

**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: 26/2024/HC-ST

Ngày: 30-01-2024

V/v Khiếu kiện quyết định 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bích Vân;

2. Ông Trần Ngọc Thực.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bào Anh Duy – 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: Bà Lê Thị Thuận Hòa- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 19 và 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2022/TLST-HC ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5981/2023/QĐXXST-HC ngày 18 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 392/2024/QĐST-HC ngày 09 tháng 01 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 949/2024/QĐST-HC ngày 19 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ngọc D – Phó Chủ tịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lại Phú C – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Lâm Yên N, sinh năm 1965.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Địa chỉ: đường L, phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh P – Giám đốc Phòng giao dịch A – Chi nhánh quận B.

Địa chỉ: đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Võ Thị Mỹ D có mặt, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Yên N và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 19/9/2022, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Văn P có bà Võ Thị Mỹ D đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 1978, ông Nguyễn Văn N (cha của ông Nguyễn Văn P) được điều động từ Công an Quận C về Công an huyện B. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông N có làm đơn xin đất canh tác. Ngày 19/12/1978, Nông Hội và Cấp ủy xã A cấp đất cho gia đình ông Nguyễn Văn N và ngày 04/4/1979 Ban quản lý Tập Đoàn R, xã A xác nhận đồng ý cho đất để cất nhà và canh tác sản xuất, khu đất theo Tài liệu 299/TTg-CP thuộc thửa 15, Tờ bản đồ 02, thị trấn A, huyện B.

Ngày 11/4/1979, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB: Tạm cấp 1000m² đất ở cho ông Nguyễn Văn N, trên tổng diện tích khoảng 4.200m² gia đình ông Nguyễn Văn N đang khai thác, quản lý. Ngày 18/11/1985, Ban Quản lý ruộng đất Thành phố ban hành Báo cáo số 866/BC-XCĐ có nội dung xác định: Diện tích đất ông N đang sử dụng: 3.851m² (trộn thửa 16: diện tích 3.515m² và một phần thửa 15).

Ngày 15/3/1993, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB có nội dung: “Giao 1000m² đất để ông N sử dụng làm nhà ở và tạm giao thêm 1002m² với mục đích chăn nuôi cải thiện đời sống. Tổng cộng: 2.002m². Ông N phải tháo dỡ các công trình ngoài diện tích 1000m² được giao”.

Ngày 07/11/1993, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 444/QĐ-UB: Thu hồi 1.190m² thuộc 1 phần thửa 15, thửa 16 tờ 2, Khu 2, thị trấn A do ông Nguyễn Văn N đang sử dụng dưới hình thức tạm mượn.

Ngày 16/5/1995, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383/QSDD cho ông Nguyễn Văn N; Diện tích 1000m² thửa 126, Tờ bản đồ số 2, Khu 2, thị trấn A, huyện B.

Ngày 14/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Thông báo số 364/TB-UB, nội dung: Ông Nguyễn Văn N phải giao lại 435m² đất.

Ngày 14/10/1995, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1179/QĐ-UB v/v thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383 ngày 16/5/1995 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn N vì sai thẩm quyền.

Ngày 28/3/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1652/QĐ-UB-NC ban hành v/v: Thu hồi 504m² đất ông N đang quản lý.

Ngày 13/7/2000, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD: “*Chấp thuận cho ông N được sử dụng phần đất 1.504m² tại thị trấn A, huyện B bao gồm 1000m² do huyện B giao cho ông N từ năm 1979 và 504m² do ông N có quá trình sử dụng ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế*”.

Ngày 27/01/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000: “*Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn N tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m² (2000,0m² - 808,47m²) đã được Ủy ban nhân dân huyện B giao vào thời điểm 1993 và sau khi đã mở rộng, nâng cấp đường H (hiện nay là đường K), mở rộng nâng cấp đường T. Ông N lập thủ tục sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành. Đối với phần diện tích do Nhà nước quản lý 1.406,57m² (2.598,10m² - 1.191,53m²) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn N và các hộ dân sử dụng: Chấp thuận giao cho các hộ dân sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành*”. Theo tài liệu 299/TTg tại thị trấn A, ông Nguyễn Văn N có đăng ký 1.880m² thửa số 15. Theo Mục kê tài liệu đo năm 2005 tại phường A A, quận B (tờ số 61) ghi nhận: Thực tế ông Nguyễn Văn N sử dụng 3.832 m², thửa số 53.

Ngày 18/9/2014, Ủy ban nhân dân quận B ban hành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02017 công nhận người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N đối với: Thửa 519, tờ bản đồ 61 (TL2005) tại địa chỉ 466 đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 112,8m² loại đất ở đô thị, có nhà cấp 3 và sổ vào sổ cấp GCN: CH02018 đối với thửa 521 tờ bản đồ 61 (TL2005) tại địa chỉ 468 đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 96,6m² loại đất ở đô thị, có nhà cấp 3, hiện nay thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – chi nhánh B – phòng giao dịch A.

Ngày 22/5/2015, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 826/UBND báo cáo toàn bộ vụ việc và quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và các hộ.

Ngày 30/8/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017 ngày 18/9/2014 và Quyết định số 4039/QĐ-UBND: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02018 ngày 18/9/2014 được Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yên N.

Ông P khởi kiện, yêu cầu hủy các Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B vì các Quyết định nêu trên ban hành không đúng pháp luật.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B tại văn bản ý kiến số 411/UBND ngày 09/02/2023 có nội dung như sau:*

Phần đất liên quan đến việc khiếu kiện của ông Nguyễn Văn P diện tích 112,8m² (Giấy chứng nhận số CH02017), 96,6m² (Giấy chứng nhận số CH02018) thuộc một phần thửa 14, 15, 16, 108, 169 và một phần đường, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính Thị trấn A (theo tài liệu 299/TTg) tương ứng một phần thửa 124, 126, 127 và một phần đường, tờ bản đồ số 02 Bộ địa chính Thị trấn A, huyện B (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 61 (theo tài liệu 2005) phường A, quận B, được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH02017 và số CH02018 ngày 18 tháng 9 năm 2014 cho ông (bà) Nguyễn Văn P – Lâm Yên N, số thửa đất mới là 519 và thửa 521, tờ bản đồ số 61 (theo tài liệu 2005), phường A, quận B. Số nhà 466 và 468 đường K, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Phần đất này có nguồn gốc ngày 11 tháng 4 năm 1979, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB tạm cấp cho ông Nguyễn Văn N (tức Lâm Minh D – cha vợ ông Nguyễn Văn P) 1.000m² để cất nhà ở trên cơ sở điều phối của Tập đoàn R thị trấn A.

Căn cứ Quyết định 137/QĐ-UB ngày 11 tháng 4 năm 1979, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 1993 về việc giao đất cho ông Nguyễn Văn N tại khu 2, thị trấn A với nội dung giao 1.000m² và tạm giao thêm 1.000 m². Phần diện tích được giao 1.000m², vị trí được xác định cụ thể:

- Chiều ngang (mặt tiền) là 63m (sáu mươi ba mét) dọc theo đường H, được tính từ vách tường rào Bến xe Miền Tây đi về phía ngã tư A;

- Chiều sâu là 16m (mười sáu mét) từ ranh giới lộ giới của đường H đi về phía sau là đường G (lộ giới đường H là 20m từ tim đường trở vào).

- Phần diện tích được tạm giao 1.000m², tạm giao cho ông N sử dụng vào mục đích chăn nuôi, cải thiện đời sống, không được xây dựng bất cứ công trình nào cũng như không được trồng cây lâu năm trên đất, khi cần nhà nước sẽ thu hồi phục vụ yêu cầu chung.

Đối với phần diện tích tạm giao (1.000m²) theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15 tháng 03 năm 1993, chưa xác định được vị trí chính xác.

Ngày 05 tháng 11 năm 1994, Ủy ban nhân dân huyện B có Thông báo số 933/TB-UB về việc tổ chức cắm mốc giao đất tại khu 2 thị trấn A cho ông Nguyễn Văn N, trong đó có nội dung: “...thống nhất giao cho ông Nguyễn Văn N được quyền sử dụng khu đất có diện tích 1000m² sau khi đã trừ lộ giới đường H,

đường G là 30m tính từ tim đường vào mỗi bên của mỗi con đường. Đối với phần đất còn lại sau khi đã giao đúng 1.000m² cho ông Nguyễn Văn N thì giao cho UBND thị trấn A tạm quản lý chờ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Huyện và ông Nguyễn Văn N sẽ được giải quyết đền bù hoa màu công giữ gìn san lấp bồi bổ đất theo quy định hiện hành, trên diện tích do Ủy ban nhân dân thị trấn tạm quản lý về lâu dài nếu nhà nước có yêu cầu mở rộng đường G và đường H, thì ông N phải tự tháo dỡ những căn nhà đã xây dựng không phép nằm trong lộ giới...”

Bà Trần Thị D (là chủ đất cũ) có đơn xin lại đất để mở cơ sở sản xuất, Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều quyết định giải quyết khiếu nại. Ông N không đồng ý với các quyết định giải quyết khiếu nại của các cấp và tiếp tục có đơn khiếu nại đến ngày 27 tháng 01 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13 tháng 7 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó, vị trí được xác định như sau:

- Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn N tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m² (2000,0m² - 808,47m²) đã được Ủy ban nhân dân huyện B giao vào thời điểm 1993 và sau khi đã mở rộng, nâng cấp đường Hùng Vương (hiện nay là đường K), mở rộng nâng cấp đường T. Ông N lập thủ tục sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với phần diện tích do Nhà nước quản lý 1.406,57m² (2.598,10m² - 1.191,53m²) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn N và các hộ dân sử dụng: Chấp thuận giao cho các hộ dân sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành.

- Đối với phần diện tích đất 833,30m² thuộc lộ giới 02 đường K và đường T: Giao Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục quản lý và tạm thời giải quyết cho ông Nguyễn Văn N và các hộ sử dụng như hiện trạng tại Bản đồ số 9668/DĐBĐ-VPTP ngày 18 tháng 10 năm 2013. Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, các hộ phải tự tháo dỡ nhà, công trình xây dựng bàn giao mặt bằng và không được bồi thường, hỗ trợ thiệt hại đất”.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N: Diện tích cấp giấy được công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn N và các hộ dân được thống kê như sau:

STT	Họ và tên chủ sử dụng	Số GCN (CH)	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày cấp
01	Nguyễn Văn P Nguyễn Thị Kim L	02026	525	57,50	25/9/2014
02	Nguyễn Văn P Nguyễn Thị Kim L	02027	526	182,30	25/9/2014
03	Nguyễn Thị Kim N	02019	520	96,70	18/9/2014

04	Nguyễn Văn N Phạm Thị N	02065	528	1.048,60	10/11/2014
05	Nguyễn Văn N Phạm Thị N	02064	529	218,9	10/11/2014
06	Nguyễn Văn N Phạm Thị N	02066	530	177,30	10/11/2014
07	Nguyễn Văn N Bùi Thị Tuyết K	01984	522	163,90	16/8/2014
08	Nguyễn Văn P Lâm Yến N	02018	521	96,60	18/9/2014
09	Nguyễn Văn P Lâm Yến N	02017	519	112,80	18/9/2014
10	Nguyễn Minh P (đại diện thừa kế)	02029	527	34,20	29/9/2014
11	Nguyễn Văn H Trần Thị H	01986	523	186,20	16/8/2014
12	Nguyễn Văn N Lê Thị Phương T	01985	524	223,10	16/8/2014
TỔNG				2.598,1	

Về thể hiện quy hoạch khi cấp giấy chứng nhận: Vị trí nhà đất của ông Nguyễn Văn N và các hộ dân thuộc quy hoạch nút giao thông đường K – V, công viên cây xanh theo Quyết định 6993/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 (quy hoạch chung của huyện B), Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của UBND quận B về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc K (khu I), phường A, quận B và Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16 tháng 07 năm 2019 về duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Khu dân cư ngã ba A thuộc phường A, phường A, phường B và phường T, quận B. Tuy nhiên nhà, đất có nguồn gốc tạo lập, sử dụng từ trước năm 1992 nên khi cấp giấy chứng nhận không căn cứ quy hoạch nêu trên mà chỉ căn cứ lộ giới đường K và đường T.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo Điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ thành phần hồ sơ của ông Nguyễn Văn N và các hộ dân cung cấp gồm Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất và thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm

1999, sổ hộ khẩu, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư, ngày 21 tháng 09 năm 2015, Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố có Công văn số 3537/VPĐKQSDĐ ngày 26 tháng 5 năm 2015 và Công văn số 6755/CNBTA ngày 28 tháng 9 năm 2015 về xác nhận bổ sung điều khoản xác định nghĩa vụ tài chính hồ sơ ông Nguyễn Văn N và các con, thực hiện Công văn số 4929/UBND – PCNC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Theo đó, xác nhận bổ sung điều khoản xác định nghĩa vụ tài chính hồ sơ ông Nguyễn Văn N và các con theo khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Có 11 giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn N và các hộ dân không thu tiền sử dụng đất, riêng 01 giấy chứng nhận cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn N – Lê Thị Phương T phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Tuy nhiên, sau khi rà soát, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận số CH02017, CH02018 là chưa đúng quy định do chưa xem xét đầy đủ các điều kiện theo quy định, trong đó có điều kiện về phù hợp quy hoạch, nguồn gốc tạo lập, quá trình sử dụng, hạn mức đất, cụ thể: Có một phần diện tích thuộc một phần thửa đất số 519 và thửa 521, tờ bản đồ số 61 (TL2005), phường A, quận B nằm ngoài Quyết định 72/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 1993 của Ủy ban nhân dân huyện B không phù hợp với các quyết định Quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt (Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân dân quận B phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2.000 khu dân cư Bắc K (khu I), phường A, quận B, Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2.000 Khu dân cư Ngã ba A phường A, phường A, phường B và phường T, quận B) nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013.

- Việc thu hồi giấy chứng nhận số CH02017, CH02018 căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Căn cứ điểm c khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 quy định về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai:

“c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;”

Từ các nội dung trên Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy việc ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và Quyết định số 4039/QĐ-UBND ngày

30/08/2022 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017, CH02018 ngày 18 tháng 9 năm 2014 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông (bà) Nguyễn Văn P – Lâm Yến N là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Yến N đã có lời khai, có đơn xin xét xử vắng mặt. Nội dung lời khai: Bà Y thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông P.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X xin vắng mặt, tại văn bản ngày 18/01/2024 trình bày: Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02018 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 18/9/2014 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh B – Phòng giao dịch A theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 51/2017/EIBBT-AL/TC ngày 20/6/2017. Việc thế chấp này được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đối với Ủy ban nhân dân quận B thì phía Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam không có ý kiến.

Tại phiên tòa:

- Bà Võ Thị Mỹ D đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn P trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 4038/QĐ-UBND và Quyết định số 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017, CH02018 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 18/9/2014.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tổ tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P. Hủy Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

[1.1] Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Phạm Thị Ngọc D đã được triệu tập họp lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Yến N, Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157;

khoản 1, khoản 3 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Xét việc không đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Hội đồng xét xử nhận định: Sau khi Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận số CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N. Ông P và bà N không khiếu nại quyết định này và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án ngày 23/9/2022. Hội đồng xét xử xác định việc giải quyết vụ án hành chính này, người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định hành chính số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (không có quyết định giải quyết khiếu nại) nên Tòa án chỉ xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị kiện nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 9, khoản 10 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 không đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[1.3] Về quyền khởi kiện:

Các Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 đã cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N. Căn cứ Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính ông P có quyền khởi kiện.

[1.4] Về thời hiệu: Ngày 30/8/2022 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND, ngày 23/9/2022 ông Nguyễn Văn P nộp đơn khởi kiện. Căn cứ Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, đơn khởi kiện của ông P còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.5] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Nguyễn Văn P khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N. Do đó, căn cứ Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, đây là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N của Ủy ban nhân dân quận B:

[2.1] Về thẩm quyền: Căn cứ khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại

điểm d khoản 2 Điều này do 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 quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”. Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về trình tự, thủ tục ban hành:

Căn cứ khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do 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 quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai”*: Thì trước khi ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022, Ủy ban nhân dân quận B chưa thực hiện công tác thanh tra và có kết luận thanh tra của Cơ quan Thanh tra cùng cấp nhưng đã ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không đúng trình tự, thủ tục pháp luật đất đai.

[2.3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất:

Theo Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 11/4/1979 của Ủy ban nhân dân huyện B, theo Sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại thị trấn A (Quyển 1, trang 02, 07, 10): Ông Nguyễn Văn N đăng ký sử dụng thửa 15, 16 Tờ 2 Khu 2 Thị trấn A;

Theo Báo cáo số 866/BC-XCĐ ngày 18/11/1985 của Ban Quản lý Ruộng đất, có nội dung: “*Hiện trạng khu đất: Toàn bộ mặt bằng 0ha 38,51 hiện có một vài nhà lá, nhà gạch, ao cá, rau màu và cây trái. Xung quanh có rào cây.*”

Theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B giao đất cho ông Nguyễn Văn N 1.000m² và tạm giao thêm 1.000m².

Diện tích 209,4m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 61 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017- CH02018 ngày 18/9/2014 do ông Nguyễn Văn N và gia đình, trong đó có ông P, bà N sử dụng liên tục từ năm 1979 đến nay.

[2.4] Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P, bà Lâm Yến N, Căn cứ Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017 ngày 18/9/2014 đối với thửa 519, tờ bản đồ 61 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N và giấy chứng nhận số CH02018 ngày 18/9/2014 đối với thửa 521, tờ bản

đồ 61 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận B không ghi chú quy hoạch vào giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường là có thiếu sót.

[2.5] Về căn cứ thu hồi:

[2.5.1] Với lý do Giấy chứng nhận số CH02017 – CH02018 ngày 18/9/2014 nằm ngoài Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993.

Theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của Ủy ban nhân dân huyện B giao đất cho ông Nguyễn Văn N 1.000m² và tạm giao thêm 1.000m². Tại Văn bản số 411/UBND ngày 09/02/2023 của Ủy ban nhân dân quận B xác định: “Đối với phần diện tích tạm giao thêm theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 chưa xác định được vị trí chính xác”. Như vậy, Ủy ban nhân dân quận B xác định Giấy chứng nhận số CH02017 – CH02018 ngày 18/9/2014 nằm ngoài diện tích được giao thêm là chưa có cơ sở.

Quyết định số 493/QĐ-UBND là quyết định giải quyết cuối cùng về khiếu nại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và các hộ dân sử dụng đất trong đó có ông P, bà N. Nhưng Ủy ban nhân dân quận B căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 để ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 là không đúng quy định pháp luật. Trong suốt quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên Tòa, người bị kiện không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình.

[2.5.2] Với lý do giấy chứng nhận số CH02017 – CH02018 ngày 18/9/2014 không phù hợp các quyết định quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận.

Ủy ban nhân dân quận B căn cứ Quyết định số 6993/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/12/1998 và Quyết định phê duyệt quy hoạch số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch đường giao thông, cho rằng phần đất cấp cho ông P, bà N không phù hợp với Quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, nên không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo Bản đồ số hợp đồng 9668/ĐĐBĐ-VPTP ngày 18 tháng 10 năm 2013 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện phần đất của ông P, bà N không vi phạm quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt. Ông P, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: “Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (công nhận quyền sử dụng đất) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định này và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 101 của Luật Đất đai, Điều 23 của Nghị định này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp 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 là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) *hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch* hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;...”.

Ông P, bà N cùng cha là ông N sử dụng đất từ năm 1980 (trước 15 tháng 10 năm 1993) nên cho dù phần đất của ông P, bà N có bị quy hoạch giao thông năm 1998, năm 2007 hay năm 2019 thì vẫn đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch.

Từ những phân tích và các căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận định Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N là không tuân thủ theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời thu hồi giấy chứng nhận của ông P, bà N bởi các lý do thể hiện trong quyết định thu hồi nêu trên là không có căn cứ, vi phạm khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Do đó, người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 4038/QĐ-UBND và 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02017, CH02018 ngày 18/9/2014 cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận B phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 3, Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;
- Căn cứ Điều 100, Điều 101, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết số 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của ông Nguyễn Văn P: Hủy các Quyết định:

- Quyết định số 4038/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02017 ngày 18/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N;

- Quyết định số 4039/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02018 ngày 18/9/2014 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn P và bà Lâm Yến N.

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí, trả lại cho ông P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0003080 ngày 06/10/2022 do Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh lập.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

4. Về công khai bản án: Bản án sẽ được công khai trên cổng thông tin điện tử sau khi có hiệu lực pháp luật./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;

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

- Lưu HSVA.

Nguyễn Vũ Trọng Đan