

Bản án số: 346/2025/HC-PT
Ngày 31 tháng 3 năm 2025
V/v: “*Khiếu kiện quyết định
hành chính về quản lý 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Vương Minh Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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:* Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1266/2024/TLPT-HC ngày 12 tháng 12 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 202/2024/HC-ST ngày 07 tháng 6 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: 330/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Phan Nhật T, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cư trú: Số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phan Văn B (có mặt);

Cư trú: Số E ấp E, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Trụ sở: Số A L, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện pháp luật: Ông Dương Hồng T1 – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2 – Chức vụ: Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Bà Nguyễn Hoàng Phương L – Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (vắng mặt);

+ Ông Phạm Đức Đ – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cư trú: Số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện ủy quyền: Ông Phan Văn B (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo Đơn khởi kiện gửi ngày 17/3/2023; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/7 – 02 và 16/11/2023; Đơn tường trình bổ sung và cam kết ngày 02/11/2023 và Tờ giải trình bổ sung ngày 09/4/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ, người khởi kiện và người đại diện ủy quyền của người khởi kiện là ông Phan Văn B (viết tắt ông B) trình bày:

Ngày 08/01/1966, cha mẹ của ông Phan Nhật T là ông Phan Văn B1 (viết tắt ông Bầu), bà Võ Thị H1 mua phần diện tích đất 1.880m²/7.520m² thuộc Bảng khoán số 265, tọa lạc tại xã T, quận H, tỉnh Gia Định. Sau đó tự xây cất căn nhà số C ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt căn nhà số C ấp T) với diện tích 7m x 22,6m, kết cấu vách tường, nền gạch, mái lợp: Tole + ngói và được Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt UBND huyện H) cấp Giấy phép hợp thức hóa sở hữu chủ nhà (viết tắt Giấy phép HTH nhà) số 628/GP-UB ngày 05/9/1990.

Ngày 09/11/1991, cha mẹ ông T chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với nhà đất số C ấp T cho ông T cùng với vợ là bà Huỳnh Thị Thu H và được Sở Nhà đất Thành phố H cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà (viết tắt Giấy phép công nhận QSHN) số 3273/GP-CS ngày 05/8/1992.

Ngày 16/11/1998, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) số G 910144 cho ông T được sử dụng diện tích đất thổ vườn tại căn nhà trên 2.388m²/3.801m², thửa 71, tờ bản đồ (viết tắt tờ BĐ) số 01.

Ngày 12/8/1999, ông T đăng ký nhà đất 1.640m² (1.880m² – 270m² cho anh là ông Phan Nhật L1 (viết tắt ông L1), được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số G 910143 ngày 16/11/1998) thửa 71, tờ BĐ số 01.

Ngày 02/6/2010, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS) số BA 996416 (số vào sổ cấp GCN: CH 00605) cho ông L1, bà Dương Thị Thu T3 với diện tích đất ở 288,3m² (lớn hơn diện tích 270m²), thửa 424, tờ BĐ số 69 theo tài liệu năm 2005, do ông được ông T tặng cho trong phần diện tích đất được cấp nêu trên.

Ngày 17/12/2018, UBND huyện H cấp GCNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 (số vào sổ cấp GCN: CH 02486) cho vợ chồng ông T tại căn nhà số C ấp T với diện tích đất ở 354,5m², thửa 535 tương ứng một phần thửa 25 (Tài liệu năm 2005), trong đó 250m² đất ở tại đô thị và 104,5m² đất trồng cây lâu năm.

Ông gửi đơn đề nghị xem xét cho duyệt lại bản vẽ để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) với 5 lần hạn mức đất ở theo Bản vẽ số 107493/TTĐBĐ-CNHM ngày 30/3/2021 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (viết tắt Trung tâm ĐBĐ) nhưng không được phê duyệt và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt Chủ tịch UBND huyện H) ban hành Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 về việc không công nhận 05 lần hạn mức đất ở thuộc hai thửa số 50 và 51, tờ BĐ số 2 (Tài liệu 299/TTg), đồng thời đề nghị ông lập thủ tục để xem xét công nhận đất ở đối với phần diện tích đất thuộc thửa 50 theo Văn bản số 4551/VPĐK-KTĐC ngày 26/4/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H (viết tắt Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố).

Không đồng ý, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998, Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 và Văn bản số 1606/2022/UBND- TNMT ngày 06/9/2022.

Theo các Văn bản số 3669/UBND-TNMT ngày 06/9/2023; số 3845/UBND-TNMT ngày 15/9/2023 và số 334/UBND-TNMT ngày 19/01/2024 cùng các tài liệu; chứng cứ, người đại diện của người bị kiện trình bày:

Thông nhất về nguồn gốc diện tích đất của ông B1 nhận chuyển nhượng 1.880m²; quá trình sử dụng và đăng ký kê khai đất của ông T; một phần diện tích đất tặng cho giữa ông Bầu với ông T và giữa ông T với ông L1 tại căn nhà số C ấp T.

Vợ chồng ông T được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 tại thửa 71 với diện tích 2.388m²/3.801m² (Tài liệu 02/CT-UB) có ghi nhận về diện tích chưa chính xác theo Quyết định số 188/QĐ- UB ngày 16/11/1998 và Chỉ thị số 10/1998/CT-TTg ngày 20/02/1998 của Thủ tướng Chính phủ và Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 với diện tích đất ở 354,5m² thửa 535, tờ BĐ số 69 theo Đơn đăng ký và các tài liệu đính kèm được UBND xã B, huyện H xác nhận và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp lệ phí trước bạ là đúng pháp luật nên không chấp nhận xem xét đề nghị công nhận

05 lần hạn mức đất ở đã nêu tại Văn bản số 1606/UBND- TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện H. Tuy nhiên, có thể xem xét công nhận đất ở phần diện tích thuộc thửa 50, tờ BĐ số 2. Đối với diện tích 354,5m² đã cập nhật biến động giảm diện tích ngày 20/12/2018 trên trang 4 của Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998.

Do đó, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, xin vắng mặt các giai đoạn tố tụng và xét xử vắng mặt.

Theo Tờ cam kết ngày 11 và 21/7/2023, bà Huỳnh Thị Thu H (viết tắt bà H) trình bày: Bà là vợ của ông Phan Nhật T và thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời, bà xin vắng mặt các phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Nhật T là ông Phan Văn B khẳng định: Nguồn gốc đất 1.880m² là của ông Bầu cho ông T và cho lại ông L1 một phần diện tích đất thổ vườn 270m²/1.880m², được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số G 910143 ngày 16/11/1998 và không có ý kiến về diện tích đất của ông L1 được công nhận 288,3m² tại Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số BA 996416 ngày 02/6/2010. Ông T không đồng ý diện tích đất được cấp trong Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 là 2.388m², trong giấy chứng nhận này cũng chưa ghi nhận việc giảm diện tích đất cho ông L1 là 288,3m². Ông T gửi đơn đề nghị xin rút yêu cầu khởi kiện về hủy Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Phạm Đức Đ xác định: Trước khi xét cấp GCNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 cho vợ chồng ông T thì đã thu bản chính Giấy phép HTH nhà số 628/1990/GP-UB ngày 05/9/1990, Giấy phép công nhận QSHN SỐ 3273/1992/GP-CS ngày 05/8/1992 và cấp theo Bản vẽ nhà ở, đất ở số 5407/TT/ĐĐBĐ ngày 08/12/2015 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T5 - Thương mại (viết tắt Công ty) Thiên Thành được Phòng T (viết tắt Phòng TN&MT) huyện H duyệt ngày 02/02/2016. Không có tài liệu thể hiện diện tích 2.388m², thửa 71 cấp cho ông T vì diện tích này chưa chính xác tại thời điểm cấp. Việc xét cấp phần diện tích đất 270m² cho ông L1 thuộc một phần diện tích trong thửa 71 theo Tài liệu số 02/CT-UB cũng như cấp lại phần diện tích đất 288,3m² cho ông L1 vào ngày 02/6/2010 nên chưa giảm trừ diện tích của ông T trong Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998. Ông khẳng định rằng tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 cho ông T là thửa 71 và tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 cho ông T là có hai thửa 50, 51 theo Tài liệu 299/TTg. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông T nêu tại các văn bản phúc đáp cho Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 202/2024/HC-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T hủy như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CL 776436 (số vào sổ cấp GCN: CHO2486) ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phan Nhật T và bà Huỳnh Thị Thu H với diện tích đất ở là 354,5m² thửa 535, trong đó 250m² đất ở tại đô thị và 104,5m² đất trồng cây lâu năm.

Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910144 ngày 16/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 28/6/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Phạm Đức Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Phạm Đức Đ trình bày: Bản án sơ thẩm không xem xét quá trình đăng ký kê khai của ông Bầu. Tài liệu năm 1982 thể hiện việc kê khai hai thửa đất số 50 và 51. Ông T yêu cầu cộng nhận 05 lần hạn mức đất ở không thoả mãn khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Theo nhận định của bản án sơ thẩm, việc cấp giấy cho ông L1 không giảm diện tích đất vì tại thời điểm kê khai năm 1998, cả ông T và ông L1 kê khai đăng ký. Ngày 16/11/1998, ông L1 được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất sử dụng 270m² và ông T được cấp 2.388 m². Cả ông L1 và ông T đều được cấp giấy. Ông L1 đã hợp thức hoá, UBND huyện H đã cấp GCNQSDĐ cho ông L1 nên không cập nhật vào chỗ ông T nữa. Việc Tòa án tuyên hủy Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ tạo tiền lệ, không thu được tiền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Phan Văn B đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và buộc Ủy ban nhân dân huyện H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Phan Nhật T theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông T yêu cầu công nhận 05 lần hạn mức đất ở đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 01 (Tài liệu 02/CT-TL) tại ấp T, xã B, huyện H theo bản vẽ số 107493/TTĐDBĐ-CNHM của Trung tâm Đo Đạc Bản đồ - Sở T lập ngày 30/3/2021. Căn cứ Tài liệu Chỉ thị số 299/TTg năm 1982, thì ông Phan Văn B1 là cha của ông T đã thực hiện kê khai, đăng ký xác định rõ ranh giới và mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 50, 51, cụ thể: Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 02, mục đích kê khai, đăng ký sử dụng đất: Thổ (T) diện tích 815 m². Trên đất, ông B1 có xây dựng căn nhà số C ấp T, xã B, huyện H để ở từ trước năm 1975, diện tích căn nhà là 158 m² (22,5m x 7m theo Tờ trình số 267/TT-CNXD ngày 29/8/1990 của Phòng Công nghiệp - Xây dựng huyện H). Hiện nay, căn nhà này do vợ chồng ông T quản lý, vị trí thửa đất tiếp giáp đường P. Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 2, mục đích kê khai, đăng ký sử dụng đất nông nghiệp, trồng cây hàng năm (HNK) diện tích 1.205m², vị trí thửa đất tiếp giáp phía sau thửa số 50 đi ra đường P. Căn cứ Tài liệu Chỉ thị số 02/CT-UB thành lập năm 1990, xã B vị trí đất thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 01 gồm ông, bà Đặng Văn M, Phan Nhật L1, Phan Nhật T kê khai, đăng ký, mục đích sử dụng đất Thổ vườn (T,V). Căn cứ Tài liệu năm 2005, xã B thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69, ông T kê khai, mục đích sử dụng đất Thổ vườn (T,V). Tại Giấy CNQSDĐ số G910144 ngày 16/11/1998 do UBND huyện H cấp cho ông T diện tích 2.388m²/3.801m², mục đích sử dụng thổ vườn. Trong phần ghi thêm có ghi rõ thửa 71 chưa xem xét tiền sử dụng đất và diện tích chưa chính xác. Căn cứ khoản 1 Điều 103 Luật Đất đai và và khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, tại thời điểm năm 1982 kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, thửa đất số 50, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng đất: Đất thổ là phần đất chưa xác định diện tích đất ở; còn thửa 51, tờ bản đồ số 2 đã xác định rõ mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Do đó, văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời không có cơ sở xem xét công nhận 05 lần hạn mức đất ở cho cả hai thửa đất là có căn cứ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 17/3/2023, 21/7/2023 và 16/11/2023 ông Phan Nhật T khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998, GCNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 do UBND huyện H cấp và Văn bản số 1606/2022/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện H.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định:

GCNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998, Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 và Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 được ban hành đúng quy định pháp luật, phù hợp theo Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998) và năm 2013.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Diện tích và quá trình sử dụng đất của ông Phan Nhật T: Phần diện tích đất ông được tặng cho vào năm 1991 là 1.880m² có nguồn gốc là của ông B1 nhận chuyển nhượng theo theo Tờ bán đứt phần cộng hữu ngày 08/01/1966 và đã trước bạ ngày 13/01/1966 của Ty Điền địa tỉnh Gia Định. Thửa đất ông T sử dụng ổn định, có hàng rào bao quanh. Theo biên bản của UBND xã B lập ngày 08/6/2022 với Tô trưởng và T4 ấp Tiên L2 cũng xác định ranh thửa đất nhà ông T không thay đổi. Theo Biên bản xem xét tại chỗ ngày 06/9/2023 của Toà án cấp sơ thẩm thì thửa đất, khuôn viên đất, hàng rào bê tông và nhà tiếp giáp đã xác định hiện trạng, không có tranh chấp ranh giới thửa đất, có sân vườn quanh nhà, trồng cây ăn trái gồm cam, bưởi, xoài, chỉ có một thửa duy nhất.

UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 cho ông T với diện tích 2.388m²/3.801m², thửa 71 ghi nhận phần diện tích chưa chính xác như ông Phạm Đức Đ trình bày là có căn cứ.

[2.2.2] Văn bản số 4551/VPĐK-KTĐC ngày 26/4/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố thể hiện tại Sổ mục kê đất theo Chỉ thị số 02/CT-UB, ghi nhận thửa 71 đối với diện tích đất thổ vườn của ông T sử dụng 2.388m²/3.807m², ông L1 sử dụng 270m²/3.807m² và ông Đặng Văn M sử dụng 3.807m², có sự chồng chéo, không xác định rõ diện tích của mỗi người sử dụng trong thửa này. Tháng

11/1993, ông T tặng cho ông L1 một phần diện tích đất và được UBND huyện H cấp Giấy CNQSDĐ số G 910143 ngày 16/11/1998 với diện tích 270m²/3.807m² thửa 71 và năm 1999, ông T đăng ký nhà đất tại căn nhà số C ấp T với diện tích 1.640m², thửa 25 là phù hợp với nguồn gốc đất của ông Bàu tạo lập được hình thành từ trước ngày 18/12/1980 và Văn bản số 4551/VPĐK-KTĐC ngày 26/4/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ Thành phố ghi nhận theo dữ liệu Sổ dã ngoại tài liệu bản đồ địa chính năm 2005 như ông Phan Văn B trình bày phần diện tích còn lại của ông T sử dụng chỉ có một thửa 71 duy nhất là có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận Văn bản số 3845/UBND- TNMT ngày 15/9/2023 của đại diện người bị kiện nêu việc cấp Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 cho ông T đối với diện tích đất ở 250m²/1.640m² thửa 535 vì không phù hợp theo khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật này ... chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở ..”.

Việc chưa giảm trừ diện tích 288,3m² của ông T tặng cho ông L1 cũng như phần diện tích 2.388m²/3.801m², thửa 71 cấp cho ông T trong Giấy CNQSDĐ số G 910144 ngày 16/11/1998 là chưa chính xác nên cần phải điều chỉnh lại diện tích đất thực tế của ông T sử dụng sau khi đã giảm trừ trong diện tích được tặng cho 1.880m².

Ông T sử dụng đất được tặng cho có nguồn gốc ông B1 mua trước ngày 18/12/1980 nên yêu cầu công nhận 05 lần hạn mức đất ở như ông B trình bày là có căn cứ. Người bị kiện không công nhận 05 lần hạn mức đất ở do phần đất sử dụng thuộc hai thửa 50, 51 và đề nghị ông T lập thủ tục hạn mức đất ở đối với đất thuộc thửa 50 theo Tài liệu 299/TTg là không phù hợp với Điều 3 Quyết định số 272/QĐ-TTg ngày 27/02/2007 của Thủ tướng Chính phủ và Chỉ thị số 02/CT-UB ngày 18/01/1992 của Ủy ban nhân dân Thành phố H quy định: “Những bộ tài liệu địa chính của đợt điều tra theo Chỉ thị 299/TTg (1981-1985) hiện nay không đáp ứng được yêu cầu quản lý chính xác trong tình hình mới và lâu dài về sau vì đất đai luôn biến động mà bản đồ, sổ sách không cập nhật kịp. Ủy ban nhân dân Thành phố C cho tổ chức cuộc điều tra đo đạc chính xác, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi toàn thành phố từ năm 1992 trở đi” và quy định ban hành kèm theo Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của T6 thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bản đồ và Sổ địa chính phải phản ánh đúng vị trí, hình thể thửa đất; diện tích, loại hạng đất, chủ sử dụng trên từng thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận”.

Căn cứ Tài liệu Chỉ thị số 02/CT-UB thành lập năm 1990, xã B vị trí đất thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ số 01 gồm ông, bà Đặng Văn M, Phan Nhật L1, Phan Nhật T kê khai, đăng ký, mục đích sử dụng đất Thổ vườn (T,V). Căn cứ tài liệu năm 2005, xã B thuộc một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 69, ông T kê khai, mục đích sử dụng đất Thổ vườn (T,V). Tại Giấy CNQSDĐ số G 910144

ngày 16/11/1998 do UBND huyện H cấp cho ông T diện tích 2.388m²/3.801m², mục đích sử dụng là đất thổ vườn. Trong phần ghi thêm có ghi rõ thửa 71 chưa xem xét tiền sử dụng đất và diện tích chưa chính xác.

Các lần kê khai sau, ông T đều kê khai đất thổ vườn và biên bản kiểm tra thực tế thì chỉ có một thửa duy nhất, xung quanh nhà là cây trồng ăn trái.

Do đó, Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 không công nhận 05 lần hạn mức đất ở thuộc hai thửa 50, 51 theo Tài liệu 299/TTg và ông T không đồng ý việc hướng dẫn lập thủ tục công nhận đất ở đối với phần diện tích đất thuộc thửa 50 như ông Phan Văn B nêu nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy CNQSDĐ QSHNO&TS số CL 776436 ngày 17/12/2018 của UBND huyện H cấp cho ông T và Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch UBND huyện H là đúng pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên án chưa buộc UBND huyện H thực hiện nhiệm vụ nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp. Buộc Ủy ban nhân dân huyện H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Phan Nhật T theo quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Kháng cáo UBND huyện H và Chủ tịch UBND huyện H không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của UBND huyện H và Chủ tịch UBND huyện H, giữ nguyên bản án sơ thẩm, có bổ sung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên UBND huyện H và Chủ tịch UBND huyện H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998) và năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T hủy như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số CL 776436 (số vào sổ cấp GCN: CHO2486) ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện H,

Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phan Nhật T và bà Huỳnh Thị Thu H với diện tích đất ở là 354,5m² thửa 535, trong đó 250m² đất ở tại đô thị và 104,5m² đất trồng cây lâu năm.

- Văn bản số 1606/UBND-TNMT ngày 06/9/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện H, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông Phan Nhật T theo quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Nhật T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910144 ngày 16/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Phan Nhật T số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2021/0004712 ngày 19/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phan Nhật T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Quyết định số 10809/QĐ-TĐTC ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005634 ngày 01/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005635 ngày 01/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HSVA (NTCL).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương