

**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: 956/2023/HC-ST

Ngày: 16 - 6 - 2023

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai
về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

**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 Vũ Bảo Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

2/ Ông Trần Ngọc Thực

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền - 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 Vũ Thị Minh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 06 và 16 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số
246/2021/TLST-HC ngày 21/12/2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1440/2023/QĐXXST-HC ngày
04/4/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 5163/2023/QĐST-HC ngày 24/4/2023,
Thông báo số 6316/TB-TA ngày 19/5/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa
số 7005/2023/QĐST-HC ngày 06/6/2023 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1939 (Vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N:

- Ông Nguyễn Văn N. (Có mặt)

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

- Bà Võ Thị Mỹ D (Có mặt)

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

2. *Người bị kiện:*

2.1. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: phường L, quận B, Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:

Bà Phạm Thị Ngọc D – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

Ông Lại Phú C – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B.

(Có mặt)

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

3.1.Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh.

3.2.Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 12 Phan Đăng Lưu, Phường 7, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố:

Ông Hồ Ngọc S – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (Vắng mặt)

Ông Hồ Thanh L– Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3.Ông Nguyễn Văn N (Có mặt)

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

3.4.Bà Nguyễn Thị Kim L (Vắng mặt)

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

3.5.Ông Nguyễn Văn P (Vắng mặt)

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

3.6.Ông Nguyễn Văn H (Vắng mặt)

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

-Ông Nguyễn Văn N (Vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn N là bà Võ Thị Mỹ D. (Có mặt)

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

3.7.Bà Nguyễn Thị Kim N, chết năm 2018

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Kim N:

Bà Võ Thụy Cẩm T, sinh năm 1995 và trẻ Ngô Viết Đăng K, sinh năm 2007

Địa chỉ: 470 Kinh Dương Vương, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho trẻ Ngô Viết Đăng K: Ông Ngô Văn D (Vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thụy Cẩm T:

Bà Võ Thị Mỹ D. (Có mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Người khởi kiện bà Phạm Thị N có bà Võ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn N đại diện trình bày:*

Thứ nhất. Nguồn gốc sử dụng đất

Năm 1978, ông Nh được điều động từ Công an Quận T về Công an huyện B. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Nh có làm đơn xin đất canh tác.

Ngày 19/12/1978, Nông Hội và Cấp ủy xã An Lạc xác nhận đồng ý cấp cho gia đình ông Nh cho đất vào ngày 21/12/1978, ngày 04/4/1979 được Ban quản lý Tập Đoàn 4 – xã An Lạc xác nhận đồng ý cho đất để cất nhà và canh tác sản xuất. Khi giao đất, Tập đoàn chỉ theo bờ ruộng, không đo đạc, không cắm mốc ranh. Diện tích 1000m². Sau đó, Ủy ban nhân dân (UBND) Thị trấn L đo đạc và kê khai theo Chỉ thị TTg 299/TTg-CP thì khu đất này được xác định thuộc thửa 15, tờ bản đồ 02, Thị trấn L, huyện B, diện tích 1880m²

Ngày 11/4/1979, UBND huyện B (cũ) ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB V/v tạm cấp 1000m² đất ở cho ông Nh, trên phần đất có diện tích khoảng 4.200m² do gia đình ông Nh khai thác, quản lý (đất ruộng và ao rau) không cắm mốc ranh, không đo đạc xác định cụ thể. Tổng diện tích gia đình ông Nh khai thác, quản lý, canh tác khoảng 4.200m².

Ngày 09/02/1980, ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị N lập giấy tay phân chia nhà ở, đất ở cho các con có xác nhận của UBND phường A ngày 23/12/2004.

Đến năm 1985, ông Nguyễn Văn Nh xin lập thủ tục xây dựng nhà ở tại khu đất đang sử dụng được Ban Quản lý ruộng đất thành phố đo đạc phê duyệt Bản đồ ngày 14/11/1985.

Ngày 18/11/1985 Ban Quản lý ruộng đất ban hành Báo cáo số 866/BC-XCD có nội dung xác định:

-Diện tích đất ông Nh đang sử dụng: 3.851m²

-Ông Nh có đăng ký và được UBND huyện B cấp:

+ Lô 15: 1.880m² loại đất rau.

+ Lô 16: 3.151m² loại đất thổ.

* Do khu đất này có 2 tuyến đường như sau:

-Tuyến đường chính là Tuyến Quốc Lộ 4, sau đó đổi thành đường Hùng Vương (nối dài) nay là đường Kinh Dương Vương.

-Tuyến phụ là đường Giày Da, nay là đường Tên Lửa.

Ban đầu là đất sinh lầy, ao sâu, không canh tác được nên gia đình vợ chồng ông Nh mua đất san lấp cải tạo khu đất để sử dụng liên tục ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp dân sự.

Thứ hai. Quá trình giải quyết khiếu nại đối với khu đất:

-Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 UBND huyện B ban hành có nội dung: Giao 1000m² đất để ông Nh sử dụng làm nhà ở (theo Quyết định 137/QĐ-UB ngày 11/4/1979 của UBND huyện B) và tạm giao thêm 1000m² với mục đích chăn nuôi cải thiện đời sống. Tổng cộng 2.000m². Ông Nh phải tháo dỡ các công trình ngoài diện tích 1000m² được giao.

Khi khu đất được gia đình ông Nh san lấp không còn ao tù, sinh lầy thì bà Trần Thị Đ xin lại đất tại vị trí của gia đình ông Nh đang quản lý sử dụng để bà Đê làm xưởng may mặc nên UBND huyện B ban hành quyết định giải quyết khiếu nại cho bà Đê như sau:

-Quyết định số 444/QĐ-UB ngày 07/11/1993: Thu hồi 1.190m² thuộc 1 phần thửa 15, 16 tờ 2, Khu 2, Thị trấn L do ông Nguyễn Văn Nh đang sử dụng dưới hình thức tạm mượn.

Ngày 16/5/1995, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 383/GCN cho ông Nguyễn Văn Nh; Diện tích 1000m² thửa 126, tờ bản đồ số 2, khu 2, Thị trấn L, huyện B.

Ngày 14/6/1995, UBND huyện B ban hành Thông báo số 364/TB-UB: Ông Nguyễn Văn Nh phải giao lại 435m² đất (đã trừ lộ giới)

Ngày 07/10/1995, UBND huyện B ban hành Văn bản 99B/UB xác định: UBND huyện B ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB là chưa đủ thẩm quyền và đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo xử lý.

Ngày 14/11/1995 UBND huyện B ban hành Quyết định số 1179/QĐ-UB V/v thu hồi GCN QSD đất số 383/GCN ngày 16/5/1995 do UBND huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Nh vì sai thẩm quyền

-Quyết định số 1652/QĐ-UB-NC ngày 28/3/1998 của UBND Thành phố ban hành V/v: Thu hồi 504m² đất ông Nh đang quản lý.

-Quyết định 4570/QĐ-UBND ngày 13/7/2000 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

-Quyết định 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc điều chỉnh Quyết định 4570/QĐ-UB-TD.

Về mặt pháp lý, ông Nguyễn Văn Nh được UBND huyện B xét và tạm cấp 2002m² đất từ trước trước Luật Đất đai 1993 không có quy định cụ thể về hạn mức đất ở. Năm 2003 đã được UBND Thành phố giải quyết công nhận bồi thường đất ở (hợp lệ) diện tích 808.47m² nên ông Nh được nhận tiếp 1191.53m² là hợp lý.

Đối với phần đất còn lại: không thuộc lộ giới có diện tích 1.406,57m² do nhà nước quản lý nhưng thực tế do gia đình ông Nguyễn Văn Nh sử dụng.

Đối với phần đất nằm trong lộ giới 833.3m² Nhà nước tiếp tục quản lý để thực hiện quy hoạch .

-Báo cáo số 787/BC-TTTP-P4 ngày 02/12/2013 của Thanh tra thành phố, có nội dung điều chỉnh quyết định giải quyết khiếu nại số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000

Vì: Theo báo cáo số 143/BC-UBND của UBND quận B ngày 29/10/2008 giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hồng P đã xác định:

3.1 Theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại Thị trấn L (Quyển 1, trang 02, 07, 10):

Thửa số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Tên chủ sử dụng	Ý kiến xét duyệt
15	1.880	Rau	Nguyễn Văn Nh	Chính thức
16	3.515	TTT	Thổ tập trung	Chính thức

3.3 Theo Mục kê tài liệu đo năm 2005 tại phường A, quận B (Tờ số 61):

Thửa số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Tên Chủ sử dụng	Ghi chú
53	3.832	TV	(không ghi)	Thực tế ông Nguyễn Văn Nh sử dụng

Ngày 10/11/2014 UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác số CH02065, thửa 528 tờ bản đồ 61 phường L quận B (viết tắt GCN số CH02065 ngày 10/11/2014)

Ngày 13/5/2015, Thanh tra Thành phố có văn bản số 489/TTTP-P8 đề nghị Chủ tịch UBND quận B khẩn trương giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nh.

Ngày 22/5/2015, UBND 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 Nh và các hộ cho Sở Tài nguyên và Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Ngày 04/6/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có công văn số 6752/VP ĐK-HD phúc đáp UBND quận B.

Ngày 15/6/2015, UBND quận B ban hành Công văn số 995/UBND gửi Thanh tra Thành phố và UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/6/2015, Thanh tra Thành phố có buổi trao đổi với đại diện Sở Tài nguyên Môi trường, Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất Thành phố và UBND quận B để ghi nhận ý kiến các cơ quan liên quan đến công văn 995/UBND ngày 15/6/2015 của UBND quận B.

Ngày 13/7/2015, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 779/TTTP- P8 ngày 13/7/2015 gửi Chủ tịch UBND Thành phố.

Việc UBND quận B ban hành: Quyết định số 2628/QĐ-UBND V/v thu hồi GCN QSDĐ, QHNO và tài sản khác số CH02065 ngày 10/11/2014 được UBND quận B cấp cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị N. Bà N và gia đình không đồng ý nội dung quyết định này. Vì:

-Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 UBND huyện B có nội dung:

1/Giao 1000m² đất để ông Nh sử dụng làm nhà ở (theo quyết định 137/QĐ-UB ngày 11/4/1979 của UBND huyện B) và tạm giao thêm 1002m² với

mục đích chăn nuôi cải thiện đời sống. Tổng cộng 2.002m². Ông Nh phải tháo dỡ các công trình ngoài diện tích 1000m² được giao.

Từ Quyết định này, ngày 16/5/1995 UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383/GCN cho ông Nguyễn Văn Nh; Diện tích 1000m² thửa 126, tờ bản đồ số 2, khu 2, Thị trấn L, huyện B.

Ngày 14/11/1995 UBND huyện B ban hành Quyết định số 1174/QĐ-UB v/v thu hồi GCN QSD đất số 383/GCN của ông Nh.

Như vậy, đối với 1000m² đất được giao theo Quyết định số 72/QĐ-UB không còn giá trị pháp lý nên ông Nh khiếu nại.

-Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thành phố lập ngày 18/10/2013 thì khu đất chỉ còn diện tích 3.431,4m². Trong bản vẽ này không thể hiện quy hoạch vòng xoay đường Tên Lửa hay đường Kinh Dương Vương.

-Tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 076/2014 ngày 25/7/2014 đối với một phần thửa 53, tờ bản đồ số 61 (TL2005), diện tích công nhận 1048,6m². Phần kiểm tra xác nhận về quy hoạch, để trống không ghi thông tin quy hoạch và trên bản đồ tổng thể của Quận B không có quy hoạch áp trên bản đồ.

-Quyết định số 493/QĐ-UBND là quyết định bổ sung quyết định cuối cùng số 4570/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố, tới nay không bị thu hồi, điều chỉnh, bổ sung bằng quyết định khác.

Như vậy, Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận và quyết định cho ông Nguyễn Văn Nh và các hộ được sử dụng diện tích 2.598,53m² (không tính lộ giới) bao gồm 1.191,53m² và 1.406,57m². Sau đó Bà N và ông Nh tiến hành làm các thủ tục về việc xin cấp giấy chứng nhận theo quyết định số 493/QĐ-UBND nói trên.

-Ngày 10/11/2014 UBND quận B cấp GCN số CH02065 đối với thửa 528, tờ bản đồ 61, phường A, cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị N. Vợ chồng ông bà được miễn thuế, nghĩa vụ tài chính.

-Quá trình xây dựng nhà ở trên đất, Bà N không bị xử phạt hành chính và được công nhận quyền tài sản trên đất.

Từ các cơ sở trên, việc UBND quận B cấp GCN số CH02065 cho vợ chồng ông Nh đối với thửa 528 tờ số 61 (TL 2005) là đúng với:

+Nội dung nhận định và Quyết định 493/QĐ-UBND ngày 27/10/2014.

+Đúng theo khoản 1 điều 100 và điều 20 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.

+Đúng theo Văn bản số 6752/VP ĐK-HD ngày 04/6/2015 hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố

+ Về Thuế và quyền tài sản gắn liền trên đất:

- Nghĩa vụ thuế của Bà N đã được miễn thuế đúng quy định của pháp luật .

- Tài sản của Bà N là Diện tích sàn xây dựng cũng được công nhận trong GCN số CH02065.

- Đất của vợ chồng Bà N đã chuyển đổi mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở và có nguồn gốc sử dụng, canh tác, cải tạo từ năm 1979.

- Không có Văn bản của UBND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo thu hồi GCN số CH02065 vì cấp ngoài ranh diện tích đất theo Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của UBND huyện B.

Như vậy, Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND quận B V/v thu hồi GCN QSDĐ, QHNO và tài sản khác số CH02065 là Quyết định trái quy định pháp luật; Và Trái với Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh nên không đủ điều kiện để thu hồi theo Điều 106 Luật đất đai 2013.

Vì những lý do trên, Bà N yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/4/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND quận B; Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của Chủ tịch UBND quận B.

**Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân quận B có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Lại Phú Cường trình bày:*

1. Diện tích, vị trí khu đất:

Phần đất liên quan đến việc khiếu kiện của bà Phạm Thị N thuộc Bảng khoán 1103 của bà Trần Thị Đ có diện tích khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 14, 15, 16, 108, 169 và một phần đường, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính Thị trấn L (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 L, huyện B này thuộc phường A, quận B (theo tài liệu 02/CT-UB).

2. Quá trình đăng ký đất đai đối với phần diện tích thuộc Bảng khoán 1103:

Theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ Thị 299/TTg tại Thị trấn L (Quyển 1, trang 02, 07, 10):

Thửa đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Tên Chủ sử dụng	Ý kiến xét duyệt
14	12.545	Rau	Tập đoàn 4	Chính thức
15	1.880	Rau	Nguyễn Văn Nh	Chính thức
16	3.515	TTT	Thổ Tập trung	Chính thức
108	633.470	TTT	Thổ Tập trung	
169	4.075	Rau	UBND. TT An Lạc	Chính thức

3. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ngày 11/4/1979, UBND huyện B ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB tạm cấp cho ông Nguyễn Văn Nh (tức Lâm Minh D – chồng bà Phạm Thị N) 1.000m² để cất nhà ở trên cơ sở điều phối của Tập đoàn 4 Thị trấn L.

Căn cứ quyết định 137/QĐ-UB ngày 11/4/1979, UBND huyện B ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 về việc giao đất cho ông Nguyễn Văn Nh tại khu 2, Thị trấn L với nội dung giao 1.000m² và tạm giao

thêm 1.002m². Phần diện tích được giao 1.000m², vị trí đã được xác định cụ thể. Đối với phần diện tích tạm giao (1.002m²) chưa xác định được vị trí chính xác.

Ngày 05/11/1994, UBND huyện B có Thông báo số 933/TB-UB về việc tổ chức cắm mốc giao đất tại khu 2 Thị trấn L cho ông Nguyễn Văn Nh.

Ngày 07/11/1993, UBND huyện B ban hành Quyết định số 444/QĐ-UB về việc xin lại đất để mở cơ sở sản xuất của bà Trần Thị Đ ở địa chỉ 275/8A đường Lý Thường Kiệt phường 15, quận 11, trong đó có nội dung: “*Nay thu hồi 1190m² đất thuộc thửa 15, 16 tờ 2 khu 2 Thị trấn L, do ông Nguyễn Văn Nh đang sử dụng dưới hình thức tạm mượn.*”

Ngày 26/12/1995, Sở Địa chính có Quyết định số 874/QĐ-ĐC-TTr về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nh, trong đó có nội dung: “*...chấp thuận giao 504m² đất cho bà Trần Thị Đ để lập cơ sở sản xuất, bà Đ có trách nhiệm bồi hoàn hoa màu trên phần đất được cấp cho ông Nh và làm thủ tục theo quy định.*”

Ngày 21/02/1995, UBND huyện B ban hành Quyết định số 108/QĐ-UB về việc thu hồi khu đất có diện tích 504m² tại khu 2, Thị trấn L do ông Nguyễn Văn Nh đang quản lý, trong đó có nội dung: “*Nay thu hồi khu đất có diện tích là 504m² tại khu 2 Thị trấn L (thuộc thửa 15, 16 tờ số 1) do ông Nguyễn Văn Nh đang quản lý...*”

Ngày 28/3/1998, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1652/QĐ-UB-NC về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Nh, ngụ tại số 182, Thị trấn L, huyện B.

Ngày 13/7/2000, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD, nội dung: “*Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn Nh được sử dụng phần đất diện tích 1.504m² tại Thị trấn L, huyện B bao gồm 1.000m² do Ủy ban nhân dân huyện B giao cho Ông từ năm 1979 và 504m² do ông có quá trình sử dụng ổn định...*”

Ông Nh không đồng ý với các quyết định giải quyết khiếu nại của các cấp và tiếp tục có đơn khiếu nại đến ngày 27/01/2014, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000 của UBND Thành phố.

4. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân.

Thực hiện Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND thành phố (đính kèm bản vẽ số 9668/ĐĐBĐ ngày 18/10/2014 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ-Sở Tài nguyên và Môi trường), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận đã tham mưu UBND quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân sử dụng khu đất có liên quan (các con ông Nh); đồng thời, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B đã lập phiếu chuyển thông tin địa chính xác định nghĩa vụ tài chính của các hộ dân được căn cứ theo Khoản

3, Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ (phải thực hiện nghĩa vụ tài chính); cụ thể:

- Về diện tích cấp giấy được công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn Nh 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 B Nguyễn Thị Kim L	02026	528	57,50	25/9/2014
02	Nguyễn Văn B 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 Nh Phạm Thị N	02065	528	1.048,60	10/11/2014
05	Nguyễn Văn Nh Phạm Thị N	02064	529	218,9	10/11/2014
06	Nguyễn Văn Nh 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 Ngọc Y	02018	521	96,60	18/9/2014
09	Nguyễn Văn P Lâm Ngọc Y	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	

Tổng diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận là: 2.598,1m²

Về thể hiện quy hoạch khi cấp giấy chứng nhận: Vị trí nhà đất của ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân thuộc quy hoạch nút giao thông đường Kinh Dương Vương – Vành Đai Trong, công viên cây xanh theo Quyết định

6993/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/12/1998 (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 Kinh Dương Vương (khu I), phường A, quận B và Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 về duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 Khu dân cư ngã ba An Lạc thuộc phường L, phường A, phường Bình Trị Đông B và phường Tân Tạo A, 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 Kinh Dương Vương và đường Tên Lửa.

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

Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Sau khi được UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân của ông nợ thuế và cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận. Sau đó, ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân (con ông Nh) làm đơn khiếu nại gửi UBND thành phố về việc không đồng ý áp dụng tính tiền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 13/3/2015, Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 2237/VP-PCNC giao Thanh tra Thành phố, báo cáo, đề xuất, tham mưu UBND Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định.

Ngày 17/4/2015, Thanh tra Thành phố có văn bản 391/TTTP báo cáo tiến độ giải quyết đơn của ông Nguyễn Văn Nh.

Ngày 22/5/2015, UBND quận B có văn bản số 826/UBND về việc xác định điều khoản cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phường A, quận B, để xác định nghĩa vụ tài chính theo văn bản số 391/TTTP-P8 ngày 17/4/2015 của Thanh tra Thành phố. Theo đó, UBND quận kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố hướng dẫn UBND quận xác định điều khoản cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân.

Ngày 04/6/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố có văn bản số 6752/VPĐK-HD.

Đến ngày 15/6/2015, UBND quận B có công văn số 995/UBND gửi Thanh tra Thành phố (có gửi UBND Thành phố để báo cáo).

Ngày 13/7/2015, Thanh tra Thành phố có Công văn số 779/TTTP-P8 kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố: *“Giao Ủy ban nhân dân quận B căn cứ quy định pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông Nguyễn Văn Nh và các hộ; căn cứ vào thời điểm sử dụng đất của từng hộ (công nhận quyền sử dụng đất*

theo thực tế sử dụng đất của từng hộ chứ không phải giao đất và thu tiền sử dụng đất) ”.

Ngày 20/8/2015, UBND Thành phố có Công văn số 4929/UBND-PCNC, qua đó UBND Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý đề xuất của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ thành phần hồ sơ của ông Nguyễn Văn Nh 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 UBND phường A, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm 1999, Sổ Hộ khẩu, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư, ngày 21/9/2015, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố có Công văn số 3537/VPĐKQSDĐ ngày 26/5/2015 và Công văn số 6755/CNBTA ngày 28/9/2015 về xác nhận bổ sung điều khoản xác định nghĩa vụ tài chính hồ sơ ông Nguyễn Văn Nh và các con, thực hiện Công văn số 4929/UBND – PCNC ngày 20/8/2015 của UBND Thành phố. Theo đó, xác nhận bổ sung điều khoản xác định nghĩa vụ tài chính hồ sơ ông Nguyễn Văn Nh 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 Nh và các hộ dân không thu tiền sử dụng đất, riêng 01 giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Văn N phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

5.Về việc ban hành Thông báo số 606/TB-UBND và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Thực hiện Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND Thành phố, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận đã tham mưu UBND quận cấp 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ dân sử dụng khu đất có liên quan đến ông Nguyễn Văn Nh và các hộ dân với tổng diện tích được công nhận là 2.598,1m², trong đó có Giấy chứng nhận số CH02065 ngày 10/11/2014 do UBND quận B cấp cho bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn Nh (đã chết) tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 61 (TL2005), phường A, quận B. Số nhà 6, 8, 10, 12, 14, 16, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1.048,6m².

Thực hiện Thông báo số 359/TB-VP ngày 13/4/2020, Thông báo số 884/TB-VP ngày 04/9/2020 của Văn phòng UBND Thành phố nội dung kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố về giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hồng P, trong đó có nội dung giao UBND quận B kiểm tra, rà soát việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Nh để chủ động xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật đối với các Giấy chứng nhận cấp không đủ điều kiện, miễn giảm tiền sử dụng đất không đúng quy định.

Kết quả kiểm tra, rà soát của UBND quận B nhận thấy việc cấp GCN số CH02065 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:

-Phần diện tích đất được cấp GCN số CH02065 thuộc phần diện tích 1.406,57m² theo Quyết định 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 nằm hoàn toàn trong ranh quy hoạch nút giao thông đường Kinh Dương Vương – Vành Đai Trong được xác định điều khoản cấp giấy theo Khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013 là chưa đúng quy định. Do đó không đủ điều kiện cấp giấy theo Khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc sử dụng đất và điều khoản cấp giấy chứng nhận đúng phải được xác định theo Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 quy định về 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

-Việc thu hồi giấy chứng nhận số CH02065 căn cứ quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c, Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 quy định về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Từ những nội dung trên, UBND quận B ban hành Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 về việc thu hồi GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 do UBND quận B cấp cho bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn Nh (đã chết) tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 61 (TL2005), phường A, quận B. Đồng thời đã thông báo đến người dân lý do thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận nêu trên tại Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/4/2020.

6. Về việc ban hành Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N.

Ngày 19/4/2021, bà Phạm Thị N có Đơn khiếu nại đối với Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 29/10/2021, UBND quận B ban hành Quyết định số 6551/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N.

Từ các nội dung trên, UBND quận nhận thấy việc ban hành Thông báo 606/TB-UBND, Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 và ban hành Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, việc giải quyết khiếu nại đã tiếp xúc, đối thoại vận động người dân theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: (Vắng mặt).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: (Vắng mặt).

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và ý kiến cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn N và bà Võ Thị Mỹ D là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà: Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Văn P, Nguyễn Văn H, Ông Nguyễn Văn N, Võ Thụy Cẩm T và ông

Ngô Văn D là đại diện theo pháp luật của trẻ Ngô Viết Đăng K trình bày:

Thông nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N.

*Tại phiên tòa sơ thẩm,

Bà Phạm Thị N có ông Nguyễn Văn N đại diện trình bày:

-Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

-Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số HĐ 076/2014 do Công ty TNHH Tư vấn – TK-XD-Đo đạc Quang Huy lập có nội dung Kiểm tra, xác nhận về quy hoạch thì không có quy hoạch đất thuộc quy hoạch nút giao thông đường Kinh Dương Vương – Vành Đai Trong.

-Người khởi kiện xác định không yêu cầu Tòa án đo vẽ áp ranh phần diện tích nhà đất bị thu hồi với quy hoạch tại Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 “*Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía bắc đường Kinh Dương Vương (Khu I) thuộc phường A, phường Bình Tri Đông B, quận B*” vì cho rằng trách nhiệm chứng minh phải thuộc về UBND quận B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người bị kiện có ý kiến:

-Giữ nguyên các quyết định hành chính bị kiện. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

-Việc đo vẽ áp ranh là không cần thiết vì UBND quận B có nghiệp vụ tự xác định được nhà đất của ông Nh, Bà N nằm trong quy hoạch nút giao thông.

-Bản vẽ sơ đồ nhà đất năm 2014 có ghi Nhà nằm trong khu vực quy hoạch nhưng không ghi cụ thể quy hoạch gì là có thiếu sót. Sau khi rà soát, UBND quận B nhận thấy việc cấp GCN là chưa đúng quy định nên UBND quận B thu hồi GCN là đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tổ tụng Hành chính từ thụ lý, quá trình điều tra và khi xét xử. Tuy nhiên thời gian chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo nhưng không làm ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N, hủy Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/4/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND quận B; Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của Chủ tịch UBND quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/11/2021, bà Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Quyết định: Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/4/2021 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất” và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất” của UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 “Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N (lần đầu)” của Chủ tịch UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các văn bản này là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 3 và 116 Luật Tổ tụng hành chính.

Căn cứ vào Điều 30 và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về xét xử trong trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa:

Người bị kiện và đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu xét xử vắng mặt, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Xét việc UBND quận B cấp GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 cho ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị N.

[3.1]. Xét nguồn gốc, quá trình đăng ký, quá trình sử dụng đất và tranh chấp đất của ông Nh, Bà N.

Theo các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được các bên thừa nhận, thể hiện:

[3.1.1]. Nguồn gốc, quá trình đăng ký đất đai:

Phần đất liên quan đến việc khiếu kiện của bà Phạm Thị N có nguồn gốc trước năm 1975, do bà Trần Thị Đ đứng chủ quyền thuộc Bảng khoán số 1103 có diện tích khoảng 16.000m² thuộc một phần thửa 14, 15, 16, 108, 169 và một phần đường, tờ bản đồ số 01 Bộ địa chính Thị trấn L (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 L, huyện B này thuộc phường A, quận B (theo tài liệu 02/CT-UB). Sau ngày 30/4/1975, do UBND Thị trấn L, huyện B tiếp quản.

Vào năm 1978, ông Nh được điều động từ Công an Quận T về Công an huyện B, ông Nh có làm đơn xin cấp đất và được Nông Hội và Cấp ủy xã An Lạc đồng ý nên đến ngày 04/4/1979 Ban quản lý Tập Đoàn 4 – xã An Lạc xác nhận đồng ý cho đất để cất nhà và canh tác sản xuất.

-Theo sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại Thị trấn L (Quyển 1, trang 02, 07, 10):

Thửa số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Tên chủ sử dụng	Ý kiến xét duyệt
15	1.880	Rau	Nguyễn Văn Nh	Chính thức
16	3.515	TTT	Thổ tập trung	Chính thức

-Theo Sổ Mục kê tài liệu đo năm 2005 tại phường A, quận B (Tờ số 61):

Thửa số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Tên Chủ sử dụng	Ghi chú
53	3.832	TV	(không ghi)	Thực tế ông Nguyễn Văn Nh sử dụng

[3.1.2].Quá trình sử dụng đất và khiếu nại về đất đai của ông Nh, Bà N.

[3.1.2.1].Ngày 11/4/1979, UBND huyện B ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB tạm cấp cho ông Nguyễn Văn Nh (tức Lâm Minh D – chồng bà Phạm Thị N) 1.000m² để cất nhà ở trên cơ sở điều phối của Tập đoàn 4 Thị trấn L.

Thực hiện quyết định trên, UBND huyện B ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 về việc giao đất cho ông Nguyễn Văn Nh tại khu 2, Thị trấn L với nội dung giao 1.000m² (thuộc thửa 15 và thửa 16) và tạm giao thêm 1.002 m² (tổng cộng là 2002m²). Đồng thời tiến hành đo đạc, giao 1000m² đất ở (đã trừ lộ giới), còn lại 1002m² tạm giao chưa giao ranh đất.

[3.1.2.2].Năm 1985, ông Nguyễn Văn Nh xin lập thủ tục đất xây dựng nhà ở tại khu đất đang sử dụng. Hồ sơ của ông Nh được Ban Quản lý ruộng đất Thành phố tiếp nhận, đo đạc phê duyệt tại Bản đồ ngày 14/11/1985 đồng thời lập Báo cáo số 866/BC-XCD ngày 18/11/1985 “V/v ông Nguyễn Văn Nh xin lập thủ tục xây dựng nhà ở” để chuyển cho cơ quan có thẩm quyền xem xét. Tại Báo cáo ngày 18/11/1985 xác định: ông Nh đang sử dụng khu đất có diện tích 3.851m² được UBND huyện cấp, thuộc: Lô 15: 1.880m² (loại đất rau) và Lô 16: 3.515m² (loại đất thổ), trên đất có một vài nhà lá, nhà gạch, ao cá, rau màu và cây ăn trái. Xung quanh có rào cây.

[3.1.2.3].Quá trình ông sử dụng nhà đất thì bà Trần Thị Đ có tranh chấp xin lại một phần đất để mở cơ sở kinh doanh. Qua nhiều lần giải quyết khiếu nại, tranh chấp, đến ngày 13/7/2000, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD, nội dung: “*Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn Nh được sử dụng phần đất diện tích 1.504m² tại Thị trấn L, huyện B bao gồm 1.000m² do Ủy ban nhân dân huyện B giao cho Ông từ năm 1979 và 504m² do ông có quá trình sử dụng ổn định...*”. Ông Nh tiếp tục khiếu nại.

Ngày 27/01/2014, UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD ngày 13/7/2000 của Chủ tịch UBND Thành phố, quyết định có nội dung:

“-*Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn Nh 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 Kinh Dương Vương), mở rộng nâng cấp đường Tên Lửa. Ông Nh 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 Nh 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 Kinh Dương Vương và đường Tên Lửa: Giao Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục quản lý và tạm thời giải quyết cho ông Nguyễn Văn Nh và các hộ sử dụng như hiện trạng tại Bản đồ số 9668/D(ĐBĐ-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”.

UBND Thành phố đã căn cứ Báo cáo số 866/BC-XCĐ ngày 18/11/1985 “V/v ông Nguyễn Văn Nh xin lập thủ tục xây dựng nhà ở” của Ban Quản lý ruộng đất Thành phố và các tài liệu có liên quan để xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Dân và các hộ dân (con cháu ông Dân, Bà N) 2.598,1m² (tăng thêm so với Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 là 1.598,1m²).

[3.1.3].Như vậy, phần đất có diện tích 1048,6m² được UBND quận B cấp GCN số CH02065 10/11/2014 được xác định tại Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 được ông Nh, Bà N thực tế sử dụng và xin phép xây dựng nhà ở từ năm 1985 tại Báo cáo số 866/BC-XCĐ ngày 18/11/1985.

[3.1.4].Ngày 10/9/2007 UBND quận B ban hành Quyết định số 4621/QĐ-UBND “Về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía bắc đường Kinh Dương Vương (Khu I) thuộc phường A, phường Bình Tri Đông B, quận B”

Tại thời điểm ban hành Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014, UBND quận B chưa có kế hoạch sử dụng đất đã quy hoạch, khu đất được giải quyết tiếp tục giao đất cho ông Nh, Bà N và các hộ dân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về “Quy định chi tiết về thi hành một số Điều của Luật Đất đai” về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định: “6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”. Đến nay Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 vẫn không bị sửa đổi, thay thế hoặc hủy bỏ nên có hiệu lực thi hành.

[3.2].Xét việc cấp GCN CH02065 ngày 10/11/2014 của UBND quận B cho ông Nh, Bà N.

Khi ông Nh, Bà N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, UBND quận B đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận nêu trên được cấp theo Điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

Về cơ sở pháp lý, căn cứ cấp Giấy chứng nhận: UBND quận B đã căn cứ vào thời điểm sử dụng đất từ năm 1979, quá trình sử dụng đất trực tiếp, liên tục của ông Nh, Bà N để công nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng đất.

[4].Xét Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/04/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[4.1].Thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/04/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021

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.”*

Căn cứ quy định trên, UBND quận B đề ban hành Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/04/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 là đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, UBND quận B chỉ căn cứ điểm c, Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về “Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai” để ban hành Thông báo và Quyết định trên khi chưa có kết luận của cơ quan Thanh tra cùng cấp là trái với khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời vi phạm khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015: *“Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.”*

[4.2].Xét về nội dung Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/04/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021.

Lý do thu hồi GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 của UBND quận B là không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là phần diện tích đất được cấp tại GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 nằm hoàn toàn trong ranh quy hoạch nút giao thông đường Kinh Dương Vương – Vành Đai Trong của quận B (được UBND quận B quy hoạch vào năm 2007) nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận vì đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai 2013 về nguyên tắc sử dụng đất: *“1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.”* và khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

[4.3].Xét thấy:

Theo phân tích tại mục [3], phần diện tích đất được cấp GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 cho được ông Nh, Bà N được xác định tại Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014, ông bà đã có quá trình quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1979, trước thời điểm có quy hoạch, được Ban Quản lý ruộng đất Thành phố xác định tại Báo cáo số 866/BC-XCD ngày 18/11/1985. Mặt khác, UBND quận B cũng thừa nhận khi cấp GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 do nhà, đất có nguồn gốc tạo lập, sử dụng từ trước năm 1992 nên khi cấp giấy chứng nhận không căn cứ quy hoạch nút giao thông mà chỉ căn cứ lộ giới đường Kinh Dương Vương và đường Tên Lửa.

Do đó, ông Nh, Bà N đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Luật Đất đai 2013 như UBND quận B đã xác định khi cấp GCN mà không phụ thuộc vào quy hoạch nút giao thông đường Kinh Dương Vương – Vành Đai Trong.

Hơn nữa, khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai” còn quy định: *“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 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...”*

Từ phân tích trên, lập luận của UBND quận B về thu hồi GCN số CH02065 ngày 10/11/2014 là thiếu cơ sở, không đúng pháp luật, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của Bà N.

[4.4].Tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận, UBND quận B không ghi chú nội dung quy hoạch vòng xoay giao thông 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 về *“Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* là có thiếu sót.

[4.5].Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/04/2021 và Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 của UBND quận B là trái pháp luật. Hội đồng xét xử hủy bỏ các quyết định này.

[4.6].Hủy Quyết định số 6811/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 “Về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của UBND quận B” của UBND quận B, có nội dung điều chỉnh cụm từ “thu hồi đất” tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 thành *“thu hồi giấy chứng nhận”*, do đây là quyết định có liên quan Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021.

[5].Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N (lần đầu).

Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 *“Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N (lần đầu)”*, có nội dung không công nhận nội dung khiếu nại của Bà N đối với Đơn khiếu nại đối với Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/04/2021 nên cũng bị hủy theo quy định tại Điều 193 Luật Tố tụng hành chính.

[6].Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí hành chính sơ thẩm

Do yêu cầu của người khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận nên UBND quận B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3; Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157, Điều 158, Điều 187, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về “Quy định chi tiết về thi hành một số Điều của Luật Đất đai” của Chính phủ;

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;

Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 quy định về “Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai” của Chính phủ;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N có bà Võ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn N là đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính sau:

- Thông báo số 606/TB-UBND ngày 01/4/2021 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất” của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 “Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất” của UBND quận B”, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 6811/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 “Về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2628/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B” của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 6551/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 “Về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị N (lần đầu)” của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2./ Án phí hành chính sơ thẩm 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.

3./ Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo luật định.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.



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

Vũ Bảo Nguyên