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: 1615/2023/HC-ST
Ngày: 06-9-2023
V/v khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂNTHÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Bích Vân

Bà Phạm Thị Hồng Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Chế Hua – 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 Nguyễn Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 272/2022/TLST-HC ngày 02/11/2022, về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2955/2023/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10629/2023/QĐST-HC ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1939

Địa chỉ: 488 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

- Bà Võ Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: A11/4A Đường 385, T, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 484 K, phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: 521 K, phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Ngọc D – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Lại Phú C - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên Môi trường quận B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

3.2 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 86 đường T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3 Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1959 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 472 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4 Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 466 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 476 - 478 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6 Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1968 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 494 - 496 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 484 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8 Bà Võ Thụy Cẩm T, sinh năm 1995 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 470 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9 Ngô Viết Đăng K, sinh năm 2007 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn D, sinh năm 1954 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 490 - 492 K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Phạm Thị N (do bà Võ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 1978, ông Nguyễn Văn A (chồng của bà Phạm Thị N) được điều động từ Công an Quận X về Công An huyện C. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông Nguyễn Văn A có làm đơn xin đất canh tác.

Ngày 19/12/1978, Nông Hội và Cấp ủy xã L cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn A cho đất vào ngày 21/12/1978.

Ngày 04/4/1979 được Ban quản lý Tập Đoàn 4, xã L 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.

Theo Tài liệu TTg 299/TTg-CP thì khu đất này được xác định thuộc thửa 15, Tờ bản đồ 02, Thị trấn L, huyện C.

Ngày 11/4/1979, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB: Tạm cấp 1000m^2 đất ở cho ông Nguyễn Văn A, trên tổng diện tích khoảng 4.200m^2 gia đình ông Nguyễn Văn A đang khai thác, quản lý.

Năm 1985, ông Nguyễn Văn A xin lập thủ tục đất 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 Thành phố ban hành Báo cáo số 866/BC-XCĐ có nội dung xác định: Diện tích đất ông Nguyễn Văn A đang sử dụng: 3.851m^2 (trọn thửa 16: diện tích 3515m^2 và một phần thửa 15).

Ngày 15/3/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB có nội dung: "Giao 1000m^2 đất để ông Nguyễn Văn A sử dụng làm nhà ở và tạm giao thêm 1002m^2 với mục đích chăn nuôi cải thiện đời sống. Tổng cộng: 2.002m^2. Ông Nguyễn Văn A phải tháo dỡ các công trình ngoài diện tích 1000m^2 được giao".

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

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

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 A và các hộ.

Ngày 14/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Thông báo số 364/TB-UB, nội dung: Ông Nguyễn Văn A phải giao lại 435m^2 đất.

Ngày 14/11/1995, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1179/QĐ-UB v/v thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 383/GCN ngày 16/5/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn A 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 504m^2 đất ông Nguyễn Văn A đang quản lý.

Ngày 13/7/2000, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UBND:*"Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn A được sử dụng phần đất 1.504m2 tại Thị Trấn L, huyện C bao gồm 1000m^2 do huyện C giao cho ông Nguyễn Văn A từ năm 1979 và 504m^2 do ông Nguyễn Văn A 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 A tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m^2 (2000,0m^2 - 808,47m^2) đã được Ủy ban nhân dân huyện C 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 Tên Lửa. Ông Nguyễn Văn A 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 1.406,57m^2 (2.598,10m^2 - 1.191,53m^2) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn A 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".*

Hiện trạng thực tế sử dụng: Ông Nguyễn Văn A được Ủy ban nhân dân huyện C xét và tạm cấp 2002m^2 đất từ trước Luật Đất đai 1993 không có quy định cụ thể về hạn mức đất ở. Năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết công nhận bồi thường đất ở diện tích 808.47m^2 nên ông Nguyễn Văn A được nhận tiếp 1191.53m^2 là hợp lý. Đối với phần đất còn lại: Không thuộc lộ giới có diện tích 1.406.57m^2 thực tế do gia đình ông Nguyễn Văn A sử dụng.

Theo tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại thị trấn L, Ông Nguyễn Văn A có đăng ký 1.880m^2 thửa số 15. Theo Mục kê tài liệu đo năm 2005 tại phường A, quận B (tờ số 61) ghi nhận: Thực tế ông Nguyễn Văn A sử dụng 3.832m^2 thửa số 53. Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố là quyết định giải quyết khiếu nại sau cùng, có hiệu lực thi hành.

Ngày 10/11/2014, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02064 công nhận người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N

1. Thửa đất: a) thửa đất số 529, tờ bản đồ số 61; b) địa chỉ: 480-482 K, khu phố 1, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; c) Diện tích 218,9m^2; d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; đ) Mục đích đất ở tại đô thị; e) Thời hạn sử dụng: lâu dài; g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; b) Diện tích xây dựng: 194m^2; c) Diện tích sàn: 388m^2; đ) Cấp: Cấp 3

Ngày 30/8/2022, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4042/QĐ-UBND: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản khác số CH02064 ngày 10/11/2014 được Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N.

Bà Phạm Thị N và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn A khởi kiện Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B, với lý do:

Theo các quyết định giao đất và giải quyết khiếu nại giao đất từ năm 1979 đến nay: Thì không thể căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 Ủy ban nhân dân huyện C để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản khác số CH02064 ngày 10/11/2014, vì quyết định này đã bị ông

Nguyễn Văn A liên tục khiếu nại và đã được Chủ tịch Thành phố giải quyết khiếu nại bằng Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014.

Quyết định số 493/QĐ-UBND là quyết định bổ sung quyết định cuối cùng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố. Đến nay, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố không thu hồi, điều chỉnh, bổ sung bằng quyết định khác.

Theo 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 không thể hiện giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và tài sản khác số CH02064 ngày 10/11/2014 không phù hợp với các quyết định quy hoạch.

Theo Điều 18, Điều 20, Điểm đ-g-i Khoản 2 Khoản 3 Điều 21 và khoản 1 điều 100 NĐ 43/2014/NĐ-CP; Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2013. Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của Ủy ban nhân dân quận B: Là không đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 5013/UBND ngày 08/12/2022, Văn bản số 1817/UBND ngày 15/5/2023 và Văn bản 2210/UBND ngày 02/6/2023 ý kiến như sau:

Vị trí đất: Phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02064 ngày 10/11/2014 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 (theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng một phần thửa 53, tờ bản đồ số 61 (theo tài liệu 2005) phường L, quận B.

Về nguồn gốc: Trước năm 1975, bà Trần Thị Đ đứng chủ quyền bằng khoán 1103.

Ngày 11/4/1979, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 137/QĐ-UB tạm cấp cho ông Nguyễn Văn A (tức Lâm Minh D) 1.000m^2 để cất nhà ở trên cơ sở điều phối của Tập đoàn 4 thị trấn L.

Ngày 15/03/1993, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 72/QĐ-UB về việc giao đất cho ông Nguyễn Văn A tại Khu 2, thị trấn L với nội dung giao 1.000m^2 và tạm giao thêm 1.000m^2. Đối với phần diện tích tạm giao 1.000m^2 chưa được xác định được vị trí chính xác.

Ngày 05/11/1994, Ủy ban nhân dân huyện C 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 A, trong đó có nội dung: *"...thống nhất giao cho ông Nguyễn Văn A được quyền sử dụng khu đất có diện tích 1000m^2 sau khi đã trừ lộ giới đường Hùng Vương, đường Giày Da là 30m tính từ tim đường vào mỗi bên của mỗi con đường. Đối với phần đất còn lại sau khi đã giao đúng 1.000m^2 cho ông Nguyễn Văn A thì giao cho UBND thị trấn L tạm quản lý chờ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Huyện và ông Nguyễn Văn A 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 Giầy Da và*

đường Hùng Vương, thì ông Nguyễn Văn A phải tự tháo dỡ những căn nhà đã xây dựng không phép nằm trong lộ giới…”.

Ngày 07/11/1993, Ủy ban nhân dân huyện C 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 L, Phường E, Quận H, trong đó có nội dung*: “Nay thu hồi 1190m^2 đất thuộc thửa 15, 16 tờ 2 khu 2 Thị trấn L, do ông Nguyễn Văn A 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 A, trong đó có nội dung: *“…chấp thuận giao 504m^2 đất cho bà Trần Thị Đ để lập cơ sở sản xuất, bà Đê có trách nhiệm bồi hoàn hoa màu trên phần đất được cấp cho ông Nguyễn Văn A và làm thủ tục theo quy định”.*

Ngày 21/02/1995, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 108/QĐ-UB về việc thu hồi khu đất có diện tích 504m^2 tại Khu 2, thị trấn L do ông Nguyễn Văn A đang quản lý, trong đó có nội dung: “*Nay thu hồi khu đất có diện tích là 504m^2 tại khu 2 thị trấn L (thuộc thửa 15, 16 tờ số I) do ông Nguyễn Văn A đang quản lý…”.*

Ngày 28/3/1998, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 1652/QĐ-UB-NC về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn A, ngụ tại số 182, thị trấn L, huyện C.

Ngày 13/7/2000, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4570/QĐ-UB-TD: *“Chấp thuận cho ông Nguyễn Văn A được sử dụng phần đất diện tích 1.504m^2 tại thị trấn L, huyện C bao gồm 1.000m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C giao cho Ông từ năm 1979 và 504m^2 do ông có quá trình sử dụng ổn định…”.*

Ông Nguyễn Văn A 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, 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 13/7/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

- Chấp thuận cho gia đình ông Nguyễn Văn A tiếp tục sử dụng phần đất 1.191,53m^2 (2000,0m^2 - 808,47m^2) đã được Ủy ban nhân dân huyện C 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 Tên Lửa. Ông Nguyễn Văn A 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 1.406,57m^2 (2.598,10m^2 - 1.191,53m^2) không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn A 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 833,30m^2 thuộc lộ giới 02 đường K và đường Tên Lửa: Giao Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục quản lý và tạm thời giải quyết cho ông Nguyễn Văn A 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".

Về kê khai qua các thời kỳ: Theo Sổ mục kê Tài liệu 299/TTg: Thửa 15 (diện tích trọn thửa là 1.880m^2): loại đất rau, ghi ông Nguyễn Văn A; Thửa 16 (diện tích trọn thửa là 3.515m^2): ghi "Thổ tập trung". Theo Sổ đăng ký ruộng đất - bổ sung (tài liệu 299/TTg). Tại cột "*Sổ khai báo biến động về ruộng đất*" thể hiện "*ĐKBS 28/4/95 theo TB 239/TB-UB ngày 27/4/95*". Theo tài liệu 02/CT-UB, Theo tài liệu 2005, không thể hiện ông Nguyễn Văn A đăng ký.

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố (đính kèm bản vẽ số 9668/ĐĐBĐ ngày 18 tháng 10 năm 2013 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường).

Về quy hoạch khi cấp giấy chứng nhận: Theo Quyết định 6993/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/12/1998 và Quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của Ủy ban nhân dân quận B, Quyết định số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 thì vị trí nhà đất được cấp Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CH02064 ngày 10/11/2014: Thuộc quy hoạch nút giao thông đường K - Vành Đai Trong, công viên cây xanh. 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 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 thực hiện nghĩa vụ tài chính: Theo khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị N nợ thuế, cập nhật tại trang 3 giấy chứng nhận. Sau đó, ông Nguyễn Văn A làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 2237/VP-PCNC giao Thanh tra Thành phố, báo cáo, đề xuất, tham mưu Ủy ban nhân dân 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 A.

Ngày 22/5/2015, Ủy ban nhân dân 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, Ủy ban nhân dân quận kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố hướng dẫn Ủy ban nhân dân 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 A.

Ngày 04/6/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố có Văn bản số 6752/VPĐK-HD: *"Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B thể hiện trên Phiếu chuyển Thông tin địa chính cho cơ quan thuế căn cứ khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 là chưa chính xác vì Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thể hiện các hộ dân được tiếp tục sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Vì vậy, việc xác định điều khoản cấp giấy chứng nhận phải căn cứ vào giấy tờ chứng minh và thời điểm sử dụng đất.*

Về điều khoản cấp giấy chứng nhận: phần diện tích 253,27m^2 ông Nguyễn Văn A sử dụng (ngoài ranh của Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân huyện C) và các trường hợp con, cháu ông Nguyễn Văn A sử dụng không có giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 thì cấp giấy chứng nhận theo Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai".

Đến ngày 15/6/2015, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 995/UBND gửi Thanh tra Thành phố kiến nghị hướng dẫn *"Đối với phần diện tích do Nhà nước quản lý 1.406,57m^2 không thuộc lộ giới hiện do ông Nguyễn Văn A 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 của pháp luật hiện hành" là thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất do Nhà nước quản lý hay thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (công nhận quyền sử dụng đất).*

Ngày 13/7/2015, Thanh tra Thành phố H 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 A 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).

Căn cứ Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A về thời điểm sử dụng đất, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm 1999; Sổ hộ khẩu và Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/9/2015: Xác nhận bổ sung điều khoản xác định nghĩa vụ tài chính hồ sơ ông Nguyễn Văn A theo khoản 2 điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (không thu tiền sử dụng đất).

Về việc ban hành Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022: Kết quả kiểm tra, rà soát Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận số CH02064 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 529, tờ bản đồ số 61 (TL2005), phường A, quận B nằm ngoài Quyết định 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993 của Ủy ban nhân dân huyện C không phù hợp

với các quyết định Quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận.

Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP và được sửa đổi bổ sung tại Điểm c, Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4042/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 CH02064 ngày 10/11/2014 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Văn N đại diện theo ủy quyền người khởi kiện bà Phạm Thị N trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 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 CH02064 ngày 10/11/2014.

- Người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- 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 Tố 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 Tố 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 bà Phạm Thị N. Hủy Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 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, 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] Người khởi kiện bà Phạm Thị N yêu cầu hủy Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 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 CH02064 ngày 10/11/2014: Là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu: Đơn khởi kiện còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện, người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Xét Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 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 4042/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 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022, 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.

[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 C.

Theo Sổ mục kê ruộng đất tài liệu Chỉ thị 299/TTg tại thị trấn L (Quyển 1, trang 02, 07, 10): Ông Nguyễn Văn A đăng ký sử dụng thửa 15, 16 Tờ 2 Khu 2 Thị trấn L;

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 0 ha 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 C giao đất cho ông Nguyễn Văn A: 1.000m^2 và tạm giao thêm 1.000m^2.

Có cơ sở xác định: Diện tích 218,9m^2 thuộc thửa đất số 529, 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 CH02064 ngày 10/11/2014 do ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị 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 A, bà Phạm Thị N: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A về thời điểm sử dụng đất, Tờ đăng ký nhà đất kê khai năm 1999; Sổ hộ khẩu và Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/9/2015; Bản vẽ hiện trạng có kiểm tra nội nghiệp ngày 28/10/2014 của Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

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 CH02064 ngày 10/11/2014 đối với thửa 529, tờ bản đồ 61 cấp cho ông Nguyễn Văn A và bà Phạm Thị 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 CH02064 ngày 10/11/2014 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 C giao đất cho ông Nguyễn Văn A: 1.000m^2 và tạm giao thêm 1.000m^2. Tại Văn bản số 5013/UBND ngày 08/12/2022 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 CH02064 ngày 10/11/2014 nằm ngoài Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 15/3/1993: Là chưa có cơ sở.

Đồng thời, căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 9668/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ Thành phố lập ngày 18/10/2013; Bản vẽ hiện trạng có kiểm tra nội nghiệp ngày 28/10/2014 của Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất 218,9m^2 được cấp theo Giấy chứng nhận số CH02064 ngày 10/11/2014 thuộc diện tích đất được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 27/01/2014.

Quyết định số 493/QĐ-UBND là quyết định giải quyết cuối cùng về khiếu nại quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A. 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 4042/QĐ-UBND ngày 30/8/2022: Là không đúng quy định pháp luật.

[2.5.2] Với lý do giấy chứng nhận số CH02064 ngày 10/11/2014 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.

Từ những phân tích về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà đất, có cơ sở xác định phần diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02064 ngày 10/11/2014 cho ông Nguyễn Văn A, bà N đã có quá trình quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1979 đến nay. Như vậy, ông Nguyễn Văn A bà N sử dụng nhà đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch theo Văn bản số 4621/QĐ-UBND ngày 10/9/2007 của Ủy ban nhân dân quận B và Văn bản số 2996/QĐ-UBND ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ 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 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…"*. Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02064 ngày 10/11/2014 với lý do không phù hợp các quyết định quy hoạch chi tiết đô thị được phê duyệt: Là không đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022: Là không đúng quy định pháp luật.

[3]. Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N. Hủy Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 30/08/2022 của Ủy ban nhân dân quận B.

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để 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 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 101, Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của bà Phạm Thị N.

1. Hủy Quyết định số 4042/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 CH02064 ngày 10/11/2014 cấp cho bà Phạm Thị N và ông Nguyễn Văn A.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thụy Xuân Vinh