất và chăn nuôi.

- Các biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C lập khi giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Hữu L với ông Lê Long H2 (con bà Nguyễn Thị H) đối với diện tích đất 1.118,1m^2 thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ số 6, thị trấn C (BL 127 đến BL 134),

- Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 30/6/2020 (BL 126) do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C lập thể hiện:

"Hiện trạng là 01 cái ao, có bờ bao và tiếp giáp khu đất của ông L đã được cấp giấy chứng nhận, tiếp giáp khu nhà trọ của bà M, ông T2 và tiếp giáp đất của ông Phạm Tấn H3 và còn một mặt ao còn lại tiếp giáp đường hẻm vào khu dân cư.

Trên ao có trồng đước, đường kính từ khoảng 25cm có khoảng 4 cây đường kính từ 05 cm – 10cm trồng phủ kín toàn bộ diện tích của ao.

Ranh 4 mặt ao có cọc bê tông cắm và lưới B40, kẽm gai, tôn xi măng thể hiện ranh đất rõ ràng".

- Xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C tại văn bản số 498/UBND ngày 29/3/2022 thì phần đất này không thuộc danh sách quản lý đất công, trên thực tế Ủy ban nhân dân thị trấn C không quản lý theo chế độ đất công.

Xét thấy, giấy sang nhượng đất ao lập ngày 15/02/1985, và các biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C lập chỉ chứng minh ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H. Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 30/6/2020 do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C lập, nội dung xác nhận việc quản lý đất công của Ủy ban nhân dân thị trấn C tại văn bản số 498/UBND ngày 29/3/2022 thể hiện ông L đang quản lý, sử dụng đất, nhưng không chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đất. Bởi lẽ: Năm 2015 ông L có làm hồ sơ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với 03 thửa 576, 49, 25 tờ bản đồ số 34; Ủy ban nhân dân huyện C đã căn cứ vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 28/7/2015 để cấp Giấy chứng nhận số CH00365 ngày 13/6/2017 đối với 02 thửa 576 và 49, không cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 25, nhưng ông L không có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C. Thửa 645 được xác định là có vị trí trùng với thửa 25, nên không có cơ sở chứng minh ông L đã quản lý sử dụng đất từ trước ngày 01/7/2004.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Người khởi kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1957 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, 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, lệ phí Tòa án,

B yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Hữu L; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 2025/2023/HC-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L về việc:

- Hủy Văn bản số 1806/UBND ngày 14/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C về trả lời hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn Hữu L.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 1.166,7m^2 thuộc thửa 645, tờ bản đồ 34 tại thị trấn C cho gia đình ông Nguyễn Hữu L.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu L được miễn.

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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự (3);
– Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 14b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình