

Bản án số: 840/2018/HC-PT

Ngày: 17- 9 - 2018

V/v khiếu kiện hủy phần nội dung cập nhật biến động diện tích đất trên 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 phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Hồ Thanh Bạch;
2. Ông Tôn Văn Trung.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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: Ông Tôn Mạnh Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, ngày 17 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án hành chính thụ lý số 12/2018/HCPT ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc “Khiếu kiện hủy phần nội dung cập nhật biến động diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2018/HCST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3275/2018/QĐXXPT-HC ngày 24/7/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 6579/2018/QĐPT-HC ngày 22/8/2018; Thông báo về việc thay đổi thời gian tiến hành phiên tòa số 6934/TB-TA ngày 04/9/2018 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn N, sinh ngày 08/10/1958;

Địa chỉ: Đường B, Khu phố C, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:* Ông Lê Huyền Đ (có mặt);

Địa chỉ: Đường E, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 004955.2015/UQ, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2015 tại Văn phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người bị kiện:* Văn phòng Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Đường I, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Lê Văn Đ – Chuyên viên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân phường Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Đường M, phường Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Bùi Anh T (vắng mặt);

(Văn bản ủy quyền số 11/GUQ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015).

2. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà N;

Địa chỉ: Đường O, Phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Minh H (có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền số 559/CTY-6 ngày 12 tháng 12 năm 2016).

3. Công ty Cổ phần may – Xây dựng Z;

Địa chỉ: Đường R, phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Cao Xuân L (có mặt);

Địa chỉ: Chung cư T, Phường U, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 09/2015/GUQ-HH ngày 21 tháng 12 năm 2015).

4. Ông Lê Văn K, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Đường W, Phường Z, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Cao Xuân L (có mặt);

Địa chỉ: Chung cư T, Phường U, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 017456, quyền số 12/2015//HĐGD-CCBN ngày 22 tháng 12 năm 2015).

5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Đường B, Khu phố C, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Huyền Đ (có mặt);

Địa chỉ: đường E, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền được công chứng số 006271, quyền số 07/TP/CC-SC/HĐGD ngày 06 tháng 12 năm 2016).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Huyền Đ là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 29/05/1993, ông Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân Huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459086 theo Quyết định số 294/QĐ-UB ngày 29/5/1993. Phần diện tích đất được công nhận là: 8.875m<sup>2</sup> thuộc các thửa số: 1603, 1605, 1609, 1610, 1612, 1613, 193, 1592, 1595, 1304, tờ bản đồ số 5 và 6. Loại đất: “Mùa”. Thửa số 193, tờ bản đồ số 6 có diện tích là: 1.026m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư. Phần diện tích đất nêu trên tọa lạc tại xã Phường D, Huyện X (nay là phường Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh). Khoảng tháng 9 năm 1994, có hai người tìm đến nhà ông N hỏi mua đất, họ tự giới thiệu tên L là người của Công ty Cổ phần may xây dựng Z và người phụ nữ tên M, được Công ty cử đi thương lượng để mua đất dự án cho Công ty. Sau khi thương lượng, họ đồng ý mua 4.547m<sup>2</sup>. Sau đó, bà M và ông L đưa cho ông N Tờ giấy giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất đã được đánh sẵn trong đó có một số nội dung cơ bản, còn phần tên và địa chỉ của bên mua, bên bán và phần diện tích, số thửa, số tiền thì để trống và đề nghị ông N ký. Khi thấy tờ giấy còn trống nhiều chỗ, ông N có thắc mắc nhưng họ giải thích rằng thủ tục mua bán đất, trả tiền của công ty phức tạp phải qua Ban giám đốc duyệt rồi qua kế toán xuất phiếu chi và thủ quỹ giao tiền. Sau khi ký, ông N giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà M. Tuy nhiên, chờ lâu không thấy có ai mời lên nhận tiền, đến năm 2002 được Công an Thành phố Hồ Chí Minh mời lên làm việc thì ông N và gần 20 hộ dân xung quanh mới biết bị ông L và bà M

lừa lấy tiền của Công ty Z, nhưng không trả cho dân nên đã bị Tòa án xử tù và bồi thường lại toàn bộ số tiền lừa đảo mà ông L và bà M đã chiếm đoạt. Cũng trong thời gian đó, ông N mới biết rằng khi ông L và bà M đến thỏa thuận với gia đình chỉ mua 4.547m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 8.875m<sup>2</sup> đất. Nhưng sau đó ông L và bà M mang Tờ giao kèo khống về đánh máy thêm vào là bán toàn bộ phần diện tích 8.875m<sup>2</sup>. Sau đó, ông N nhiều lần khiếu nại yêu cầu ông Lê Văn K và Công ty Z trả lại sổ, nhưng mãi đến cuối năm 2012, Công ty Z mới trả giấy chủ quyền cho ông N, khi nhận lại Giấy chứng nhận thấy Văn phòng H Quận A đã cập nhật biến động giảm diện tích đất từ 8.875m<sup>2</sup> xuống còn 4.547m<sup>2</sup>. Toàn bộ đất của ông N là đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình, đã được cấp Giấy chứng nhận, ông N ký bán cho ông Lê Văn K. Mặt khác, phần đất nông nghiệp trên được cấp cho hộ gia đình ông N gồm 08 nhân khẩu để trồng lúa, khi ký mua bán chỉ có 04 người ký, Tờ giấy giao kèo nói trên là do cá nhân ông K ký nhận chuyển nhượng chứ không phải Công ty Z. Việc Văn phòng đăng ký Quận A tự cập nhật biến động diện tích 4.547m<sup>2</sup> đất trong 8.875m<sup>2</sup> đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N là không đúng quy định. Nay ông N và bà L đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng Hủy phần nội dung mà Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã cập nhật biến động phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N từ 8.875m<sup>2</sup> xuống còn 4.547m<sup>2</sup>. Trả lại nguyên trạng phần diện tích 8.875m<sup>2</sup> cho ông N.

Người bị kiện – Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 18525/VPĐK-KTTT ngày 30/11/2017 cho rằng ngày 20/9/2012 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A cập nhật nội dung thay đổi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459806 ngày 29/5/1993 của Ủy ban nhân dân huyện X, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định; đồng thời có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân phường Phường D có ông Bùi Anh T là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên toà nhưng có bản tự khai trình bày:

Ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân Huyện X (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459806 theo Quyết định số 294/QĐ-UB ngày 29/5/1993 với tổng diện tích 8.875m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1603, 1605, 1609, 1610, 1612, 1613, 193, 1592, 1595, tờ bản đồ số 5 và thửa 1304, tờ bản đồ số 6 (Tài liệu bản đồ năm 1990). Nay thuộc phường Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/02/2012, tại Ủy ban nhân dân phường Phường D, ông N và Công ty Z đã thỏa thuận về việc hoán đổi thửa 1304, tờ bản đồ số 6 do các thửa 1603, 1605, 1609, 1610, 1612, tờ bản đồ số 5, Công ty Z đã chuyên nhượng cho Công ty N. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của ông N, Công ty Z cam kết sẽ phối hợp với Công ty N để nộp lại hồ sơ thỏa thuận bồi thường và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N tại Ủy ban nhân dân quận để cập nhật biến động, trả lại sổ cho ông N gồm các thửa 1613, 1592, 1595, tờ bản đồ số 5 và thửa 193, 1304, tờ bản đồ số 6 và một phần thửa 1612, tờ bản đồ số 5. Ủy ban nhân dân phường sẽ có văn bản đề nghị Công ty N cập nhật biến động với nội dung như trên. Ngày 14/02/2012, Công ty Z có văn bản số 7A/2012 gửi Công ty N đề nghị hỗ trợ thực hiện thủ tục tách thửa cho ông N. Ngày 06/8/2012, ông N có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường đề nghị hủy Biên bản hòa giải giữa ông N và Công ty Z. Ngày 14/9/2012, Ủy ban nhân dân phường lập biên bản giữa ông N và Công ty Z với nội dung là trong thời hạn 10 ngày, Công ty Z cập nhật biến động và trả lại Giấy chứng nhận cho ông N. Ngày 20/9/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động và đến ngày 22/9/2012, Ủy ban nhân dân phường trực tiếp trả Giấy chứng nhận cho ông N có sự chứng kiến của Công ty Z.

Việc cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đã thực hiện xong, ông N cũng cam kết không khiếu nại gì thêm. Nay Ủy ban nhân dân phường không có ý kiến gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà N (sau đây gọi tắt là Công ty N) có ông Trần Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ Quyết định số 2638/QĐ-UB ngày 10/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Đầu tư và Xây dựng T để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu dân cư tại phường D. Trong đó, có khoảng 26,6 ha giao cho Công ty N, Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459806-760/QSDĐ/QSD số 294/QĐ-UB ngày 29/5/1993, căn cứ Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và Căn cứ thỏa thuận bồi thường để nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2005, Công ty N đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A và Phòng Tài nguyên – Môi trường Quận A lập chỉnh lý phần đất đã bồi thường diện tích 4.547m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1603, 1605, 1609, 1610 và 1612, tờ bản đồ số 5 xã Phường D, huyện X. Ngày 20/9/2012, Văn phòng đăng ký đất đai

đã chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459806 ngày 29/5/1993. Nay công ty đề nghị giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần may xây dựng Z (sau đây gọi tắt là công ty Z) và ông Lê Văn K có ông Cao Xuân L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1994, sau khi được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận địa điểm cho phép Công ty Z và công ty V thực hiện dự án khu dân cư mới Phường D trên quy mô 150 ha tại phường Phường D, Quận A. Công ty đã giao cho ông Bùi Thiện L là nhân viên của công ty trực tiếp thương lượng, đền bù với người dân. Trong quá trình thực hiện, ông L đã cấu kết với bà Nguyễn Thị Chúc M kê tăng giá tiền đền bù và nâng không diện tích đền bù để chiếm đoạt tài sản của Công ty, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn N diện tích 8.875m<sup>2</sup> theo Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 25/9/1994. Sau khi Cơ quan điều tra Bộ Công an điều tra và xác định diện tích đền bù thực tế cho hộ ông N là 4.547m<sup>2</sup>. Tại Bản án sơ thẩm số 1820/HSST ngày 25/9/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 428/HSPT ngày 17/3/2004 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định phần diện tích đất ông N đã chuyển nhượng cho Công ty Z là 4.547m<sup>2</sup>.

Ngày 10/02/2012, Ủy ban nhân dân phường Phường D mời ông N và Công ty Z đến làm việc liên quan đến khiếu nại của ông N về quyền sử dụng 8.875m<sup>2</sup> đất. Theo đó, Công ty Z và ông N đã thống nhất: Ông N xác nhận đã bán cho Công ty Z diện tích 4.457m<sup>2</sup> gồm các thửa 1603, 1605, 1609, 1610, tờ bản đồ số 05 và thửa 1304, tờ bản đồ số 06, và đồng ý hoán đổi thửa 1304, tờ số 06 (sau này khi nhận bồi thường trong dự án 120ha, ông N sẽ nhận bồi thường đối với thửa 1304 do các thửa 1603, 1605, 1609, 1610, 1612 Công ty Z đã chuyển giao và nhận bồi thường từ Công ty N theo giấy thỏa thuận bồi thường ngày 31/5/2005 và giấy xác nhận đã bồi thường giữa Công ty Z với Công ty N). Công ty Z cam kết sẽ tiến hành phối hợp với Công ty N liên hệ với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A để cập nhật biến động thay đổi phần diện tích 4.547m<sup>2</sup> đã chuyển giao cho Công ty N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A459806 và hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại 4.328m<sup>2</sup> cho ông N gồm các thửa 1613, 1592, 1595, tờ bản đồ số 05 và thửa 193, 194, tờ số 06 và một phần thửa 1612, tờ bản đồ số 05.

Ngày 14/9/2012, tại Ủy ban nhân dân phường Phường D, Công ty Z đã có buổi làm việc lần thứ 2 với ông N. Theo đó, Công ty Z cam kết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày cam kết sẽ hoàn tất thủ tục cập nhật biến động đối với diện tích

4.547m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 do Ủy ban nhân dân Huyện X cấp ngày 29/5/1993 cho ông N.

Ngày 20/9/2012, theo đề nghị của Công ty Z và Công ty N, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã tiến hành cập nhật biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung: Thu hồi diện tích 4.547m<sup>2</sup> thuộc các thửa 1603, 1605, 1609, 1610 và một phần thửa 1612/187m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 do Công ty N đã bồi thường.

Ngày 22/9/2012, tại Ủy ban nhân dân phường Phường D, Công ty Z đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 ngày 29/5/1995 cho Ủy ban nhân dân phường Phường D để K tra đối chiếu diện tích và giao trả cho ông N theo đề nghị của ông N. Nay Công ty Z đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Huyền Đ đại diện theo ủy quyền của ông N và bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bảo lưu ý kiến: Đề nghị giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

Công ty Z và Công ty N đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Ông Nguyễn Văn N khởi kiện Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy phần nội dung đã cập nhật biến động phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; 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; Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nội vụ hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng H trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc phòng Tài nguyên và Môi

trường của 24 quận, huyện nên Căn cứ Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khiếu kiện hủy phần nội dung cập nhật biến động diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn N còn trong thời hiệu khởi kiện theo luật định.

[1.3] Về việc ủy quyền của các đương sự:

Xét ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L ủy quyền cho ông Lê Huyền Đ; Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh cử ông Lê Văn Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; Ủy ban nhân dân phường Phường D ủy quyền cho ông Bùi Anh T; Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà N ủy quyền cho ông Trần Minh H; Công ty Cổ phần may – Xây dựng Z và ông Lê Văn K ủy quyền cho ông Cao Xuân L tham gia tố tụng là phù hợp với Điều 60, Điều 61 Luật Tố tụng hành chính

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

Người bị kiện là Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo qui định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

Xét phần đất 8.875 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 193, 1304, 1592, 1595, 1603, 1605, 1609, 1610, 1612, 1613, tờ bản đồ số 5 (Tài liệu chính lý ảnh năm 1990) xã Phường D, nay là phường Phường D, Quận A thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn N do Ủy ban nhân dân Huyện X cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 ngày 29/5/1993.

Ngày 25/9/1994, giữa bên bán là ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị L và bên mua là ông Lê Văn K cùng ký kết Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo đó, bên bán đồng ý chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên có tổng diện tích là 8.875 m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn K. Đơn giá: 33.000 đ/m<sup>2</sup>. Tổng trị giá là: 292.875.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự xác nhận

bản chính Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ký ngày 25/9/1994 đã bị thất lạc, không bên nào còn lưu giữ.

Ngày 16/02/1996, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 581/UB-QLĐT chấp thuận chủ trương cho Khu chế xuất W liên doanh với Công ty Z lập quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết trên diện tích khoảng 100-150 ha đất để lập dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã D. Quá trình thực hiện dự án, Công ty Z giao nhiệm vụ cho ông Bùi Thiện L đi thương lượng với các hộ dân về giá đất, tiền đền bù, ông L đã cấu kết với bà Nguyễn Thị Chúc M nâng khống diện tích đất để chiếm đoạt tiền của công ty, trong đó nâng khống phần diện tích đất của ông N từ 4.547m<sup>2</sup> lên thành 8.875 m<sup>2</sup>. Hành vi lừa đảo này của ông L, bà M đã bị xét xử tại Bản án hình sự sơ thẩm số 1820/HSST ngày 25/9/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hình sự phúc thẩm số 428/HSTP ngày 17/3/2004 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung tại các bản án hình sự nêu trên xác định ông N đã bán cho Công ty Z phần diện tích 4.547 m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 8.875 m<sup>2</sup>, ông L, bà M đã thanh toán tiền cho phần diện tích này, số tiền tính trên phần đất kê khống thì cả hai chiếm đoạt.

Ngày 10/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2638/QĐ-UBND thu hồi 1.203.710 m<sup>2</sup> (120,37 ha) đất tại phường Phường D, Quận A giao cho Công ty Đầu tư và Xây dựng T để tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư. Trong diện tích thu hồi trên có 26,6 ha phía Đông Bắc giao cho Công ty xây dựng và kinh doanh nhà N thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cán bộ chưa có nhà, công tác tại thành phố. Do phần diện tích 4.547 m<sup>2</sup> ông N đã bán cho Công ty Z thuộc khu 26,6 ha mà Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giao cho Công ty N, nên Công ty Z chưa cập nhật giảm diện tích để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Ngoài ra, tại các Biên bản làm việc ngày 10/02/2012, 14/9/2012 và 22/9/2012 lập tại Ủy ban nhân dân phường Phường D, Quận A thể hiện ông N chỉ yêu cầu Công ty Z lập các thủ tục cập nhật biến động đối với diện tích đã chuyển nhượng, trả lại Giấy chứng nhận đối với diện tích còn lại cho ông và thỏa thuận đổi thửa 1034, không có đề cập gì đến phần diện tích đã cập nhật giảm. Điều này cho thấy ông N đã đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 4.547 m<sup>2</sup> cho Công ty Z. Theo yêu cầu của ông N, Công ty Z và Công ty N đã có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A, nay là Văn phòng H Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật biến động phần diện tích trong Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số A 459806 do Ủy ban nhân dân Huyện X cấp ngày 29/5/1993 cho ông N là đúng quy định tại khoản 2 Điều 22 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông N và bà L về việc hủy phần nội dung cập nhật biến động diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở, nghĩ nên bác kháng cáo của ông N, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]. Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

Căn cứ Tờ giao kèo sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 25/9/1994, giữa ông N, bà L cùng hai người con và ông Lê Văn K; Giấy chuyển nhượng đất nông nghiệp vĩnh viễn ký cùng ngày 25/9/1994 giữa ông N, bà L và bà Nguyễn Thị Chúc M; căn cứ Bản án hình sự sơ thẩm số 1820/HSST ngày 25/9/2003 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bản án hình sự phúc thẩm số 428/HSTP ngày 17/3/2004 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ các Biên bản làm việc ngày 10/02/2012, 14/9/2012 và 22/9/2012 do Ủy ban nhân dân phường Phường D lập giữa ông N và Công ty Z có cơ sở xác định dù ông L, bà M kê khống diện tích chuyển nhượng lên 8.875 m<sup>2</sup> nhưng việc chuyển nhượng diện tích 4.547 m<sup>2</sup> là có thật và ông N cũng tự nguyện. Việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã cập nhật nội dung biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 459806 từ 8.875 m<sup>2</sup> xuống còn 4.547 m<sup>2</sup> là phù hợp. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Như đã nhận định nêu trên, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí:

Về án phí hành chính sơ thẩm: Giữ nguyên án phí hành chính sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2018/HCST ngày 23/4/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, tuyên xử:

1. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị L về việc yêu cầu hủy phần nội dung cập nhật biến động diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A459086, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 760/QSDD/QĐ do Ủy ban nhân dân Huyện X cấp ngày 29/5/1993 cho ông Nguyễn Văn N.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, ông Nguyễn Văn N phải chịu, nhưng được khấu trừ vào 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2011/03490 ngày 27 tháng 8 năm 2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A. Ông Nguyễn Văn N đã nộp đủ tiền án phí.

- Án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu, được khấu trừ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0015187 ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A. Ông N đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

3. Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THA dân sự Quận A;
- TAND Quận A;
- VKSND Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bích Thủy**