

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: 386/2024/HC-PT

Ngày 13 tháng 5 năm 2024

V/v Khiếu kiện Quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Tám

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Bà Lê Thuý Cầu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Úc Minh Thanh Thuý - 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:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 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 1053/2023/TLPT-HC ngày 18 tháng 12 năm 2023 “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” do Bản án hành chính sơ thẩm số 1891/2023/HC-ST ngày 22 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 422/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Huỳnh Hoài Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: 1 H, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hồ P – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo uỷ quyền, (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Quốc T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người kháng cáo: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ông Huỳnh Hoài Đ có ông Hồ Văn H là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nhà đất tại địa chỉ A Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Thân Văn T1 cho ông Thái Hồng C, ông C tự xây nhà ở từ ngày 15/10/1985. Năm 1999 ông C và bà Võ Thị X kê khai đối với nhà đất trên với diện tích khuôn viên 34,8m², diện tích xây dựng 34,8m². Theo Bản đồ địa chính Phường A, quận B thì nhà đất trên thuộc thửa 98, tờ bản đồ 27, loại đất ODT, diện tích 30,2m² do ông Thái Hồng C đăng ký sử dụng. Sau đó, bà X bán căn nhà này cho ông Huỳnh Hoài Đ theo Hợp đồng mua bán ngày 09/9/2007.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 1526/TTĐĐBĐ-VPĐK do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 23/12/2021 thể hiện vị trí nhà đất nêu trên thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 01 – Trung tâm Thị Nghè, không có rạch. Ủy ban nhân dân Phường A cũng xác nhận nhà đất trên không lấn chiếm đất công, sông rạch của Nhà nước quản lý, nhà đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Công ty Lưới điện cao thế Thành phố H cũng đã có Văn bản số 278/LĐCT-DQLĐ ngày 22/01/2022 xác nhận nội dung: Nhà đất số A Đ thỏa các điều kiện theo quy định tại Khoản 1, 2, 3, 5 Điều 13 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định điều kiện tồn tại nhà ở, công trình trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không có điện áp đến 220KV.

Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 và Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, phần diện tích 30,3m² phải được công nhận quyền sử dụng đất ở. Việc Ủy ban nhân dân quận B từ chối cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Hoài Đ là không đúng quy định pháp luật.

Nay ông Huỳnh Hoài Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Văn bản số 2637/UBND-TNMT ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Theo nội dung Công văn số 1784/UBND-TNMT ngày 22/5/2023, Người bị kiện trình bày:

Năm 1999, ông Thái Hồng C và bà Võ Thị X kê khai nhà đất không số đường Đ, Phường A với diện tích khuôn viên: 34,8m², diện tích xây dựng: 34,8m²; nguồn gốc tự cất nhà ở từ ngày 15 tháng 3 năm 1985.

Ngày 04 tháng 07 năm 2003, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 35521/QĐ-UB về việc đổi số nhà mới là 101/19A (số cũ: E) Đ, Phường A, quận B cho ông Thái Hồng C.

Ngày 09 tháng 09 năm 2007, bà Võ Thị X chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Huỳnh Hoài Đ theo Hợp đồng mua bán nhà ở, với diện tích khuôn viên 34,8m².

Năm 2018, ông Huỳnh Hoài Đ nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số A Đ, Phường A; đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở của cá nhân

do Công ty Đ1 lập ngày 24 tháng 01 năm 2018 thể hiện diện tích đất 30m² thuộc một phần thửa số 98, tờ số 27.

Theo xác nhận ngày 26 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Phường 15 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ngày 10 tháng 02 năm 2018, nội dung: nhà đất nêu trên có nguồn gốc do ông C và bà X tạo lập năm 1985; năm 1999, ông C và bà X có đăng ký kê khai nhà đất. Tháng 9 năm 2007, ông Đ nhận chuyển nhượng bằng giấy tay; tháng 10 năm 2007, sửa chữa nhà không phép. Nhà nằm hoàn toàn trong hành lang an toàn đường dây điện 110KV.

Ngày 23 tháng 3 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1007/UBND-TNMT trả lời ông Đ, với nội dung chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A Đ, Phường A theo đề nghị của ông Đ.

Tháng 02 năm 2022, ông Đ có đơn kiến nghị xem xét lại việc từ chối cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2022, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 863/UBND-TNMT đề nghị ông Đ nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận để được xem xét, giải quyết theo quy định.

Ngày 25 tháng 3 năm 2022, ông Đ nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận với diện tích đất 30m² - hiện trạng theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đ1 lập ngày 24 tháng 01 năm 2018 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 08 tháng 02 năm 2018).

Ngày 03 tháng 8 năm 2022, Ủy ban nhân dân quận B đã có Văn bản số 2637/UBND-TNMT trả lời ông Đ:

“... Xét vị trí nhà đất ông Đ đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly và thuộc hành lang an toàn đường dây điện 110kV theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư P được duyệt theo Quyết định số 5854/QĐ-UBND-QLĐT ngày 20 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận B (không phù hợp quy hoạch).

Căn cứ Khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:

“Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm”.

Do đó, nhà đất số A Đ, Phường A, quận B chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định nêu trên; Văn bản số 863/UBND-TNMT ngày

23/3/2022 của Ủy ban nhân dân quận B hướng dẫn ông Đ nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận là chưa phù hợp do chưa kiểm tra, xác minh đầy đủ nguồn gốc đất. Rất mong nhận được sự thông cảm của ông Đ.”

Tại Bản án số 1891/2023/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, điểm a Khoản 2 Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 2 Điều 173, điểm b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 20, điểm c Khoản 4 Điều 56 Nghị 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Khoản 2 Điều 32 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,

X1:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hoài Đ:

Tuyên hủy Văn bản số 2637/UBND-TNMT ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về cấp giấy chứng nhận.

Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Hoài Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004361 ngày 23/3/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30/10/2023, Ủy ban nhân dân quận B có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Huỳnh Hoài Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quốc T yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hoài Đ, vì diện tích đất ông Đ yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất rạch, hiện nay rạch vẫn còn sử dụng và đất ông Đ nằm trong quy hoạch.

Ông Huỳnh Hoài Đ yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vì diện tích đất ông yêu cầu được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được khai phá sử dụng từ năm 1985, năm 1999 ông chuyển nhượng lại và sử dụng ổn định cho đến nay. Theo Trung tâm Đ2 và chính quyền địa phương xác định đất sử dụng không lấn rạch, việc quy hoạch có sau khi ông sử dụng đất nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 241 Bộ luật Tố tụng hành chính bác kháng cáo của người bị kiện, giữ y bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B là người bị khởi kiện trong vụ án được làm đúng thời hạn, hình thức nội dung đảm bảo theo quy định pháp luật. Người bị kiện có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận xét xử vắng mặt đối với người bị kiện.

[2] Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của Huỳnh Hoài Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Văn bản số 2637/UBND-TNMT ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B xác định nhà đất đang đề nghị cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc rạch và hiện nay khu vực trên vẫn còn rạch thoát nước theo như biên bản làm việc ngày 11/7/2022, nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc đất quy hoạch cây xanh và thuộc hành lang an toàn đường dây điện 110KV nên từ chối cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Hoài Đ. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 11/7/2022 có 5 hộ dân tham gia thì có 02 hộ xác định đoạn rạch bị tù đọng, ảnh hưởng môi trường và họ thoát nước ra trước nhà và có 03 hộ xác định hiện nay không còn rạch nên thoát nước ra hẻm; Tại Biên bản khảo sát hiện trạng hành lang an toàn lưới điện cao áp ngày 20/01/2022 của Đội quản lý đường dây thuộc Công ty lưới điện cao thế Thành phố H thể hiện không cản trở đường ra vào kiểm tra bảo dưỡng công trình lưới điện, khoảng cách thẳng đứng từ mặt đất tự nhiên đến vị trí cao nhất của nhà là 5,5m, khoảng cách thẳng đứng từ mặt đất tự nhiên đến dây dẫn mang điện áp 220-110KV thấp nhất theo phương thẳng đứng là 10,9m, qua khảo sát nêu trên thì không kiến nghị gì. Như vậy, khi Phòng quản lý đô thị và Phòng tài nguyên và môi trường xác minh thì con rạch không sử dụng, chỉ còn những đoạn có nước đọng gây ảnh hưởng môi trường và nhà ông Đ không ảnh hưởng đến hành lang an toàn lưới điện, nhà đất ông Đ sử dụng trước khi có việc quy hoạch đất cây xanh.

[2.2] Lời khai của ông Huỳnh Hoài Đ phù hợp với xác minh của chính quyền địa phương thể hiện: Nhà đất số A Đ được xây dựng từ năm 1985, năm 2007 ông Đ nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp, nhà được Ủy ban nhân dân quận B cấp sổ nhà hợp pháp. Tại xác nhận ngày 30/3/2022 của Ủy ban nhân dân Phường A thể hiện: Nội dung kê khai phù hợp bản vẽ; Nguồn gốc nhà đất được tạo lập từ năm 1985; Thời điểm tạo lập tài sản trên đất trước ngày 01/7/2006; Không có tranh chấp; Rạch hiện hữu: Không nên Bản án sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 1 Điều 20; điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ định đề huỷ Văn bản số 2637/UBND-TNMT ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B vì nhà đất số A Đ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Ủy ban nhân dân quận B kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính. Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 1891/2023/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ: khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Điều 100; Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 20; điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Khoản 2 Điều 32 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 ông Huỳnh Hoài Đ, hủy Văn bản số 2637/UBND-TNMT ngày 03/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Buộc Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ủy ban nhân dân quận B phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính phúc thẩm. Ủy ban nhân dân quận B đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí tại biên lai số 0004246 ngày 14/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được đối trừ và phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Hoài Đ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0004361 ngày 23/3/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Công Mười – Lê Thuý Cầu

Cao Văn Tám