

Bản án số: 1261/2024/HC-PT
Ngày 13 tháng 12 năm 2024.
V/v Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và
Quyết định xử phạt vi phạm hành
chính trong lĩnh vực đất đai.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 772/2024/TLPT-HC ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1194/2024/QĐPT-HC ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Lại Thị C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ G, đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: bà Ngô Thị Hoàng A – Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố H, (có mặt).

2. Người bị kiện:

2.1. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: Số F đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Toàn T - chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H:

- Bà Lê Thị Kim Y – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, (vắng mặt).

- Ông Phạm Ngọc T1 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, (có mặt).

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T.

Địa chỉ trụ sở làm việc: Số A đường T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng T2, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T:

- Ông Nguyễn Minh T3 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, (vắng mặt).

- Bà Phạm Mai C1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, (vắng mặt).

- Ông Trịnh Lê Đ - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Ngọc B – Công chức địa chính, xây dựng – Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh P:

- Ông Lê Ngọc N, sinh 1991, (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh 1977, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C Đường B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - bà Lại Thị C trình bày:

Ngày 08/4/2004, ông Huỳnh Văn L ngụ tại đường T, phường T, Quận I, thành phố Hồ Chí Minh có lập Giấy thỏa thuận qua lại ruộng đất với nội dung “năm 2002 ông L có sang lấp kênh rạch diện tích khoảng 14.000m², trên đất có làm quán nước để bán. Nay qua lại phần đất trên cho bà Lại Thị C với số tiền san cát là 300 triệu đồng. Hai bên thống nhất giao đất cho chị Chuyên canh T4”. Khi nhận sang nhượng, bà C dọn đến ở trong quán nước, sau đó bà làm nhà cấp 4 để ở, canh tác sản xuất trên đất, đến năm 2013 bà đào ao nuôi cá, trồng cây ăn trái, rào lưới B40 để quản lý khu đất từ đó đến nay. Khoảng năm 2019, ông Nguyễn Thanh C2 và bà Trần Thị Kim N1 có đơn khiếu nại tranh chấp đất với bà đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường T, UBND phường mời lên giải quyết nhiều lần nhưng các bên không thống nhất. Năm 2022, phần đất của bà đang quản lý sử dụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh P mang các thửa 511, 516, 517, 593, 594, 595, 596, 697, 598 tờ bản đồ số 55 phường T. Đồng thời, ngày 05/12/2022 Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 10467/QĐ - XPHC về xử phạt bà 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) về hành vi chiếm đất 7.129,8m² thuộc một phần các thửa 511, 516, 517, 593, 596, 598 đều thuộc tờ bản đồ số 55; buộc bà khôi phục hiện trạng đất ban đầu và trả lại đất lấn chiếm; buộc bà nộp 13.535.212 đồng tiền thu lợi bất hợp pháp do hành vi lấn chiếm đất nông nghiệp.

Bà cho rằng đất bà đang ở quản lý, sử dụng hiện nay là của bà tạo lập từ năm 2004, bà không lấn chiếm đất của ai. Việc Sở T cấp 03 Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh P năm 2022 là không đúng, dẫn đến Chủ tịch UBND thành phố T xử phạt bà về hành vi chiếm đất là sai. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818054 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 06/9/2022 đối với các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 tờ bản đồ số 55 phường T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818046 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với các thửa 516, 517 tờ bản đồ số 55 phường T.

- Hủy Quyết định số 10467/QĐ - XPHC ngày 05/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố T về xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Lại Thị C.

Sau khi tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ. Ngày 13/11/2023, bà Lại Thị C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818045 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với thửa 511 tờ bản đồ số 55 phường T.

Ngoài ra bà C không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết bất kỳ nội dung nào khác.

Người bị kiện - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H trình bày trình bày (Tại văn bản số 4254/STNMT - VPDK ngày 09/5/2024):

Các thửa đất cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh P vào năm 2022 theo các hợp đồng chuyển nhượng có nguồn gốc như sau:

- Đối với thửa 516, 517 tờ bản đồ số 55 có nguồn gốc: Trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn D tạo lập và quản lý sử dụng, đến ngày 03/7/1990 ông D lập Giấy biên nhận bán lại hoa màu cho ông Châu Văn D1, ngày 05/6/1999 ông D1 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/8/2001, U (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận cho ông Châu Văn D1 lần đầu mang thửa số 70, diện tích 2.660m² và thửa 71 diện tích 2.011m².

Ngày 22/8/2001, vợ con ông D1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ2, đến ngày 10/10/2001 chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận sang tên ông Nguyễn Văn Đ2. Sau đó, ông Đ2 chuyển nhượng cho ông Trần Quốc D2.

Ngày 18/6/2010, vợ con ông D1 chuyển nhượng thửa 71 cho ông Trần Quốc D2.

Ngày 26/8/2010, U cấp đổi Giấy chứng nhận 02 thửa 70, 71 thành thửa 516, 517 cho ông Trần Quốc D2. Đến ngày 21/5/2012, ông D2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh H, ngày 29/7/2022 và ông H lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh P. Ngày 30/8/2022, Sở T cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh P mang số DG818046.

- Đối với các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 có nguồn gốc: Theo tài liệu 02/CT nguyên là các thửa 74, 75, 79, 80 tờ bản đồ số 16 do U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5 vào ngày 07/9/2004 với tổng diện tích 4 thửa là 7.185m². Đến ngày 30/3/2006, U thu hồi 1.551,8m² là một phần các thửa đất 79, 80 để giao cho Ban quản lý dự án khu vực Quận I. Diện tích 5.273m² còn lại, ngày 05/6/2012 ông T5 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim N1, đến ngày 02/10/2019 bà N1 chuyển nhượng lại cho ông Vương Hải L1, đến ngày 14/01/2021 ông Long chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh C2, ngày 29/7/2022 ông C2 bà N2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh P. Ngày 06/9/2022, Sở T cấp lại Giấy chứng nhận cho ông P mang số DG818054.

- Đối với thửa 511, tờ bản đồ số 55 (tài liệu 2003) có nguồn gốc do U cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thế P1, bà Nguyễn Thị T6 ngày 16/6/2008,

diện tích 9.564m², loại đất lúa. Ngày 29/7/2022, ông P1 bà T6 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh P và được chỉnh lý trang 4 sang tên ông P. Ngày 26/8/2022, ông P nộp hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận, nên ngày 30/8/2022 Sở T cấp lại Giấy chứng nhận cho ông P mang số DG818045.

Như vậy, việc ông P nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn C3, ông Nguyễn Thanh P2 bà Nguyễn Thị T6 là phù hợp với Điều 188 Luật Đất đai 2013, hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ thủ tục theo luật định nên Sở T cấp Giấy chứng nhận lại cho ông P là đúng pháp luật. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người bị kiện - Chủ tịch UBND thành phố T trình bày:

Nguyên các thửa đất 511, 516, 517, 593, 596, 598 tờ bản đồ số 55 phường T là của ông Nguyễn Thanh P được Sở T cấp Giấy chứng nhận vào các ngày 30/8/2022, 06/9/2022. Bà Lại Thị C không có giấy tờ gì chứng minh về các thửa đất trên do bà tạo lập hợp pháp, được pháp luật công nhận.

Tuy nhiên, bà C chiếm giữ đất của ông P, được ông P gửi đơn khiếu nại đến UBND phường T. Ngày 09/11/2022, UBND phường T kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Lại Thị C về hành vi chiếm một phần các thửa đất nông nghiệp số 511, 516, 517, 593, 596, 598 tờ bản đồ số 55 phường T được Sở T cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Thanh P vào năm 2022, tổng diện tích chiếm giữ đất nông nghiệp ở khu vực đô thị là 7.129,8m² và rào lưới B40 có chiều dài 175,48m chiếm giữ. Hành vi trên là vi phạm điểm d khoản 2, khoản 5 Điều 14 và khoản 3 Điều 16 Nghị định số 91/2019/NĐ - CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Ngày 10/11/2022, UBND phường T chuyển hồ sơ vi phạm của bà C đến UBND thành phố T xử lý theo thẩm quyền. Ngày 05/12/2022, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 10467/QĐ - XPHC về xử phạt bà Lại Thị C 80.000.000 đồng về hành vi chiếm đất nông nghiệp tại đô thị, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại đất đã chiếm, và nộp 13.535.212 đồng tiền thu lợi bất hợp pháp khi chiếm đất.

Việc xử phạt trên là đúng hành vi vi phạm, đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền. Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Chuyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/6/2022, ông Nguyễn Thanh P nhận chuyển nhượng các thửa 74, 75, 79, 80 tờ bản đồ 16 (nay biến động thành các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 tờ bản đồ số 55) phường T từ ông Nguyễn Thanh C2 bà Hoàng Trần Thiên N2 và được Sở T cấp Giấy chứng nhận ngày 06/9/2022. Tiếp tục, ngày 19/7/2022 ông Nguyễn Thanh P nhận chuyển nhượng các thửa 516, 517 tờ bản

đồ số 55 phường T từ ông Nguyễn Thanh H, và ngày 30/8/2022 ông Nguyễn Thanh P được Sở T cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, ngày 29/7/2022 ông Nguyễn Thanh P nhận chuyển nhượng thửa 511 tờ bản đồ số 55 phường T từ ông Nguyễn Thanh P2, bà Nguyễn Thị T6 và ngày 30/8/2022 ông Nguyễn Thanh P được Sở T cấp Giấy chứng nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận, ông P đến quản lý sử dụng thì bị bà Lại Thị C chiếm giữ đất, rào lưới B40 không cho ông canh tác, nên ông gửi đơn khiếu nại đến chính quyền địa phương yêu cầu xử lý. Sau khi lập biên bản và xử phạt thì bà C vẫn chiếm giữ đến nay.

Nay, bà C khởi kiện yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận nêu trên do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông P theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2022, ông P không đồng ý, vì việc nhận chuyển nhượng của ông P là ngay tình, đầy đủ các thủ tục do pháp luật quy định. Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị C.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 và 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 204, khoản 1 Điều 206, Điều 211, khoản 1 Điều 213, khoản 1 Điều 348, khoản 1 Điều 358 Luật Tố tụng Hành chính 2015; khoản 2 Điều 7, điểm d khoản 2, khoản 5, điểm a khoản 7 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ - CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; khoản 2 và khoản 8 Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ - CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 91/2019/NĐ - CP; các Điều 38, Điều 57, Điều 66, Điều 68 Luật Xử lý vi phạm Hành chính năm 2012 sửa đổi, bổ sung năm 2020; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác đơn khởi kiện của bà Lại Thị C về yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 10467/QĐ - XPHC ngày 05/12/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T về xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Lại Thị C.

2. Đình chỉ yêu cầu giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818054 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 06/9/2022 đối với các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 tờ bản đồ số 55 phường T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818046 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với các thửa 516, 517 tờ bản đồ số 55 phường T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818045 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với thửa 511 tờ bản đồ số 55 phường T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lại Thị C phải chịu 27.496.997đ (hai mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi sáu ngàn, chín trăm chín mươi bảy đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thuê Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H để đo đạc. Bà C đã thanh toán xong.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/5/2024, Người khởi kiện bà Lại Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 29/5/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Ngô Thị Hoàng A trình bày: Tôi thống nhất quan điểm kháng nghị của vị đại diện Viện kiểm sát. Bà C có mua giấy tay năm 2004 diện tích 14.000m² đất, xây nhà tạm 2004, bị phạt hành chính năm 2019, bà có đăng ký hộ tịch, hộ khẩu và có đăng ký quyền sử dụng đất. Thời điểm ông P mua đất thì đã thấy bà C đang là người sử dụng đất. Khoảng năm 2008 – 2009 ông H có khởi kiện và tranh chấp đất với bà C. Năm 2021 ông H một lần nữa gửi đơn tranh chấp đất với bà C, tuy nhiên không có căn cứ gì về việc cho ở nhờ và cuối cùng các bên không giải quyết vụ án theo hướng dân sự. Tới tháng 8/2022 ông P mới nộp đơn tranh chấp với bà C, Ủy ban đã tiến hành hòa giải nhiều lần giữa các bên nhưng không có kết quả. Nội dung biên bản không ghi thời điểm bà C thực hiện hành vi vi phạm mà chỉ là thời điểm cơ quan chức năng phát hiện, cũng là vào thời điểm ông P chuyển từ giải quyết dân sự sang hành chính. Như vậy biên bản ghi nhận hành vi vi phạm không ghi ngày vi phạm mà chỉ ghi thời điểm phát hiện vi phạm.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà C vì xác định sai thời điểm vi phạm, bà C có 02 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính với cùng 1 hành vi, như vậy cần xem xét việc xử lý tới hai lần. Do tranh chấp thực tế là có thực, như vậy việc cấp giấy

là sai quy định, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người khởi kiện, bà Lại Thị C trình bày: Thống nhất phần trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Ông Phạm Ngọc T1 trình bày: Không thống nhất với ý kiến của người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, không chấp nhận kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Trịnh Lê Đ và Bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày: Không đồng ý với ý kiến của người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện, không chấp nhận kháng nghị và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Lê Ngọc N trình bày: Chủ cũ của thửa đất là ông H, ông H đã trình bày rằng trước khi ông P nhận chuyển nhượng thì bà C đang canh tác trên thửa đất, chủ cũ trước đây bảo là cho ở nhờ để canh tác. Ông N không đồng ý với các yêu cầu của phía người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có nhiều thiếu sót mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo, kháng nghị đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Xét đối tượng khởi kiện là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:

Bà Lại Thị C khởi kiện cho rằng khu đất bà C đang quản lý, sử dụng hiện nay là của bà C nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn L từ năm 2004, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lại cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh P là không đúng. Do đó, bà C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818054 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 06/9/2022 đối với các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 tờ bản đồ số 55 phường T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818046 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với các thửa 516, 517 tờ bản đồ số 55 phường T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG818045 do Sở T7 thường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh P ngày 30/8/2022 đối với thửa 511 tờ bản đồ số 55 phường T.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong trường hợp này, mặc dù ông P được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên thông qua các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào khoản 1 khoản 2 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông P là quyết định hành chính và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Khi giải quyết yêu cầu này thì Tòa án xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng liên quan để làm cơ sở xem xét, đánh giá về tính hợp pháp, tính có căn cứ của quyết định hành chính là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Từ cơ sở xem xét, đánh giá này, Hội đồng xét xử quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà C nếu yêu cầu đó không có căn cứ pháp luật hoặc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp là trái pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông P không phải là quyết định hành chính cá biệt và không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, từ đó đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này của bà C là không đúng.

Do yêu cầu hủy các quyết định hành chính là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông P nêu trên chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể đưa ra giải quyết được vì không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Tại văn bản số 4254/STNMT - VPĐK ngày 09/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có nội dung xác định nguồn gốc đối với các thửa 593, 594, 595, 596, 597, 598 như: Theo tài liệu 02/CT nguyên là các thửa 74, 75, 79, 80 tờ bản đồ số 16 do U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5 vào ngày 07/9/2004 với tổng diện tích 4 thửa là 7.185m². Đến ngày 30/3/2006, U thu hồi 1.551,8m² là một phần các thửa đất 79, 80 để giao cho Ban quản lý dự án khu vực Quận I. Diện tích 5.273m² còn lại, ngày 05/6/2012 ông T5 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kim N1, đến ngày 02/10/2019 bà N1 chuyển nhượng lại cho ông Vương Hải L1, đến ngày 14/01/2021 ông L1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh C2, ngày 29/7/2022 ông C2 bà N2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh P. Ngày 06/9/2022, Sở T cấp lại Giấy chứng nhận cho ông P mang số DG818054. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 09/11/2022 của Ủy ban nhân dân phường T với ông Nguyễn Thanh C2 thì ông C2 trình bày vào năm 2015 ông C2 có cho bà C mượn đất để canh tác sản xuất nông nghiệp nhưng bà C lại tự ý xây dựng, rào lưới, đến năm 2022 ông C2 đại diện cho ông H, ông P2 chuyển nhượng khu đất này cho ông P và khi ông C2 giao đất cho ông P thì bà C cản trở nên không thực hiện việc giao đất cho ông P được. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông P3 là ông Lê Ngọc N cũng thừa nhận trước khi ông P ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất này thì ông P đã tìm hiểu thông tin về các thửa đất chuyển nhượng, khi đó bà C đang trực tiếp sử dụng đất, ông P hỏi ông H thì ông H nói với ông P rằng trước đây ông H cho bà C mượn đất khu đất này để canh tác diện tích hơn 7.000m². Theo Quyết định số 10467/QĐ - XPHC ngày 05/12/2022 của Chủ tịch UBND thành phố T về xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Lại Thị C xác định bà C có hành vi chiếm đất 7.129,8m², trong đó có thửa 596, 598 nêu trên và áp dụng hình thức xử phạt bà C gồm: Phạt tiền 80.000.000đ; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm 13.535.212đ; buộc bà C khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Như vậy, theo lời trình bày của ông C2 và người đại diện theo ủy quyền của ông P thì việc bà C sử dụng 7.129,8m² nêu trên thông qua giao dịch dân sự cho mượn đất giữa ông C2 và ông H với bà C chứ không phải do bà C lấn chiếm đất. Việc xác định có hành vi lấn chiếm đất hay không hoặc xác định chính xác diện tích đất lấn chiếm để xử phạt vi phạm hành chính là rất quan trọng, vì đó là căn cứ chứng minh cho việc có hành vi vi phạm hành chính hay

không hoặc nó là căn cứ để xác định mức tiền phạt, mức buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm... Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết này để xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 10467/QĐ – XPHC nhưng đã tuyên bác yêu cầu khởi kiện của bà C là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lại Thị C, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lại Thị C không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 điều 241 Luật Tố tụng Hành chính 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lại Thị C; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án sơ thẩm số 156/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

2. Về phí hành chính phúc thẩm: Bà Lại Thị C không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.Hồ Chí Minh ; (1)
- VKSND TP.Hồ Chí Minh ; (1)
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (3)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

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

(đã ký)

Vũ Ngọc Huỳnh

