

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **389/2024/HC-PT**

Ngày: 26/9/2024

V/v: “*Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh vực quản lý đất đai về thu hồi GCNQSDĐ, HVHC không giải quyết khiếu nại, văn bản trả lời đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Công**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Đức Kiên**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- **Thư ký phiên tòa:** ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** bà **Bùi Ngô Ý Nhi**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại Điểm cầu trung tâm - Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với Điểm cầu thành phần - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án hành chính thụ lý số 88/2024/TLPT-HC ngày 29 tháng 3 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hành vi hành chính về việc không giải quyết khiếu nại, văn bản trả lời đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”, do có kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2024/HC-ST ngày 12/01/2024.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1881/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà **Nguyễn Thị Ái L**; địa chỉ cư trú: nhà số A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt tại điểm cầu thành phần.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Yên S**; địa chỉ cư trú: 55Đ C8, Khu đô thị V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt tại điểm cầu thành phần.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đại D; chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

- Bà Nguyễn Diệu H; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- Bà Trịnh Thị Bích K, nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt tại điểm cầu thành phần.

- Ông Lê Ngọc C - Công chức ĐC-XD-NN&MT xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt tại điểm cầu thành phần.

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

3.1. Bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Lan A; địa chỉ cư trú: thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Trần Chí D1; địa chỉ cư trú: Lô G đường A, Khu đô thị M, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.3. Ông Hồ Văn C1, bà Trần Thị Kim A1, ông Hồ Văn S1; địa chỉ cư trú: thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.4. Ông Hồ Xuân L1, ông Hồ Văn S2; địa chỉ cư trú: thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Đăng Mạnh Q; địa chỉ cư trú: thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.6. Bà Hồ Thị S3; địa chỉ cư trú: thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Ái L; địa chỉ cư trú: nhà số A đường N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt tại điểm cầu thành phần.

3.7. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: A H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Bà Nguyễn Diệu H; chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Hồng Đ, nhân viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: A H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Xuân T1; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.9. Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Trường Nhật N; chức vụ: Phó Chủ tịch; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Lê Ngọc C – Công chức ĐC-XD-NN&MT xã V; có mặt tại điểm cầu thành phần.

Người kháng cáo: người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Ái L và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Yên S trình bày:

Ngày 04/8/2009, bà Hồ Thị S3 có Đơn xin giao đất lập dự án trồng rừng. Tháng 12/2009, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N có văn bản số 4508/UBND cho hộ bà S3 lập dự án trồng rừng khu vực núi G (tại thôn T, xã V, thành phố N). Trên cơ sở này, hộ bà S3 lập dự án trồng rừng vào tháng 01/2011. Ngày 25/12/2012, UBND thành phố N có Quyết định số 5232/QĐ-UBND về việc cho thuê đất để trồng rừng với diện tích là 12,417ha đối với bà Hồ Thị S3.

Sau những lần thay đổi: Từ cho thuê đất 10 năm lên 40 năm, cho thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền thuê một lần, UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CK728299, số vào sổ CH 02387 cấp ngày 18/9/2017 cho bà Hồ Thị S3.

Ngày 26/9/2017, bà Hồ Thị S3 lập Hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng đất thuê cho bà Nguyễn Thị Ái L, hợp đồng đã được công chứng. Sau khi hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (thuế thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ) theo quy định, bà Nguyễn Thị Ái L đã nộp toàn bộ hồ sơ đăng ký biến động và sang tên tại Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động và cấp lại GCNQSDĐ từ bà Hồ Thị S3 sang Nguyễn Thị Ái L và đã được Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N1 thông báo cập nhật, chỉnh lý biến động sang tên từ bà Hồ Thị S3 sang tên Nguyễn Thị Ái L theo Thông báo số 16508/CNNT ngày 26/10/2017.

Như vậy, theo quy định của pháp luật, bà **Nguyễn Thị Ái L** đã có quyền trên lô đất thuê từ ngày 26/10/2017, với diện tích là 12,417 ha theo GCNQSDĐ số CK728299, số vào sổ CH 02388 cấp ngày 18/9/2017 mà bà **S3** đã thuê của nhà nước, sau đó chuyển nhượng hợp pháp cho bà **L**.

Ngày 02/01/2018, bà **L** đã nộp GCNQSDĐ số CK728299, số vào sổ CH02387 cấp ngày 18/9/2017 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của **thành phố N** để cấp đổi sang tên bà **L**.

Từ phiếu chuyển hồ sơ số 13423/VPĐK ngày 10/10/2017 của **Văn phòng Đ - Chi nhánh N1**, **Chi cục Thuế thành phố N** có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất, đã xác định rõ tên chủ tài sản: **Nguyễn Thị Ái L** và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản là bà **Hồ Thị S3**.

Văn phòng Đ-Chi nhánh N1 có Thông báo số 621/CNNT ngày 12/01/2018 gửi **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của bà **L**, trong đó ghi: Văn phòng Đăng ký đất đai - **Chi nhánh N1** sẽ trình **UBND thành phố N** cấp Giấy chứng nhận cho bà **Nguyễn Thị Ái L**. **Phòng T** có công văn số 3330/TNMT ngày 12/4/2018 trả lời Văn phòng đăng ký đất đai - **Chi nhánh N1** nhưng cũng không có ý kiến gì khác.

Khi **UBND thành phố N** cho bà **S3** thuê đất, đã có sự kiểm tra, tham mưu của **UBND xã V** và các cơ quan chuyên môn đã tiến hành rà soát về nguồn gốc, đo đạc diện tích đất, xác minh cụ thể ranh giới.

Khi bà **L** nộp GCNQSDĐ số CK728299 để cấp đổi sổ theo quy định thì **UBND thành phố N** cho rằng đất mà bà **S3** thuê có sự chồng lấn với đất bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Thị Lan A** nên có Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 để thu hồi Giấy CNQSD đất số CK228299 cấp cho bà **Hồ Thị S3** và Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 điều chỉnh diện tích cho thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của **UBND thành phố N** từ 12,417 ha xuống còn 10,316ha, với lý do: diện tích cho thuê có chồng lấn 2,0499 ha. Việc **UBND thành phố N** thu hồi Giấy CNQSD đất của bà **S3** là trái với quy định tại khoản 2, 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 về đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

Công văn số 6112/UBND-TNMT ngày 15/9/2021 của **UBND thành phố N** trả lời đơn cho bà **L**, có nội dung: “UBND thành phố xét thấy thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với Hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất giữa bà **Hồ Thị S3** với bà chưa hoàn thiện thủ tục theo quy định, căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, bà chưa có đầy đủ các quyền liên quan đến lô đất bà **Hồ Thị S3** thuê của Nhà nước tại **núi G, thôn T, xã V, thành phố N**. Do đó, bà không có quyền khiếu nại” là không đúng quy định của pháp luật vì theo Thông báo số 16508/CNNT ngày 26/10/2017 của **Văn phòng Đ - Chi nhánh N1** đã thông báo cấp nhật, chỉnh lý biến động từ bà **Hồ Thị S3** sang tên bà **Nguyễn Thị Ái L**.

Tại Phiếu hướng dẫn số 4010/UBND-Ttra ngày 14/6/2022 của UBND thành phố N về việc hướng dẫn gửi đơn khiếu nại, UBND thành phố đã hướng dẫn bà L gửi đơn khiếu nại đến Sở T2 để được giải quyết cũng là không đúng. Do vậy, bà Nguyễn Thị Ái L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính sau:

- Quyết định 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N về việc thu hồi Giấy CNQSD đất số CH 02387 ngày 18/9/2017 do UBND thành phố N cấp cho bà Hồ Thị S3.

- Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 về việc điều chỉnh diện tích cho thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố N về việc cho thuê đất để trồng rừng đối với bà Hồ Thị S3.

- Các văn bản trả lời đơn của UBND thành phố N số 4987/UBND-TNMT ngày 21/6/2019, số 3675/UBND-TNMT ngày 27/5/2020, số 7545/UBND-TNMT ngày 05/10/2020, số 1406/UBND-TNMT ngày 10/3/2021, số 6112/UBND-TNMT ngày 15/9/2021 và công văn hướng dẫn số 4010/UBND-Ttra ngày 14/6/2022.

- Buộc UBND thành phố N cấp lại GCNQSDĐ mà bà L đã thuê; đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền 604.560.000 đồng (0,916 triệu x 55 tháng x 12 ha) do bà không tiến hành được việc trồng rừng theo dự án được duyệt mà đáng ra đã trồng cây và khai thác một đợt để có thu nhập.

* Tại văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 17/3/2023, Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày ý kiến:

1. Đối với Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố thành phố N:

Tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố, có nội dung điều chỉnh diện tích: 103.670,3m² (điều chỉnh giảm 20.499,7m², do chồng lấn diện tích với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A).

2. Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387 do UBND thành phố cấp ngày 18/9/2017:

Căn cứ chủ trương của UBND thành phố N “đồng ý cho hộ bà Hồ Thị S3 lập dự án trồng rừng tại khu vực Núi G” tại văn bản số 4508/UBND ngày 10/12/2009 và ngày 25/12/2012, UBND thành phố N ban hành Quyết định thuê đất số 5232/QĐ-UBND. Diện tích: 124.170m²; thời hạn thuê: 10 năm; Địa chỉ thuê trồng: Khu vực núi G, thôn T, xã V, thành phố N và Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất số 01/2013/HĐTĐ ngày 26/4/2013.

Căn cứ đơn ghi ngày 19/8/2014 của bà **Hồ Thị S3** về việc xin điều chỉnh thời gian thuê đất, ngày 24/11/2014, **UBND thành phố N** ban hành Quyết định số 6169/QĐ-UBND, với nội dung điều chỉnh thời hạn cho thuê đất là 40 năm (ngày 12/12/2014, phụ lục hợp đồng cho thuê đất được ký điều chỉnh các nội dung cho thuê theo Quyết định số 6169/QĐ-UBND ngày 24/11/2014 của **UBND thành phố N**. Thời hạn thuê: 40 năm.

Từ những cơ sở trên, UBND thành phố cấp giấy chứng nhận số CH01592/22402 ngày 06/8/2015, cho bà **Hồ Thị S3** (căn cứ theo Hợp đồng thuê đất số 01/2013/HĐTĐ ngày 26/4/2013 do Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký). Trong đó có nội dung: Diện tích: 124.170m², thời hạn thuê đất 40 năm (từ ngày 7/5/2013 đến ngày 6/5/2053), nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đến ngày 20/01/2016, chỉnh lý tên người thuê đất là bà **Nguyễn Thị Ái L**. Ngày 29/3/2017, chỉnh lý xóa tên người thuê đất bà **Nguyễn Thị Ái L**. Giấy này bị hủy do sai quy định.

Ngày 06/8/2015, UBND thành phố cấp giấy chứng nhận số CH01592/22402 cho bà **Hồ Thị S3**. Trong đó có nội dung thuê đất rừng với diện tích: 124.170m², thời hạn thuê đất 40 năm (từ ngày 7 tháng 5 năm 2013 đến ngày 6 tháng 5 năm 2053), nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 03/12/2015, bà **Hồ Thị S3** ký hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất cho bà **Nguyễn Thị Ái L** theo Hợp đồng được **Văn phòng C3** chứng nhận số 12577, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi Bà **Hồ Thị S3** và **Nguyễn Thị Ái L** đã hoàn thành các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên, ngày 26/01/2016, **Văn phòng Đ – Chi nhánh N1** đã chỉnh lý sang tên người thuê đất là bà **Nguyễn Thị Ái L** hồ sơ số 008295.CN.001. Đến ngày 29/3/2017, **Văn phòng Đ – Chi nhánh N1** chỉnh lý xóa nội dung xác nhận cho thuê lại ngày 20/01/2016, lý do bà **Hồ Thị S3** được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Ngày 14/9/2017, **Văn phòng Đ – Chi nhánh N1** đã chỉnh lý thu hồi giấy chứng nhận đã nêu do cấp đổi giấy chứng nhận.

Đến ngày 18/9/2017, UBND thành phố cấp GCNQSDĐ số CH02387 cho bà **Hồ Thị S3**, với diện tích: 124.170m², thời hạn thuê đất 40 năm, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần (căn cứ theo phụ lục Hợp đồng thuê đất số 01/2013/HĐTĐ ký ngày 2/12/2014 và ngày 06/6/2018 do Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường ký).

Ngày 26/9/2017, bà **Hồ Thị S3** ký hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất cho bà **Nguyễn Thị Ái L** theo Hợp đồng được **Văn phòng C3** chứng nhận số 17534, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 29/9/2017, bà **Hồ Thị S3** và **Nguyễn Thị Ái L** nộp hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả **UBND thành phố N**, thủ tục chỉnh lý biến động sang tên chưa hoàn tất.

Quá trình giải quyết hồ sơ, do phần diện tích đất bà **Hồ Thị S3** đã được thuê và cấp giấy chứng nhận có phần chồng lấn với diện tích bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Thị Lan A** đang quản lý, sử dụng nên ngày 18/6/2019, UBND thành phố N có Quyết định điều chỉnh diện tích đất số 1649/QĐ-UBND của UBND thành phố N về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố; trong đó điều chỉnh diện tích thuê đất còn 103.670,3m² (giảm 20.499,7m²). Đồng thời, ngày 18/6/2019, UBND thành phố N có quyết định số 1650/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387 do UBND thành phố cấp ngày 18/9/2017, Văn phòng Đ – Chi nhánh N1 đã thu hồi và bấm lỗ GCNQSDĐ số CH02387. Tuy nhiên, ngày 18/6/2019, UBND thành phố N ban hành quyết định số 1650/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số CH02387 do UBND thành phố cấp ngày 18/9/2017, lý do: UBND thành phố đang xem xét lại phần diện tích cho thuê tại quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N là không phù hợp với phần diện tích tại giấy chứng nhận số CH02387 do UBND thành phố cấp ngày 18/9/2017 cho bà **Hồ Thị S3**.

Ngày 26/9/2017, bà **Hồ Thị S3** ký hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất cho bà **Nguyễn Thị Ái L** theo Hợp đồng được Văn phòng C3 chứng nhận số 17534, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà **Hồ Thị S3** và bà **Nguyễn Thị Ái L** nộp hồ sơ chỉnh lý biến động sang tên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố N ngày 29/9/2017, thủ tục chỉnh lý biến động sang tên chưa hoàn tất.

Quá trình giải quyết hồ sơ, do phần diện tích đất bà **Hồ Thị S3** đã được thuê và cấp giấy chứng nhận có phần chồng lấn với diện tích bà **Phạm Thị T** và bà **Trần Thị Lan A** đang quản lý, sử dụng nên ngày 18/6/2019, UBND thành phố N có Quyết định điều chỉnh diện tích đất số 1649/QĐ-UBND của UBND thành phố N về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố; trong đó điều chỉnh diện tích thuê đất còn 103.670,3m² (giảm 20.499,7m²); đồng thời, ngày 18/6/2019, UBND thành phố N có Quyết định số 1650/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số CH02387 do UBND thành phố cấp ngày 18/9/2017, Văn phòng Đ – Chi nhánh N1 đã thu hồi và bấm lỗ GCNQSDĐ số CH02387.

Sau khi thu hồi GCNQSDĐ số CH02837, trong quá trình lập thủ tục cấp lại GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại không bị chồng lấn ranh giới theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố, UBND thành phố tiếp tục nhận đơn ghi ngày 19/6/2020 của các hộ dân, gồm: ông **Hồ Văn S2**, ông **Hồ Xuân L1**, bà **Hồ Thị C2**, ông **Hồ Văn C1**, ông **Hồ Văn S1**, nội dung đề nghị xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại phần diện tích đất đang cho thuê trồng rừng đối với hộ bà **Hồ Thị S3**), nên UBND thành phố tạm ngưng việc cấp GCNQSDĐ. Đến ngày

31/3/2021, UBND xã V đã có văn bản số 383/UBND về việc báo cáo rà soát tình hình sử dụng đất của các hộ tại khu đất bà Hồ Thị S3 thuê đất tại Núi G, thôn T, xã V, trong đó các nội dung báo cáo khu vực chồng lấn đất như sau:

Đôi chiếu sơ đồ khu đất do Văn phòng Đ – Chi nhánh N1 đo vẽ ngày 09/01/2019, UBND xã xác định 03 thửa 1, 2, 3 tương ứng 01 phần diện tích thửa số 37, 32 tờ số 1 bản đồ lâm nghiệp xã V (có tên trong sổ mục kê 2008 do ông Phan H1 kê khai) là do các hộ họ H2 (gồm Hồ Xuân L2, Hồ Văn S2, Hồ Xuân L1, Hồ Thị C2, Hồ Văn S1, Hồ Văn C1) đã khai hoang, quản lý và sử dụng đất từ năm 1995, 1996 đến nay, có phần diện tích tiếp tục chồng lấn là 87.040,3m² trong số diện tích 103.670,3m² tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N (có nội dung: về việc điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố; trong đó diện tích điều chỉnh 103.670,3m² (đã điều chỉnh giảm 20.499,7m², do chồng lấn diện tích với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A so với diện tích thuê ban đầu). Sau khi trừ phần diện tích chồng lấn với các hộ dân 87.040,3m² thì phần diện tích còn lại của bà Hồ Thị S3 16.630m².

3. Đối với các văn bản khác: Công văn số 4987/UBND-TNMT ngày 21/6/2019, số 3675/UBND-TNMT ngày 27/5/2020, số 7545/UBND-TNMT ngày 05/10/2020, số 1406/UBND-TNMT ngày 10/3/2021, số 6112/UBND-TNMT ngày 15/9/2021 và Công văn hướng dẫn số 4010/UBND-Ttra ngày 14/6/202 là các văn bản trả lời đơn cho bà Nguyễn Thị Ái L hoặc hướng dẫn cho bà L biết để gửi đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

4. Về việc yêu cầu buộc bồi thường cho hộ bà Nguyễn Thị Ái L:

Sau khi trừ phần diện tích chồng lấn với các hộ dân 87.040,3m² thì phần diện tích còn lại của bà Hồ Thị S3 16.630m². Theo báo cáo của UBND xã V tại văn bản số 383/UBND ngày 31/3/2021: từ năm 2017, hộ bà S3 vẫn chưa trồng rừng trên đất xin thuê, lý do bà S3 không trồng rừng trên đất xin thuê liên quan việc một số hộ dân (họ H2) đã trồng rừng trên đất vào những năm trước đó, dẫn đến tranh chấp giữa bà S3 và các hộ dân, nên đề án trồng rừng của Bà S3 lập không khả thi từ năm 2012 đến năm 2017. Đến năm 2019, UBND thành phố mới có quyết định thu hồi giấy chứng nhận của bà S3 để chỉnh sửa diện tích do diện tích trồng rừng trong đề án của bà S3 chồng lấn nhiều hộ dân.

Như vậy, diện tích xin thuê trồng rừng của bà Hồ Thị S3 (sau khi đã trừ phần diện tích chồng lấn với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A) nay lại tiếp tục chồng lấn các hộ dân họ Hồ và hiện trạng trên khu đất chồng lấn các hộ này đã trồng cây (theo báo cáo của UBND xã V tại văn bản số 383/UBND ngày 31/3/2021 về việc UBND xã V xác nhận nguồn gốc và phần diện tích chồng lấn là thuộc các hộ này do các hộ khai hoang trước năm 1992). Do đó, việc bà

Nguyễn Thị Ái L đề nghị UBND thành phố N bồi thường cho hộ Bà L là không có cơ sở.

5. Về việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Ái L: UBND thành phố đề nghị bà Hồ Thị S3 lập lại bản trích đo (trừ đi phần diện tích đang tranh chấp, chồng lấn các hộ dân họ Hồ) và có đơn đề nghị thuê lại phần diện tích còn lại (nếu có nhu cầu), đồng thời bà Hồ Thị S3 phải hoàn chỉnh lại thủ tục và lập lại đề án trồng rừng đối với phần diện tích mới sau khi điều chỉnh.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND xã V trình bày:

UBND xã V đã có văn bản số 383/UBND ngày 31/3/2021 về việc báo cáo rà soát tình hình sử dụng đất của các hộ dân tại khu đất bà Hồ Thị S3 thuê tại núi G, thôn T, xã V, trong đó có nội dung báo cáo khu vực chồng lấn đất như sau: đối chiếu sơ đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ đo vẽ ngày 09/01/2019, UBND xã xác định 03 thửa tương ứng một phần diện tích số 37, 32 tờ số 01 bản đồ lâm nghiệp xã V (có tên trong sổ mục kê 2008 do ông Phan H1 kê khai) là do các hộ họ H2 (gồm Hồ Xuân L2, Hồ Văn S2, Hồ Xuân L1, Hồ Thị C2, Hồ Văn S1, Hồ Văn C1) đã khai hoang, quản lý, sử dụng từ năm 1995, 1996 đến nay, có phần diện tích tiếp tục chồng lấn là 87.040,3m² trong số diện tích 103.670,3m² tại Quyết định số 1649 ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N (Có nội dung điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố N: trong đó diện tích điều chỉnh giảm còn 103.670,3m²). Sau khi trừ phần diện tích chồng lấn với các hộ dân thì phần diện tích còn lại của bà Hồ Thị S3 là 16.630m².

Từ năm 2017, bà S3 vẫn chưa trồng rừng trên đất thuê, lý do bà S3 không trồng rừng liên quan đến việc một số hộ dân (họ Hồ) đã trồng rừng trên đất vào những năm trước đó, dẫn đến tranh chấp giữa bà S3 và các hộ dân, nên đề án trồng rừng của bà S3 lập không khả thi từ năm 2012 đến năm 2017. Năm 2019, UBND thành phố N mới có quyết định thu hồi giấy chứng nhận của bà S3 để chỉnh sửa diện tích do diện tích đất trồng rừng trong đề án của bà S3 chồng lấn nhiều hộ dân.

Như vậy, diện tích xin thuê trồng rừng của bà S3 (sau khi đã trừ phần diện tích chồng lấn với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A) nay lại tiếp tục chồng lấn các hộ dân họ Hồ và hiện trạng trên khu đất chồng lấn các hộ dân này đã trồng cây.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N trình bày:

Đối với vụ án nêu trên, UBND thành phố N đã có văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 17/3/2023. Phòng T thống nhất với nội dung tại văn bản số 1783/UBND-TNMT ngày 17/3/2023 của UBND thành phố N và không có ý kiến gì thêm.

* *Tại văn bản số 11605/CNNT ngày 13/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 trình bày:*

I. Về giải quyết hồ sơ của bà **Nguyễn Thị Ái L** thuê lại quyền sử dụng đất của bà **Hồ Thị S3** tại thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực **núi G, thôn T, xã V, thành phố N**:

1.1. Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất:

Bà **Hồ Thị S3** được **UBND thành phố N** cấp GCN số CH 02387 ngày 18/9/2017 tại thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực **núi G, thôn T, xã V, thành phố N**, diện tích 124.170m (RSX), thời hạn sử dụng: Thuê đất 40 (bốn mươi) năm, kể từ ngày 07/5/2013 đến hết ngày 06/5/2053. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

1.2. Về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ của bà **Nguyễn Thị Ái L** thuê lại quyền sử dụng đất của bà **Hồ Thị S3**:

Ngày 26/9/2017, bà **Hồ Thị S3** lập hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất cho bà **Nguyễn Thị Ái L** theo Hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất số 17534, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/9/2017 do **Văn phòng C3** chứng nhận. Thông tin về chuyển giao quyền thuê đất là Giấy chứng nhận số CH02387 ngày 18/9/2017 tại thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực **núi G, thôn T, xã V, TP N**.

Ngày 29/9/2017, bà **Nguyễn Thị Ái L** liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của **UBND thành phố N** nộp hồ sơ chuyển giao quyền thuê đất nêu trên theo mã biên nhận số 1071746501. Sau khi thẩm định hồ sơ, **Chi nhánh N1** có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 13423/PCTTĐC ngày 09/10/2017 gửi đến Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 23/10/2017, bà **Hồ Thị S3** và bà **Nguyễn Thị Ái L** đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền số 2221149 và 2221159 theo thông báo số 16104/17/CCT-TB-LPTB và số 16104/17/CCT-TB-TNCN ngày 12/10/2017 của **Chi cục Thuế thành phố N**.

Ngày 24/10/2017, **Chi nhánh N1** đã cập nhật vào sổ địa chính (điện tử) phần đăng ký thửa đất với nội dung “*Bà Hồ Thị S3 chuyển giao quyền thuê đất cho bà Nguyễn Thị Ái L, sinh năm 1975, CMND số 220905696, diện tích thuê 124.170,0m (RSX). Thời hạn thuê đất 40 năm, từ ngày 07/5/2013 đến 06/5/2053*” (Điều 25 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T3**). Thủ tục này theo quy định không xác nhận trên giấy chứng nhận (Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T3**).

Ngày 26/10/2017, **Chi nhánh N1** có Thông báo số 16508/CNNT gửi **UBND xã V** về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính đồng thời gửi Thông báo này cho bà **Hồ Thị S3** và bà **Nguyễn Thị Ái L** để biết.

Trong suốt thời gian thẩm định hồ sơ của bà **Nguyễn Thị Ái L**, **Chi nhánh N1** không nhận đơn thư tranh chấp khiếu nại liên quan đến thửa đất. Từ những cơ sở

trên, việc thẩm định hồ sơ cho thuê lại quyền sử dụng đất tại thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực **núi G, thôn T, xã V, thành phố N** theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 3 điều 188 luật đất đai 2013, Điều 35 Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 10/8/2017 của **UBND tỉnh K**; Điều 25 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của **Bộ T3**.

II. Về hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của bà **Nguyễn Thị Ái L** theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả mã hồ sơ số 1071800108 ngày 02/01/2018:

Ngày 02/01/2018, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của **UBND thành phố N** tiếp nhận hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Nguyễn Thị Ái L** tại thửa 234, TBD 49 khu vực **núi G, thôn T, xã V, thành phố N, Khánh Hòa**, mã hồ sơ số 1071800108.

Ngày 12/01/2018, **Chi Nhánh N1** ban hành văn bản số 621/CNNT gửi **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** lấy ý kiến về việc giải quyết hồ cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà **Nguyễn Thị Ái L**.

Ngày 05/3/2018, **Chi Nhánh N1** ban hành văn bản số 3065/CNNT gửi **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** (lần 2) về việc thông báo giải quyết hồ sơ của bà **Nguyễn Thị Ái L**.

Ngày 13/3/2018, **Chi Nhánh N1** ban hành văn bản số 3631/CNNT gửi **UBND thành phố N** về việc giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận của bà **Nguyễn Thị Ái L** do đã 02 lần có văn bản thông báo giải quyết hồ sơ đến **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** nhưng chưa có phản hồi.

Ngày 10/4/2018, **Chi Nhánh N1** ban hành văn bản số 5501/CNNT gửi cho bà **Nguyễn Thị Ái L** về việc thông báo tiến độ giải quyết thủ tục hành chính hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà **Nguyễn Thị Ái L**.

Ngày 12/4/2018, **Phòng T** có văn bản số 3330/TNMT gửi **Chi nhánh N1** về việc phúc đáp Văn phòng Đăng ký đất đai – **Chi nhánh N1** về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê với nội dung: “*Vì liên quan đến hồ sơ thuê đất nông nghiệp do **phòng T** ký Hợp đồng thuê đất với bà **Hồ Thị S4** có ràng buộc các hạn chế nhất định đối với người sử dụng đất nên việc thỏa thuận dân sự của những người sử dụng đất tiếp theo (nếu đủ điều kiện) buộc phải thực hiện tương tự như trường hợp của bà **Hồ Thị S3**”*. Ngày 17/5/2018, **Chi Nhánh N1** nhận được văn bản số 4765/TNMT của **Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N** phản hồi về việc xin gia hạn giải quyết nội dung giải quyết hồ sơ của bà **Hồ Thị S3** tại **xã V, thành phố N**.

* Hủy hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của bà **Hồ Thị S3** chuyển giao quyền thuê đất cho bà **Nguyễn Thị Ái L**:

Ngày 18/6/2019, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1650/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02387 ngày 18/9/2017 do UBND thành phố N cấp cho bà Hồ Thị S3 đối với thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực núi G, thôn T, xã V, thành phố N, thể hiện nội dung lý do thu hồi: “Căn cứ điểm b khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 vì Giấy chứng nhận cấp cho bà Hồ Thị S3 thuê đất diện tích 124.170,0m bị chồng lấn với bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A với tổng diện tích 20.499,7m² là không đúng”. Đồng thời, UBND thành phố N giao: “Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị S3 ...”.

Ngày 24/12/2019, Chi nhánh N1 có Công văn số 29602/CV-CNNT gửi Chi cục Thuế thành phố N về việc hủy hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa 234, tờ bản đồ 49, khu vực núi G, thôn T, xã V, thành phố N của bà Hồ Thị S3 chuyển giao quyền thuê đất cho bà Nguyễn Thị Ái L, lý do: “UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1650/QĐ- UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02387 ngày 18/9/2017 do UBND thành phố N cấp cho bà Hồ Thị S3”.

Vì vậy, Chi nhánh N1 không có cơ sở giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Ái L vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Hồ Thị S3 đã bị UBND thành phố N thu hồi theo Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019.

Theo Thông báo số 537/TB-UBND ngày 14/06/2022 kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố N về cuộc họp nghe báo cáo giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị Ái L có nội dung: “Đề nghị Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố N rà soát hiệu chỉnh thống nhất hồ sơ (nếu có) theo quá trình đơn vị đã thụ lý trước đây giải quyết và có Thông báo kết quả giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Ái L theo thẩm quyền”.

Ngày 14/7/2022, Chi nhánh N1 ban hành thông báo từ chối giải quyết số 9470/TB-CNNT gửi cho bà Nguyễn Thị Ái L để kết thúc hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận và đề nghị bà liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh N1 (D L, phường L) để nhận lại hồ sơ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đặng Mạnh Q trình bày: ông được cha là ông Nguyễn Mạnh Q1 cho diện tích đất khoảng 17.398,9m² từ năm 2002, từ đó đến nay ông trồng trọt keo, trầm, bạch đàn, chăn nuôi heo rừng, dê, phần đất có tứ cận: phía Tây giáp rẫy ông Hồ S5, phía Nam giáp rẫy ông Hồ Văn X, phía Đông và B giáp rẫy ông Hồ Văn C1, Hồ Văn S1. Vừa qua, ông được biết phần đất ông đang quản lý, sử dụng bị chồng lấn ranh với đất bà S3 đã được

cấp GCNQSDĐ. Đất của ông chưa được cấp GCNQSDĐ vì điều kiện kinh tế còn khó khăn, chưa có khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi cấp sổ đỏ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông **Hồ Văn C1** và **Hồ Văn S1** trình bày: năm 2000, ông **C1**, ông **S1** khai hoang diện tích đất khoảng 4,3ha để trồng bạch đàn, keo gỗ hương, sử dụng ổn định từ đó đến nay; vị trí đất: phía Đông và **B** giáp đất ông **Nguyễn Đặng Mạnh Q**, phía Nam giáp đất ông **Hồ Văn S2** và ông **Hồ Xuân L1**, phía Tây giáp đất ông **Hồ Sử**. Vừa qua, ông **C1**, ông **S1** được biết phần đất mà các ông đang quản lý, sử dụng bị chồng lấn ranh với đất bà **S3** đã được cấp GCNQSDĐ. Đất của các ông chưa được cấp GCNQSDĐ vì điều kiện kinh tế còn khó khăn, chưa có khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi cấp sổ đỏ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - bà **Hồ Thị S3** (người đại diện theo ủy quyền của bà **S3** là bà **Nguyễn Thị Ái L**): nội dung bà **L** trình bày đã có tại đơn khởi kiện ghi ngày 05/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/12/2022.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông **Hồ Xuân L1** và **Hồ Văn S2** trình bày: năm 1996, ông **L1**, ông **S2** khai hoang diện tích đất khoảng 4,8ha để trồng bạch đàn, keo gỗ hương, sử dụng ổn định từ đó đến nay; vị trí đất: phía Bắc giáp đất ông **Hồ Văn C1** và **Hồ Văn S1**, phía Nam và phía Tây giáp đất bà **Phạm Thị T** và **Hồ S5**, phía Đông giáp phần núi cao. Vừa qua, ông **L1**, ông **S2** được biết phần đất mà các ông đang quản lý, sử dụng bị chồng lấn ranh với đất bà **S3** đã được cấp GCNQSDĐ. Đất của các ông chưa được cấp GCNQSDĐ vì điều kiện kinh tế còn khó khăn, chưa có khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi cấp sổ đỏ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông **Nguyễn Trần Chí D1**: Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng ông **D1** không đến Tòa để trình bày ý kiến, không tham gia phiên đối thoại.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2024/HC-ST ngày 12/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà **Nguyễn Thị Ái L**.

1.1. Hủy Quyết định 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của **UBND thành phố N** về việc thu hồi GCNQSDĐ số CH 02387 ngày 18/9/2017 do **UBND thành phố N** cấp cho bà **Hồ Thị S3**.

1.2. Hủy Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của **UBND thành phố N** về việc điều chỉnh diện tích cho thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND

ngày 25/12/2012 của UBND thành phố N về việc cho thuê đất để trồng rừng đối với bà Hồ Thị S3.

1.3. Hủy các văn bản trả lời đơn của UBND thành phố N: số 4987/UBND-TNMT ngày 21/6/2019, số 3675/UBND-TNMT ngày 27/5/2020, số 7545/UBND-TNMT ngày 05/10/2020, số 1406/UBND-TNMT ngày 10/3/2021, số 6112/UBND-TNMT ngày 15/9/2021 và công văn hướng dẫn số 4010/UBND-Ttra ngày 14/6/2022.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Ái L.

2.1. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ái L buộc UBND thành phố N cấp lại GCNQSDĐ mà bà Nguyễn Thị Ái L đã thuê.

2.2. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ái L buộc UBND thành phố N phải bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền 604.560.000đ (Sáu trăm linh bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/01/2024, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái L.

Ngày 26/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 36/QĐ-VKS-HC, kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2024/HC-ST ngày 12/01/2024 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bị kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo; người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các bên đương sự không đối thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo của người bị kiện; chấp nhận kháng nghị và sửa Bản án hành chính sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 25/01/2024, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ái L; ngày 26/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 36/QĐ-VKS-HC. Đơn kháng cáo của đương sự, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa là trong thời hạn quy định tại các Điều 206 và Điều 213 của Luật Tố tụng hành chính, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

[2.1]. Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Bà Nguyễn Thị Ái L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính: Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố N về việc thu hồi GCNQSDĐ số CH02387 ngày 18/9/2017 do UBND thành phố N cấp cho bà Hồ Thị S3; Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND thành phố thành phố N về việc điều chỉnh diện tích cho thuê đất tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND thành phố N về việc cho thuê đất để trồng rừng đối với bà Hồ Thị S3; các Văn bản trả lời đơn của Chủ tịch UBND thành phố N: số 4987/UBND-TNMT ngày 21/6/2019, số 3675/UBND-TNMT ngày 27/5/2020, số 7545/UBND-TNMT ngày 05/10/2020, số 1406/UBND-TNMT ngày 10/3/2021, số 6112/UBND-TNMT ngày 15/9/2021 và Công văn hướng dẫn số 4010/UBND-Ttra ngày 14/6/2022; yêu cầu bồi thường 604.560.000 đồng do bà không tiến hành được việc trồng rừng theo dự án được duyệt mà đáng ra đã trồng cây và khai thác một đợt để có thu nhập. Do đó, đối tượng bị kiện là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hành vi hành chính về việc không giải quyết khiếu nại, văn bản trả lời đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét trình tự, thủ tục xin giao đất lập dự án trồng rừng của bà Hồ Thị S3.

Do có nhu cầu thuê đất để trồng rừng, năm 2009, bà **Hồ Thị S3** đã gửi đơn đến **UBND thành phố N**, tỉnh Khánh Hòa xin thuê đất. Tại Thông báo số 571/TB-UBND ngày 28/11/2011, **UBND thành phố N**: “*Giao UBND xã V tiếp nhận đơn xin giao đất của hộ bà Hồ Thị S3 và tổ chức thực hiện theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 38/2011/NĐ-CP 26/5/2011 của Chính phủ. Lưu ý: Khi kiểm tra thực địa, mời phòng T, Hạt Kiểm lâm, Cơ quan Quân sự thành phố N, Sở T2, thôn trưởng và người dân cư trú tại địa phương biết rõ về nguồn gốc đất để xác định phạm vi, vị trí xin giao đất của hộ bà Hồ Thị S3 đã có trường hợp nào khác đang sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận.*

Không xem xét giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích chồng lấn với nghĩa trang, đất bị khống chế bởi độ cao do cơ quan quân sự quản lý cho mục đích quốc phòng, đất các hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã khai hoang và đang sử dụng”.

Ngày 20/12/2011, bà **Hồ Thị S3** nộp hồ sơ xin thuê đất nông nghiệp để trồng rừng tại khu vực **núi G, thôn T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; diện tích đất thuê là 124.170m²; thời hạn xin thuê là 50 năm; được **UBND xã V** xác nhận “*Có nhu cầu sử dụng đất; về khả năng quỹ đất để cho thuê: đất lâm nghiệp do Nhà nước quản lý khuyến khích trồng rừng phủ xanh đồi núi trọc*”.

Ngày 06/01/2012, **UBND xã V** đã có biên bản kiểm tra thực địa về hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất: “*... Cây cỏ, cây bụi, và một số cây gỗ rải rác, ngoài ra còn có một số cây bạch đàn chưa xác định chủ sử dụng*”. **UBND xã V** đã thông báo niêm yết công khai đối với phần đất cho bà **Hồ Thị S3** thuê. Ngày 05/3/2012, **UBND xã V** có báo cáo số 78/BC/UB gửi **UBND thành phố N**, Phòng Tài nguyên và Môi trường, với nội dung: “*... Diện tích đất bà Hồ Thị S3 xin giao đất trồng rừng, qua kiểm tra hiện trạng đối chiếu hồ sơ địa chính là đất ngoài lâm nghiệp do UBND xã quản lý, hiện trạng trên đất có một số cây bạch đàn chưa xác định chủ sử dụng...*

UBND xã đề xuất: Để khuyến khích hộ bà Hồ Thị S3 lập dự án phủ xanh đồi núi trọc, UBND xã đề nghị cho hộ lập hồ sơ thuê đất theo quy định. Tuy nhiên phải làm rõ diện tích đất do UBND xã quản lý và diện tích đất do Quân sự quản lý.”

Tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 25/12/2012, **UBND thành phố N** đồng ý cho bà **Hồ Thị S3** được thuê diện tích 124.170m², mục đích sử dụng là đất trồng rừng sản xuất, thời hạn thuê 10 năm. Bà **S3** đã được **UBND thành phố N** cho thuê thửa đất số 234, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại: khu vực **Núi G, thôn T, xã V, thành phố N** để lập dự án trồng rừng theo Hợp đồng thuê đất số 01/2013 ngày 26/4/2013, diện tích 124.170m², thời hạn thuê 40 năm (Có bản trích đo địa chính khu đất do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N** thực hiện ngày 19/01/2011, biên bản cắm mốc định vị và giao đất thực địa ngày 07/5/2013).

Ngày 06/8/2015, UBND thành phố N đã cấp GCNQSDĐ số CH01592/22402 cho bà Hồ Thị S3.

Ngày 04/5/2017, bà Hồ Thị S3 có đơn đăng ký biến động đất đai, đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, với lý do: chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Ngày 18/9/2017, UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CH02387 cho bà Hồ Thị S3, với diện tích: 124.170m², thời hạn thuê đất 40 năm, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

Ngày 26/9/2017, bà Hồ Thị S3 ký hợp đồng chuyển giao quyền thuê đất cho bà Nguyễn Thị Ái L. Ngày 23/10/2017, bà Hồ Thị S3 và bà Nguyễn Thị Ái L đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền số 2221149 và 2221159 theo Thông báo số 16104/17/CCT-TB-LPTB và số 16104/17/CCT-TB-TNCN ngày 12/10/2017 của Chi cục Thuế thành phố N.

Do đó, có căn cứ xác định UBND thành phố N đã cho bà S3 thuê đất. Quá trình thẩm định hồ sơ cho thuê lại quyền sử dụng đất từ bà S3 sang cho bà L đối với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại khu vực Núi G, thôn T, xã V, thành phố N cho thấy từ khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 không nhận được bất cứ đơn thư tranh chấp khiếu nại nào liên quan đến thửa đất trên.

[2.2.2]. Xét vị trí phần diện tích 124.170m² theo hồ sơ dự án trồng rừng của bà Hồ Thị S3 có bị chồng lấn hay không, thấy rằng:

Hồ sơ vụ án thể hiện các phần diện tích đất UBND thành phố N đã cấp GCNQSDĐ cho các hộ ông Trương S6, Nguyễn Thanh S7, Hồ Tấn L3, Nguyễn Văn H3, Phạm Thị L4, Phạm Thị T theo Chương trình trồng rừng PAM-327 (bút lục từ 421- 425) không thể hiện số khoảnh, thuộc tiểu khu E.

Người khởi kiện cho rằng theo tờ bản đồ lâm nghiệp số 6 và tờ bản đồ lâm nghiệp số 8, tỷ lệ 1:10.000, đo vẽ và in năm 1989 tại nhà máy in 2, Đ Cục bản đồ - B.T.T.M, thể hiện: Phần vị trí các lô đất của bà Phạm Thị T và bà Trần Thị Lan A đã nhận chuyển nhượng, theo hồ sơ ban đầu của các hộ ông Trương S6, Nguyễn Thanh S7, Hồ Tấn L3, Nguyễn Văn H3, Phạm Thị L4, Nguyễn Văn Đ1 xin khai thác rừng theo Chương trình PAM - 327. Sau đó, bà Trần Thị Lan A đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trần Chí D1 thì đều nằm ngoài vị trí đất mà Nhà nước cho bà S3 (L) thuê.

Tuy nhiên, theo “Sơ đồ khu đất” do Văn phòng Đ - Chi nhánh thành phố N1 lập ngày 09/01/2019, thể hiện phần đất của bà S3 chồng lấn với đất bà Trần Thị Lan A, bà Phạm Thị T là 20.499,7m²; tại Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 13/6/2023 phục vụ cho công tác xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, thể hiện trên thửa đất của bà S3 được cho thuê chồng lấn lên

phần đất ông Nguyễn Trần Chí D1 (nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Lan A và bà Phạm Thị T) đang quản lý, sử dụng là 26.923m², chênh lệch hơn 6.500m².

Theo Trích đo địa chính khu đất Dự án trồng rừng do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố N lập ngày 19/01/2011 thì hoàn toàn không thể hiện có sự chồng lấn đất với phần đất các hộ có tên nêu trên sử dụng; đồng thời vị trí diện tích đất giao cho hộ bà S3 có ranh giới cách dự án T khoảng cách từ 33,9 đến 45,6m.

Tại Văn bản số 1250/UBND ngày 12/9/2023, UBND xã V trình bày “... đổi chiếu sơ đồ khu đất do Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 lập ngày 09/01/2019, UBND xã xác định 03 thửa 1, 2, 3 tương ứng 01 phần diện tích thửa số 37, 32 tờ số 1 bản đồ lâm nghiệp xã V (có tên trong sổ mục kê 2008 do ông Phan H1 kê khai) là do các hộ họ H2 (gồm Hồ Xuân L2, Hồ Văn S2, Hồ Xuân L1, Hồ Thị C2, Hồ Văn S1, Hồ Văn C1) đã khai hoang và quản lý sử dụng đất từ năm 1995, 1996 đến nay có phần chồng lấn 87.040,3m²....”. Nhưng nội dung này mâu thuẫn với Văn bản số 1549/TNMT ngày 08/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N xác định thời gian sử dụng và canh tác của các hộ dân nêu trên sau năm 2008. Những mâu thuẫn trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Tại Công văn số 706/HKL - QLVR&BTNN ngày 27/11/2023 của Hạt Kiểm lâm N2: “Hiện tại 02 (hai) tờ bản đồ lâm nghiệp số 06 và số 08, tỷ lệ 1:10.000, đo vẽ và in năm 1989, tại nhà máy in 2 Đ Cục Bản đồ - B.T.T.M hiện đang được lưu giữ tại Hạt Kiểm lâm N2. Tuy nhiên, 02 (hai) tờ bản đồ này trước đây được sử dụng để đo vẽ ngoài thực địa nên không có đóng dấu của đơn vị. Vì vậy, Hạt Kiểm lâm N2 không thể chứng thực hai tài liệu (02 (hai) tờ bản đồ)) nêu trên được và chỉ cung cấp 02 (hai) tờ bản đồ số 06 và 08 bản photocopy”.

Hội đồng xét xử thấy rằng, với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cùng những lời khai của các bên đương sự còn có nhiều mâu thuẫn trong việc xác định vị trí đất bà S3 được UBND thành phố N cho thuê có bị chồng lấn với đất do các hộ ông Nguyễn Trần Chí D1, bà Triệu Thị L5, bà Trần Thị Vân A2 sử dụng cũng như thời điểm sử dụng đất của những hộ dân này. Đây là vấn đề mấu chốt để xác định tính hợp pháp trong quá trình cho thuê đất, điều chỉnh diện tích đất thuê, việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà S3 (hiện nay là bà Nguyễn Thị Ái L). Tuy nhiên, những mâu thuẫn và tài liệu nêu trên cấp phúc thẩm không thể thu thập hay bổ sung làm rõ được. Để có điều kiện xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ bảo đảm giải quyết triệt để vụ án cũng như bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng của người sử dụng đất, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để giải quyết lại. Do đó, kháng cáo của người bị kiện, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có cơ sở chấp nhận một phần.

[3]. Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ nộp tiền án phí được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải lại vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính:

Chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 36/QĐ-VKS-HC ngày 26/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2024/HC-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại.

2. Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 3 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ủy ban nhân dân thành phố N, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, mỗi đương sự 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm số 0000400 và 0000399 ngày 11/3/2024 và 08/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- TANDTC - Vụ Giám đốc, kiểm tra II;
- TAND tỉnh Khánh Hòa (kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

Nguyễn Chí Công

