

Bản án số: 15/2025/HC-ST
Ngày: 11/6/2025
V/v “Khiếu kiện yêu cầu hủy
quyết định hành chính”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Phi Hùng**

Ông **Đoàn Ngọc Đăng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Đặng Ngọc Hoài Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 32/2024/TLST-HC ngày 01/10/2024 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-HC ngày 01/4/2025, Thông báo số 66/TB-TA ngày 18/4/2025 về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐST-HC ngày 19/5/2025 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà **Ngô Thị B**, sinh năm: 1954; Địa chỉ: Số 30 đường N, tổ 92, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông **Nguyễn Mạnh Cường**, sinh năm: 1989 và ông **Phạm Văn Thắng**, sinh năm: 1992; Cùng địa chỉ: Số 35 đường T, phường Hoà Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Người bị kiện:*

2.1. **Ủy ban nhân dân (UBND) quận S, thành phố Đà Nẵng;** Địa chỉ: Số 02 đường Đ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông **Huỳnh Văn H** - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông **Ung Lê Khánh H** - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ; Địa chỉ: Số 24 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông **Trần Quốc H** - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ. Vắng mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông **Nguyễn Hồng S** Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

3.1. Ông Ngô Tấn S, sinh năm: 1973 và bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1975; Cùng địa chỉ: Số 28 đường N, tổ 92, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3.2. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ; Địa chỉ: Số 38 đường N, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.3. Bà Trịnh Thị N, sinh năm: 1985;

3.4. Bà Trịnh Thị N1, sinh năm: 1978;

3.5. Bà Trịnh Thị Như T, sinh năm: 1987;

3.6. Ông Trịnh Bá C, sinh năm: 1984;

3.7. Ông Trịnh Bá N, sinh năm: 1988;

3.8. Bà Trịnh Thị Tuyết N, sinh năm: 1983;

3.9. Bà Trịnh Thị Xuân T, sinh năm: 1977;

Cùng địa chỉ: Số 30 đường N, tổ 92, phường M, quận S T, thành phố Đà Nẵng.

Ông Trịnh Bá N có mặt; các ông (bà): Trịnh Thị N, Trịnh Thị N1, Trịnh Thị Như T, Trịnh Bá C, Trịnh Thị Tuyết N, Trịnh Thị Xuân T có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị B, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Mạnh C và ông Phạm Văn T trình bày:*

Ngày 29/6/2006, vợ chồng ông Trịnh Văn C (đã chết) và bà Ngô Thị B có mua 01 lô đất (phiếu tái định cư) của bà Huỳnh Thị Sương. Ngày 04/7/2006, bà Sương đến UBND phường M ký Giấy cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất số 130, phân khu B3, địa chỉ khu dân cư Nam Phan Bá Phiến cho vợ chồng ông C, bà B và đã được UBND phường M xác nhận có sự mua bán lô đất trên, ông C đã giao đủ số tiền cho bà Sương, đến tháng 8/2006 thì bà Sương hoàn thành các thủ tục và sau đó đã giao đủ giấy tờ lô đất trên cho vợ chồng ông C, bà B (gia đình bà B đã xây dựng nhà ở kiên cố).

Tháng 10/2006, bà Sương đến gặp và yêu cầu ông C, bà B đưa các giấy tờ đất cho bà Sương để bà Sương đem đi điều chỉnh lại số lô, từ 130 sang 130A để có thời hạn nợ tiền đất 10 năm. Vì tin tưởng nên ông C, bà B đã giao toàn bộ các giấy tờ của lô đất số 130-B3, KDC Nam Phan Bá Phiến cho bà Sương đi chỉnh sửa.

Sau khi nhận được các giấy tờ pháp lý của lô đất số 130-B3, KDC Nam Phan Bá Phiến do vợ chồng bà B giao, ngày 02/11/2006 bà Sương tiếp tục ký Giấy cam kết bán

lô đất này cho vợ chồng ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H. Ngày 14/12/2006, bà Sương đưa vợ chồng ông S đến UBND phường Thọ Quang ký Giấy cam kết và chứng thực về việc chuyển giao quyền đứng tên lô đất 130-B3 cho vợ chồng ông S và bà Sương đã chỉ lô đất 130-B3 cho ông S làm nhà.

Đến khoảng tháng 10/2010, bà Sương bị khởi tố về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và phải chấp hành hình phạt tù theo Bản án số 21/2010/HSST ngày 25, 26/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Tại trang 15 Bản án số 21/2010/HSST nêu trên đã xác định giao dịch mua bán giữa vợ chồng ông C, bà B với bà Huỳnh Thị Sương là giao dịch hợp pháp, được pháp luật công nhận. Còn ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H là bị hại do hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Huỳnh Thị Sương. Sau đó, để giải quyết cho 07 hộ dân là bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương lừa đảo chiếm đoạt tài sản, tại Văn bản số 2130/VP-QLĐBGTT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng về việc “*Thẩm định đơn giá chuyển quyền sử dụng đất đối với 07 lô đất*” đã thống nhất: Hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H lô số 130A, PK B3, đường 5,5m Khu dân cư Nam Phan Bá Phiến.

Nhưng hiện nay, ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H được Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất (GCNQSDĐất) số BR 729074 ngày 28/3/2014 đối với lô đất số 130, PK B3, đường 5,5m Khu dân cư Nam Phan Bá Phiến (trên giấy tờ hợp pháp lô đất này là của vợ chồng ông C, bà B).

Căn cứ theo những nội dung trên, việc UBND quận S ra Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp GCNQSDĐất cho lô 130-B3 (lô đất gia đình ông C, bà B đã mua hợp pháp) là chưa đúng quy định của pháp luật, sai so với Bản án số 21/2010/HSST và làm sai với Văn bản số 2130/VP-QLĐBGTT của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng nên đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà B. Gia đình bà B là những người sử dụng, quản lý hợp pháp đối với lô đất 130, PK-B3 nhưng UBND quận Sơn Trà đã ra Quyết định giao đất và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố ra quyết định cấp GCNQSDĐất cho ông S, bà H. Các quyết định này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông C, bà B.

Do đó bà Ngô Thị B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận Sơn Trà về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H và hủy GCNQSDĐất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện UBND quận S là ông Huỳnh Văn H trình bày:*

- Về việc ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận S về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H:

Theo hồ sơ lưu trữ về việc giao đất đối với thửa đất số 130-B3, KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang thể hiện:

Ngày 26/02/2014, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 80/TTr-NDN về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất và cấp GCNQSDĐất cho người chuyển đổi tên đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H (người được bố trí tái định cư là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương) lô đất số 130 phân khu B3 Khu dân cư Nam Phan Bá Phiến, quận Sơn Trà.

Tại hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ nộp kèm theo Tờ trình số 80/TTr-NDN có: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 174/HĐ-NPBP ngày 17/8/2006 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Sương đối với lô đất nêu trên; Phụ lục hợp đồng số 151PL/HĐ-NPBP ngày 26/02/2014 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên; Giấy cam kết “V/v Giao quyền đứng tên trong GCNQSD đất TĐC” giữa bên chuyển đổi tên là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương và bên nhận chuyển đổi tên là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H được UBND phường Thọ Quang xác nhận ngày 14/12/2006; Phiếu phân lô đứng tên bà Huỳnh Thị Sương cấp ngày 03/7/2006; Quyết định số 1660/QĐ-UB ngày 08/3/2005 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt mức hỗ trợ và bố trí tái định cư; Biên bản bàn giao đất “lô đất số 130/B3-KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến” do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập ngày 08/8/2006; Biên lai thu tiền số 0031370 ngày 30/12/2013.

Ngày 17/3/2014, UBND quận S ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên.

Về thẩm quyền ban hành quyết định giao đất: UBND quận S ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003.

Về nội dung của quyết định giao đất: UBND quận S căn cứ vào hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ nộp kèm theo Tờ trình số 80/TTr-NDN.

Về trình tự, thủ tục giao đất thực hiện theo Công văn số 11895/UBND-QLĐTh ngày 31/12/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng (tại Công văn số 11895/UBND-QLĐTh thì các Ban quản lý dự án, các Công ty, các Ban giải tỏa đền bù, Trung tâm (gọi tắt là đơn vị thực hiện giao đất) được UBND thành phố giao nhiệm vụ bố trí đất tái định cư có trách nhiệm xác lập hồ sơ giao đất tái định cư, biên bản bàn giao đất thực tế, trích lục sơ đồ thửa đất, các giấy tờ khác có liên quan và chịu trách nhiệm đối với số liệu về diện tích đất, kích thước, hình thể thửa (lô) đất được giao và việc giao đất phải đảm bảo đúng với phương án tái định cư đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt hoặc Quyết định của UBND thành phố) và Công văn số 8291/UBND-QLĐTh ngày 19/9/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng (liên quan đến việc cho phép giải quyết lần đầu theo đề nghị đối với trường hợp người nhận quyền sử dụng đất thuộc diện giải tỏa, di dời, bố trí đất tái định cư, nếu đã nộp đủ tiền theo quy định nhưng chưa được cấp GCNQSDĐất, có nhu cầu chuyển đổi tên).

- Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên

và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H:

Ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số BR 729074 ngày 28/3/2014 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số B3 Khu dân cư Nam Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà.

Theo hồ sơ lưu trữ cấp Giấy chứng nhận, cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên:

Ngày 26/02/2014, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 80/TTr-NDN về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người chuyển đổi tên đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H (người được bố trí tái định cư là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương) lô đất số 130 phân khu B3 Khu dân cư Nam Phan Bá Phiến, quận Sơn Trà.

Tại hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ nộp kèm theo Tờ trình số 80/TTr-NDN có Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 174/HĐ-NPBP ngày 17/8/2006 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Sương đối với lô đất nêu trên; Phụ lục hợp đồng số 151PL/HĐ-NPBP ngày 26/2/2014 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên; Giấy cam kết “V/v Giao quyền đứng tên trong Giấy CNQSD đất TĐC” giữa bên chuyển đổi tên là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương và bên nhận chuyển đổi tên là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H được UBND phường Thọ Quang xác nhận ngày 14/12/2006; Phiếu phân lô đứng tên bà Huỳnh Thị Sương cấp ngày 03/7/2006; Quyết định số 1660/QĐ-UB ngày 08/3/2005 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt mức hỗ trợ và bố trí tái định cư; Biên bản bàn giao đất “lô đất số 130/B3-KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến” do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập ngày 08/8/2006; Biên lai thu tiền số 0031370 ngày 30/12/2013.

Ngày 17/3/2014, UBND quận S ban hành Quyết định số 1258/QĐ- UBND về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên.

Trên cơ sở Quyết định số 1258/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H và hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập (trong đó thể hiện cụ thể số lô, phân khu và thể hiện đã nộp đủ tiền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận Sơn Trà đã lập hồ sơ chuyển Cơ quan Thuế và trình Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng xem xét, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số BR 729074 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với thửa đất nêu trên.

Về trình tự, thủ tục giao đất và cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận Sơn Trà (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Sơn Trà) đã thực hiện theo

Công văn số 11895/UBND-QLĐT ngày 31/12/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Công văn số 8291/UBND-QLĐT ngày 19/9/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Liên quan đến việc rà soát lại hồ sơ giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H:

Ngày 06/11/2023, UBND quận S nhận được đơn của bà Ngô Thị B với nội dung đề nghị kiểm tra và rà soát hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H tại lô đất 130-B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến và cấp lại GCNQSD đất cho bà Ngô Thị B và ông Trịnh Văn C. UBND quận Sơn Trà đã tiến hành rà soát hồ sơ, thu thập tài liệu từ các đơn vị có liên quan và đã báo cáo UBND thành phố theo Báo cáo số 147/BC-UBND ngày 22/5/2024. UBND thành phố đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, tham mưu UBND thành phố xử lý.

Qua quá trình rà soát hồ sơ, UBND quận S nhận thấy Công ty ồ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập hồ sơ để trình ban hành Quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H là chưa đúng quy định, cụ thể như sau:

Bà Huỳnh Thị Sương và ông Trương Văn Ba là hộ giải tỏa Dự án Khu công nghiệp và Dịch vụ Thủy sản Thọ Quang và được bố trí 01 lô đất phụ đường 5,5m. Ngày 03/7/2006, Ban GTĐB các dự án ĐTXD số 2 cấp Phiếu phân lô đất phụ cho bà Huỳnh Thị Sương tại lô 130-B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến và đề nghị Công ty Đầu tư Phát triển Nhà giao đất cho chủ hộ.

Ngày 08/8/2006, Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ bàn giao lô đất số 130-B3 KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến cho bà Huỳnh Thị Sương. Ngày 17/8/2006, Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 174/HĐ-NPBP cho bà Huỳnh Thị Sương lô đất số 130-B3 KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến với đơn giá hộ phụ là 1.200.000đ/m², tổng giá trị hợp đồng 97.200.000 đồng, nợ tiền sử dụng đất quy ra vàng 98% là 78,77 chỉ (trả chậm trong 10 năm không tính lãi).

Ông Ngô Tấn S - bà Trần Thị H và bà Ngô Thị B - ông Trịnh Văn C là các cá nhân có liên quan đến vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bà Huỳnh Thị Sương đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm và tuyên theo Bản án số 21/2010/HSST ngày 25, 26/11/2010 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm và tuyên theo Bản án số 113/2011/HSPT ngày 09/3/2011.

Tại trang 15 của Bản án sơ thẩm số 21/2010/HSST có nêu:

“Mặc dù tại phiên tòa vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà H cho rằng ông S, bà H không phải là người bị hại vì ông bà đã mua lô đất số 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến của Huỳnh Thị Sương có hồ sơ giấy tờ đầy đủ, đã qua phường chứng thực và ông S bà H đã làm nhà đứng trên lô đất số 130 của mình nhưng qua lời khai của bị cáo Sương, của vợ chồng ông Trịnh Văn C và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, thì Huỳnh Thị Sương đã bán lô đất số 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến cho vợ

chồng ông Trịnh Văn C và bà Ngô Thị B. Ngày 04/7/2006, Sương cùng vợ chồng ông C đến UBND phường Mân Thái ký cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất trên cho ông C bà B và được UBND phường M chứng thực. Vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho Sương và sau đó Sương cũng giao đủ các loại giấy tờ liên quan đến lô đất cho vợ chồng ông C như hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ với Sương, biên bản bàn giao đất của Công ty, giấy cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất, những hồ sơ này đã được lưu giữ tại Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ. Nhưng đến ngày 02/11/2006, Sương tiếp tục ký giấy cam kết bán lô đất trên cho vợ chồng ông Ngô Tấn S bà Trần Thị H với giá 44 triệu đồng và ngày 14/12/2006 Sương đưa vợ chồng ông S đến UBND phường Thọ Quang ký giấy cam kết và chứng thực việc chuyển giao quyền đứng tên lô đất cho vợ chồng ông S, tại đây Sương cũng đã giả chữ ký ông Trương Văn Ba (chồng của Sương) vào trong giấy cam kết, sau đó chỉ đất cho vợ chồng ông S làm nhà. Như vậy, Sương đã có hành vi gian dối để chiếm đoạt của vợ chồng ông S số tiền 44 triệu đồng nên Cáo trạng truy tố Sương có hành vi lừa đảo chiếm đoạt của vợ chồng ông S số tiền 44 triệu đồng là có căn cứ. Còn có chăng việc vợ chồng ông C làm nhà không đúng số lô đất Sương đã bán cho vợ chồng ông C thì chỉ là sai sót của nhân viên Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ và vợ chồng ông Chưa trong việc xác định vị trí đất để vợ chồng ông C làm nhà và đây là một quan hệ khác, nếu giữa công ty và vợ chồng ông C có tranh chấp thì giải quyết với nhau.”.

Tại trang 19 của Bản án sơ thẩm số 21/2010/HSST, Tòa tuyên bị cáo Huỳnh Thị Sương phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, xử 15 năm tù và buộc bồi thường lại số tiền chiếm đoạt cho các bị hại, trong đó bồi thường cho vợ chồng ông Ngô Tấn S - bà Trần Thị H là 44 triệu đồng.

Ngày 26/5/2011, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 671/TTr-NDN về việc đề nghị bố trí tái định cư cho 07 hộ dân bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương lừa đảo tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, theo đó đề xuất UBND thành phố cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho 07 hộ mỗi hộ một lô đất diện hộ phụ, theo giá tại Quyết định 121/2003/QĐ-UBND ngày 24/12/2003, cho nợ 100% quy ra vàng 98% trong thời hạn 10 năm.

Ngày 05/7/2011, Văn phòng UBND thành phố có Công văn số 2130/VP-QLĐBGTT về việc thẩm định đơn giá chuyển quyền sử dụng đất với 07 lô đất, với nội dung:

“Xét nội dung Tờ trình số 671/TTr-NDN ngày 26/5/2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ về việc đề nghị bố trí đất tái định cư cho 07 hộ dân bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương lừa đảo tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; tại cuộc họp giao ban ngày 13/6/2011, Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố đã thống nhất (theo Thông báo số 162/TB-VP ngày 20/6/2011 của Văn phòng UBND thành phố) như sau:

1. Đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng đất 07 lô đất (06 lô tại KDC Nam Phan Bá Phiến và 01 lô tại KDC Mân Thái 2 mở rộng) cho 07 hộ dân có tên sau đây:

1.1. Hộ ông Phạm Bá Hội và bà Phan Thị Kim Anh, lô đất số 56, PK B4 đường 7,5m KDC Nam Phan Bá Phiến.

...

1.6. Hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H lô số 130a, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến.

1.7. Hộ ông Huỳnh Văn Bảy, lô đất số 16, PK L7 đường 7,5m KDC Mân Thái 2 mở rộng.

2. Giao Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố) xác định đơn giá chuyển quyền theo giá thị trường đối với 07 lô đất tại Điểm 1 nêu trên báo cáo UBND thành phố xem xét phê duyệt.”.

Ngày 05/9/2011, UBND thành phố có Quyết định số 7623/QĐ-UBND về Quy định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với 07 lô đất do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ quản lý, trong đó giá đất đường N (đường 5,5m) KDC Nam Phan Bá Phiến là 8.480.000 đồng/m².

Hồ sơ đề nghị giao đất và cấp GCNQSDĐất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập và chuyển đến UBND quận Sơn Trà, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một cấp thành phố Đà Nẵng tại quận Sơn Trà không đầy đủ thông tin, không có các hồ sơ sau: Bản án số 21/2010/HSST ngày 25, 26/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; Bản án số 113/2011/HSPT ngày 09/3/2011 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Công văn số 2130/VP-QLĐBGT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố và Quyết định số 7623/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND thành phố.

Theo nội dung Bản án số 21/2010/HSST ngày 25, 26/11/2010 thì Giấy cam kết chuyển đổi tên của vợ chồng ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H ngày 14/12/2006 do UBND phường Thọ Quang xác nhận là không đúng do bà Huỳnh Thị Sương đã giả chữ ký ông Trương Văn Ba (chồng của Sương).

Công văn số 2130/VP-QLĐBGT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố: UBND thành phố Đà Nẵng thống nhất chuyển quyền cho hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H lô số 130a, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến.

Quyết định số 7623/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND thành phố quy định giá đất đường N (đường 5,5m) KDC Nam Phan Bá Phiến là 8.480.000 đồng/m². Tuy nhiên, giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo Phụ lục Hợp đồng số 151PL/HĐ-NPBP là 1.200.000 đồng/m².

Bên cạnh đó, theo hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ trình cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H thì tại sơ đồ thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129-B3 đến lô 130A-B3 và đến lô 130-B3 nhưng theo sơ đồ Bàn giao quỹ đất KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ là bên giao (có đóng dấu) thì thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129-B3 đến lô 130-B3 và đến lô 130A-B3. Hiện nay, thực tế thứ tự từ hướng đông sang là ngôi

nhà ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B đang sử dụng và tiếp đến là ngôi nhà ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đang sử dụng.

Căn cứ vào tài liệu và các phân tích nêu trên, UBND quận S nhận định việc ban hành Quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Tấn Sơn, bà Trần Thị H theo hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ nộp là chưa đúng quy định.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ là ông Trần Quốc H vắng mặt, tuy nhiên có Văn bản số 304/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/01/2024 về việc nêu quan điểm vụ án như sau:*

- Đối với nội dung đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H:

Về việc cấp Giấy chứng nhận số BR 729074 cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H: Ông S và bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận số BR 729074 ngày 28/3/2014 đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số B3 Khu dân cư Nam Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Theo hồ sơ lưu trữ cấp Giấy chứng nhận, cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên: Ngày 26/02/2014, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 80/TTr-NDN về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất và cấp GCNQSDĐất cho người chuyển đổi tên đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H (người được bố trí tái định cư là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương) lô đất số 130 phân khu B3 Khu dân cư Nam Phan Bá Phiến, quận Sơn Trà. Tại hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ nộp kèm theo Tờ trình số 80/TTr-NDN có Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 174/HĐ-NPBP ngày 17/8/2006 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Sương đối với lô đất nêu trên; Phụ lục hợp đồng số 151/HĐ- NPBP ngày 26/02/2014 giữa bên chuyển quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên; Giấy cam kết “V/v Giao quyền đứng tên trong Giấy CNQSD đất TĐC” giữa bên chuyển đổi tên là ông Trương Văn Ba, bà Huỳnh Thị Sương và bên nhận chuyển đổi tên là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H được UBND phường Thọ Quang xác nhận ngày 14/12/2006; Phiếu phân lô đứng tên bà Huỳnh Thị Sương cấp ngày 03/7/2006; Quyết định số 1660/QĐ-UB ngày 08/3/2005 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt mức hỗ trợ và bố trí tái định cư; Biên bản bàn giao đất “lô đất số 130/B3 - KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến” do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập ngày 08/8/2006; Biên lai thu tiền số 0031370 ngày 30/12/2013. Ngày 17/3/2014, UBND quận S ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với lô đất nêu trên.

Trên cơ sở Quyết định số 1258/QĐ-UBND về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H và hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập (trong đó thể hiện cụ thể số lô, phân khu và thể hiện đã nộp đủ tiền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận Sơn Trà đã lập hồ sơ chuyển Cơ quan Thuế và trình Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng xem xét, trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận BR 729074 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với thửa đất nêu trên.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất nêu trên: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã thực hiện đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục nêu tại Công văn số 11895/UBND-QLĐTh ngày 31/12/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Công văn số 8291/UBND-QLĐTh ngày 19/9/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc cho phép giải quyết lần đầu theo đề nghị đối với trường hợp người nhận quyền sử dụng đất thuộc diện giải tỏa, di dời, bố trí đất tái định cư, nếu đã nộp đủ tiền theo quy định nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nhu cầu chuyển đổi tên. Đồng thời, tại Công văn số 11895/UBND-QLĐTh thì các Ban quản lý dự án, các Công ty, các Ban giải tỏa đền bù, Trung tâm (gọi tắt là đơn vị thực hiện giao đất) được UBND thành phố giao nhiệm vụ bố trí đất tái định cư có trách nhiệm xác lập hồ sơ giao đất tái định cư, biên bản bàn giao đất thực tế, trích lục sơ đồ thửa đất, các giấy tờ khác có liên quan và chịu trách nhiệm đối với số liệu về diện tích đất, kích thước, hình thể thửa (lô) đất được giao và việc giao đất phải đảm bảo đúng với phương án tái định cư đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt hoặc Quyết định của UBND thành phố.

- Liên quan đến việc rà soát lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H. Ngày 22/5/2024, UBND quận S có Báo cáo số 147/BC-UBND báo cáo UBND thành phố đối với nội dung Đơn của bà Ngô Thị B về việc đề nghị kiểm tra và rà soát hồ sơ cấp cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H tại lô đất 130-B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến. Theo nội dung Báo cáo số 147/BC-UBND và đối chiếu các giấy tờ kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

Theo Công văn số 30/CV-NDN ngày 25/4/2024 về việc phản hồi và cung cấp thông tin liên quan đến hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ gửi UBND quận S có các giấy tờ sau (giấy tờ này Công ty không cung cấp khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H): Bản án số 21/2010/HS-ST ngày 24, 26/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; Bản án số 113/2011/HS-PT ngày 09/3/2011 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng; Tờ trình số 671/TTr-NDN ngày 26/5/2011 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng; Công văn số 2130/VP-QLĐBGT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 7623/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Theo Bản án số 21/2010/HS-ST tại phần Nhận thấy trang 9 của Bản án nêu: “Năm 2005, hộ bà Huỳnh Thị Sương, Trương Văn Ba (tổ 19, Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng) bị giải tỏa ... và được ban GTĐB các dự án ĐTXD số 02 ĐN bố trí tái định cư lô đất số 130, phân khu B3, đường 5,5m KDC PBP. Ngày 29/6/2006, Sương bán lô đất trên cho ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B... Ngày 04/7/2006, Huỳnh Thị Sương cùng ông Trịnh Văn C đến UBND phường M ký cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất số 130- B3 cho ông C, bà B và đã được UBND phường M chứng thực. Đến tháng 8/2006 thì Sương ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ, hoàn thành các thủ tục nhận đất và sau đó đã giao đủ các giấy tờ lô đất trên cho vợ chồng ông C. Đến tháng 10/2006 thì Sương đến gặp ông C và nói với ông C là đưa các giấy tờ đất cho Sương để Sương đem đi điều chỉnh lại số lô, từ 130 đến 130A để có thời hạn nợ tiền sử dụng đất 10 năm, ông C tin nên đã giao toàn bộ các giấy tờ của lô đất số 130-B3 Nam Phan Bá Phiến cho Sương nhận. Sau khi nhận được các giấy tờ pháp lý của lô đất số 130-B3 Nam Phan Bá Phiến do ông C giao, ngày 02/11/2006 Sương tiếp tục ký Giấy cam kết bán lô đất này cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H với giá không bao sổ đỏ là 44.000.000 đồng... Ngày 14/12/2006, Sương đưa vợ chồng ông S đến UBND phường Thọ Quang ký cam kết và chứng thực v/v chuyển giao quyền đứng tên lô đất 130-B3 cho vợ chồng ông S, ông S đã giao cho Sương nhận đủ số tiền đất; Sương đã chỉ lô đất 130A-B3 cho ông S làm nhà. Ngày 08/01/2009 ông S tiến hành làm nhà ở trên lô đất 130A-B3. Ngày 09/01/2009 Công ty Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ phát hiện và phối hợp cùng UBND phường Thọ Quang tiến hành kiểm tra lập biên bản việc ông S xây nhà trái phép. Lô đất 130A-B3 Công ty Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ đang quản lý. Như vậy, qua việc mua bán trên Sương đã thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt của vợ chồng ông Ngô Tấn S số tiền 44.000.000 đồng.”.

Tại phần xét thấy trang 15 của Bản án sơ thẩm số 21/2010/HS-ST nêu: “Mặc dù tại phiên tòa vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà H cho rằng ông S, bà H không phải là người bị hại vì ông bà đã mua lô đất số 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến của Huỳnh Thị Sương có hồ sơ giấy tờ đầy đủ, đã qua phường chứng thực và ông S bà H đã làm nhà đứng trên lô đất số 130 của mình nhưng qua lời khai của bị cáo Sương, của vợ chồng ông Trịnh Văn C và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thì Huỳnh Thị Sương đã bán lô đất số 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến cho vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Ngô Thị B. Ngày 04/7/2006, Sương cùng vợ chồng ông C đến UBND phường M ký cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất trên cho ông C bà B và được UBND phường M chứng thực. Vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho Sương và sau đó Sương cũng giao đủ các loại giấy tờ liên quan đến lô đất cho vợ chồng ông C như hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ với Sương, biên bản bàn giao đất của Công ty, giấy cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất, những hồ sơ này đã được lưu giữ tại Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ. Nhưng đến ngày 02/11/2006, Sương tiếp tục ký giấy cam kết bán lô đất trên cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H với giá 44 triệu đồng và ngày 14/12/2006 Sương đưa vợ chồng ông S đến UBND phường Thọ Quang ký giấy

cam kết và chứng thực việc chuyển giao quyền đứng tên lô đất cho vợ chồng ông S, tại đây Sương cũng đã giả chữ ký ông Trương Văn Ba (chồng của Sương) vào trong giấy cam kết, sau đó chỉ đất cho vợ chồng ông S làm nhà. Như vậy Sương đã có hành vi gian dối để chiếm đoạt của vợ chồng ông S số tiền 44 triệu đồng nên cáo trạng truy tố Sương có hành vi lừa đảo chiếm đoạt của vợ chồng ông S số tiền 44 triệu đồng là có căn cứ. Còn có chăng việc vợ chồng ông C làm nhà không đúng số lô đất Sương đã bán cho vợ chồng ông Chua thì chỉ là sai sót của nhân viên Công ty đầu tư và phát triển Nhà Đ và vợ chồng ông C trong việc xác định vị trí đất để vợ chồng ông C làm nhà và đây là một quan hệ khác, nếu giữa công ty và vợ chồng ông C có tranh chấp thì giải quyết với nhau.”. Tại phần Quyết định trang 19 của Bản án sơ thẩm số 21/2010/HS-ST, có nêu: “Tuyên bị cáo Huỳnh Thị Sương phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản... Buộc bà Huỳnh Thị Sương phải bồi thường lại số tiền chiếm đoạt cho các bị hại, trong đó bồi thường cho vợ chồng ông Ngô Tấn Sơn - bà Trần Thị Hoa là 44.000.000 đồng...”. Như vậy, theo trích dẫn nội dung Bản án sơ thẩm số 21/2010/HS-ST trên thì ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H là người bị hại trong vụ án hình sự, bà Sương lừa đảo chiếm đoạt tài sản và buộc bà Sương bồi thường cho ông Ngô Tấn S - bà Trần Thị H là 44.000.000 đồng. Còn đối với lô đất số 130-B3 KDC Nam Phan Bá Phiến thì Huỳnh Thị Sương đã bán cho vợ chồng ông Trịnh Văn C và bà Ngô Thị B. Ngày 04/7/2006, Sương cùng vợ chồng ông C đến UBND phường Mân Thái ký cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất trên cho ông C bà B và được UBND phường Mân Thái chứng thực. Vợ chồng ông C đã trả đủ tiền cho Sương và sau đó Sương cũng giao đủ các loại giấy tờ liên quan đến lô đất cho vợ chồng ông C như hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa Công ty đầu tư và phát triển Nhà Đ với Sương, biên bản bàn giao đất của Công ty, giấy cam kết chuyển giao quyền đứng tên lô đất, những hồ sơ này đã được lưu giữ tại Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đ.

Theo Công văn số 2130/VP-QLĐBGT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng: “Xét nội dung Tờ trình số 671/TTr-DND ngày 26/5/2011 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng về việc đề nghị bố trí đất tái định cư cho 07 hộ dân bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương lừa đảo tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng: Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố đã thống nhất như sau:

1. Đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng đất 07 lô đất (06 lô tại KDC Nam Phan Bá Phiến và 01 lô tại KDC Mân Thái 2 mở rộng) cho 07 hộ dân có tên sau đây: ...

1.6. Hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H lô số 130a, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến.

2. Giao Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố) xác định đơn giá chuyển quyền theo giá thị trường đối với 07 lô đất tại Điểm 1 nêu trên báo cáo UBND thành phố xem xét phê duyệt.”.

Sau đó, UBND thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định số 7623/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 về việc Quy định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với 07 lô đất do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ quản lý, trong đó giá đất đường N

(đường 5,5m) KDC Nam Phan Bá Phiến là 8.480.000 đồng/m² (Lô đất 130A thuộc đường N).

Do đó, căn cứ theo Công văn số 2130/VP-QLĐBGT và Quyết định số 7623/QĐ-UBND thì trường hợp của ông S, bà H thuộc trường hợp được UBND thành phố đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng lô đất số 130A, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến và xác định đơn giá chuyển quyền theo giá thị trường là 8.480.000 đồng/m². Tuy nhiên, tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông Sơn, bà Hoa thì Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ xác định đơn giá chuyển quyền sử dụng đất (hộ phụ) là 1.200.000đ/m².

Theo hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ trình cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H thì tại sơ đồ thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129 đến lô 130A và đến lô 130 nhưng theo sơ đồ Bàn giao quỹ đất KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ là bên giao (có đóng dấu) thì thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129 đến lô 130 và đến lô 130A. Hiện nay, thực tế thứ tự từ hướng đông sang là ngôi nhà ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B đang sử dụng và tiếp đến là ngôi nhà ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đang sử dụng (có đính kèm hình ảnh). Từ những nội dung trên, xét thấy việc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập thủ tục đề nghị giao đất, cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở đã thu tiền sử dụng đất (theo đơn giá 1.200.000đ/m²) cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H là không đúng bản chất nguồn gốc sử dụng đất theo Bản án sơ thẩm số 21/2010/HS-ST và Công văn số 2130/VP-QLĐBGT và việc xác định nghĩa vụ tài chính không đúng theo Quyết định số 7623/QĐ-UBND. Đồng thời, sơ đồ vị trí lô đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập cũng không đúng vị trí theo sơ đồ Bàn giao quỹ đất KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ là bên giao.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường có quan điểm đối với vụ án như sau:*

Theo Bản án phúc thẩm số 113/2011/HS-PT ngày 09/3/2011, tại phần Nhận thấy trang 5 của Bản án nêu: “... Nhằm đảm bảo quyền lợi của các hộ sau này, Toà sơ thẩm tách mối quan hệ giữa Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đ với những người bị hại ra để các bên thoả thuận giải quyết với nhau, nếu không được thì khiếu kiện đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết là hợp tình hợp lý. Tại phiên toà phúc thẩm, những người bị hại đề nghị Công ty phải có thiện chí tạo điều kiện đề xuất lên UBND thành phố Đà Nẵng quan tâm xem xét, giúp đỡ để đảm bảo quyền lợi cho họ được tiếp tục an cư trên những lô đất đã xây nhà. Đại diện Công ty ghi nhận nguyện vọng này của những người bị hại và sẽ phối hợp cùng những người bị hại đề xuất lên UBND thành phố Đà Nẵng để xem xét giải quyết. Xét quan điểm của những người bị hại và của Công ty là phù hợp với tính nhân đạo của Nhà nước và pháp luật,...”. Sau khi có Bản án phúc thẩm số 113/2011/HS-PT, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 671/TTr-NDN ngày 26/5/2011 trình UBND thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị bố trí TĐC cho 07 hộ dân bị hại (mỗi hộ 01 lô đất theo diện hộ phụ) trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương, trong đó có hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H.

Ngày 05/7/2011, Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng đã có Công văn số 2130/VP-QLĐBGTT ngày 05/7/2011 đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng lô đất số 130A, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến và ngày 05/9/2011, UBND thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định số 7623/QĐ-UBND về việc quy định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với 07 lô đất do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ quản lý, trong đó giá đất đường N (đường 5,5m) KDC Nam Phan Bá Phiến là **8.480.000 đồng/m²**. Căn cứ theo chủ trương và Quyết định giá đất nêu trên, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 80/TTr-NDN về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất và cấp GCNQSDĐất cho người chuyển đổi tên đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất là ông Ngô Tấn Sn và bà Trần Thị H. Tuy nhiên, tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông Sơn và bà Hoa thì Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ xác định đơn giá chuyển quyền sử dụng đất (hộ phụ) là **1.200.000đ/m²**. Ngày 17/3/2014, UBND quận Sơn Trà ban hành Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND đối với thửa đất số 130-B3, KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng để cấp Giấy chứng nhận cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H. Ngày 28/3/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BR 729074, sổ vào sổ cấp CTs 34314 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đối với thửa đất số 130, tờ bản đồ số B3, tại địa chỉ KDC Nam Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy việc cấp GCNQSDĐất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H là không đúng bản chất về nguồn gốc cũng như đơn giá đất của UBND thành phố quy định và sơ đồ vị trí bàn giao đất bố trí của KDC phía Nam Phan Bá Phiến. Nguyên nhân xuất phát từ hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ xác lập, nộp và đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất nêu trên cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H.

Việc xác định nghĩa vụ tài chính theo Phụ lục hợp đồng số 151PL/HĐ- NPBP ngày 26/2/2014 với giá **1.200.000đ/m²** là không đúng theo giá đất UBND thành phố quy định tại Công văn số 2130/VP-QLĐBGTT ngày 05/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 7623/QĐ-UBND ngày 05/9/2011 của UBND thành phố. Đồng thời theo điểm d, đ khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp đình chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

“Điều 152. Đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp: 2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: d. Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận; đ) Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;”.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét, tuyên hủy Giấy chứng nhận số BR 729074, sổ vào sổ cấp

CTS 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H.

** Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND quận S, ông Ung Lê Khánh H trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện UBND quận S, thành phố Đà Nẵng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H trình bày:*

Năm 2006, vợ chồng chúng tôi đã mua lại phần đất của bà Huỳnh Thị Sương, được UBND phường Thọ Quang xác nhận vào năm 2006, chúng tôi có nộp giấy tờ đất lô 130, khu tái định cư Nam Phan Bá Phiến cho Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Đ. Vợ chồng chúng tôi đã thực hiện đúng nghĩa vụ về đất đai, nộp tiền đầy đủ vào ngân sách nhà nước theo quy định. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314. Vào năm 2021, chúng tôi xin cấp phép cải tạo nhà ở và UBND quận S đã cấp giấy phép cho làm nhà và từ thời điểm đó đến nay, chúng tôi luôn hoàn thành nghĩa vụ thuế hằng năm cho Nhà nước.

Đề nghị Toà án giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chúng tôi, cơ quan nào làm sai quy định thì cơ quan đó chịu trách nhiệm trước pháp luật. Chúng tôi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước nên mới được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

+ *Tại phiên toà ông Trịnh Bá N trình bày:*

Các ông (bà) Trịnh Thị N, Trịnh Thị N1, Trịnh Thị Như T, Trịnh Bá C, Trịnh Thị Tuyết N, Trịnh Thị Xuân T và ông là con của ông Trịnh Văn C và bà Ngô Thị B. Hiện bà B khởi kiện thì ông thống nhất với yêu cầu của bà B.

+ *Các ông (bà) Trịnh Thị N, Trịnh Thị N1, Trịnh Thị Như T, Trịnh Bá C, Trịnh Thị Tuyết N, Trịnh Thị Xuân T không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.*

+ *Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.*

** Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không có kết quả.*

** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với

các đương sự, gồm người khởi kiện, người bị kiện và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, đã thực hiện đúng quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

Đối với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ là đơn vị ban đầu có sự sai sót dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H nhưng quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến và không tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử nên cần kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc huỷ các quyết định sau:

+ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H.

- Án phí hành chính sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Sau khi nghị án thảo luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 20/02/2025 tại kỳ họp thứ 22, khoá X của Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HĐND về việc thành lập 05 sở thuộc UBND thành phố Đà Nẵng, theo đó Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ được thành lập trên cơ sở hợp nhất Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Đ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tư cách người bị kiện đối với yêu cầu huỷ GCNQSDĐất nói trên là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ.

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ đã được triệu tập họp lần thứ 2 nhưng vắng mặt; Các ông (bà): Trịnh Thị N, Trịnh Thị N1, Trịnh Thị Như T, Trịnh Bá C, Trịnh Thị Tuyết N, Trịnh Thị Xuân T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ và Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[1.3] Về đối tượng, thẩm quyền khởi kiện: Người khởi kiện yêu cầu huỷ Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận S về việc giao đất

cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H (sau đây viết tắt là Quyết định số 1258/QĐ-UBND). Và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H (sau đây viết tắt là GCNQSDĐất). Các quyết định hành chính trên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính quy định tại Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo các Điều 30, 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/11/2023, bà Ngô Thị B có Đơn kiến nghị đến UBND quận S đề nghị kiểm tra và rà soát hồ sơ cấp GCNQSDĐất cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H. Ngày 06/6/2024, bà B nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nên còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện bà Ngô Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện UBND quận S và Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện huỷ GCNQSDĐất do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ cấp, thì thấy:

Bà Huỳnh Thị Sương và ông Trương Văn Ba là hộ giải tỏa Dự án Khu công nghiệp và Dịch vụ thủy sản Thọ Quang và được bố trí 01 lô đất phụ đường 5,5m. Ngày 17/8/2006, Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 174/HĐ-NPBP cho bà Huỳnh Thị Sương đối với lô đất số 130-B3 KDC Nam đường Phan Bá Phiến với đơn giá hộ phụ là 1.200.000đ/m². Đến ngày 29/6/2006, bà Sương chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B. Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được UBND phường M, quận Sơn Trà chứng thực vào ngày 04/7/2006. Đến tháng 8/2006, bà Sương ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ, hoàn thành các thủ tục nhận đất và sau đó đã giao đủ các giấy tờ lô đất trên cho vợ chồng ông C, bà B. Đến tháng 10/2006, bà Sương đã nói dối ông C đưa giấy tờ lô đất trên đi điều chỉnh lại số lô từ 130 sang 130A để có thời hạn nợ tiền sử dụng đất 10 năm.

Sau khi nhận được các giấy tờ pháp lý của lô đất số 130-B3 Nam đường Phan Bá Phiến do ông C giao, ngày 02/11/2006 bà Sương tiếp tục ký Giấy cam kết chuyển nhượng lô đất này cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H với giá không bao sổ đỏ là 44.000.000 đồng (Bốn mươi tư triệu đồng). Việc chuyển nhượng giữa các bên đã được UBND phường Thọ Quang chứng thực vào ngày 14/12/2006, ông S đã giao đủ tiền cho bà Sương, bà Sương đã chỉ lô đất 130A-B3 cho vợ chồng ông S, bà H làm nhà. Ngày 08/01/2009, vợ chồng ông S tiến hành làm nhà ở trên lô đất 130A-B3. Ngày 09/01/2009, Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ phát hiện và phối hợp cùng UBND phường Thọ Quang tiến hành kiểm tra lập biên bản việc vợ chồng ông Sơn xây nhà trái phép. Tại thời điểm bà Sương chuyển nhượng lô đất

130A-B3 cho vợ chồng ông S thì lô đất này do Công ty Đầu tư phát triển nhà Đ đang quản lý.

Như vậy, bà Sương đã thực hiện hành vi lừa đảo chiếm đoạt của vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H số tiền 44.000.000 đồng. Do đó tại Bản án hình sự sơ thẩm số 21/2010/HS-ST ngày 25, 26/11/2010 của Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã xác định ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H là bị hại trong vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và tuyên bà Huỳnh Thị Sương phải bồi thường cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H số tiền 44.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng lô đất 130-B3 Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Còn thực tế lô đất số 130-B3 KDC Nam đường Phan Bá Phiến thì Huỳnh Thị Sương đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B và đã nhận đủ tiền trước khi chuyển nhượng cho ông S và bà H nên giao dịch này được công nhận.

Sau khi Bản án số 21/2010/HS-ST có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 671/TTr-NDN ngày 26/5/2022 đề nghị Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng bố trí tái định cư cho 07 hộ dân là bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho 07 hộ mỗi hộ 01 lô đất diện hộ phụ, theo giá tại Quyết định 121/2003/QĐ-UBND ngày 24/12/2003, cho nợ 100%, quy ra vàng 98% trong thời hạn 10 năm, trong đó có hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H.

Tại Công văn số 2130/VP-QLĐBGT ngày 05/7/2011 của UBND thành phố Đà Nẵng chuyển Sở Tài chính và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng có nội dung: *“Xét nội dung Tờ trình số 671/TTr-DND ngày 26/5/2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng về việc đề nghị bố trí đất tái định cư cho 07 hộ dân bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương lừa đảo tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Chủ tịch và các phó Chủ tịch UBND thành phố đã thống nhất như sau:*

1. Đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng đất 07 lô đất (06 lô tại KDC Nam Phan Bá Phiến và 01 lô tại KDC Mân Thái 2 mở rộng) cho 07 hộ dân có tên sau đây: ...

1.6. Hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H lô số 130A, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến.

2. Giao Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất thành phố) xác định đơn giá chuyển quyền theo giá thị trường đối với 07 lô đất tại Điểm 1 nêu trên báo cáo UBND thành phố xem xét phê duyệt.”.

Ngày 05/9/2011, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 7623/QĐ-UBND về việc quy định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với 07 lô đất do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ quản lý, trong đó giá đất đường Nam Thọ 5 (đường 5,5m) KDC Nam Phan Bá Phiến là **8.480.000 đồng/m²** (Lô đất 130A thuộc đường N của hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H). Như vậy, căn cứ theo Công văn số 2130/VP-QLĐBGT và Quyết định số 7623/QĐ-UBND thì trường hợp

của ông S, bà H thuộc trường hợp được UBND thành phố đồng ý chủ trương chuyển quyền sử dụng lô đất số 130A, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến và xác định đơn giá chuyển quyền theo giá thị trường là **8.480.000 đồng/m²**. Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ có Tờ trình số 80/TTr-NDN về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người chuyển đổi tên đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất là ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H. Tuy nhiên, tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H thì Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ xác định đơn giá chuyển quyền sử dụng đất (hộ phụ) là **1.200.000đ/m²** là không đúng đơn giá quy định tại Quyết định số 7623/QĐ-UBND.

Theo hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ trình cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H thì tại sơ đồ thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129 đến lô 130A và đến lô 130, nhưng theo sơ đồ Bàn giao quỹ đất KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ là bên giao (có đóng dấu) thì thể hiện thứ tự từ hướng đông sang là lô đất 129 đến lô 130 và đến lô 130A. Thực tế, thứ tự từ hướng đông sang là ngôi nhà của ông Trịnh Văn C, bà Ngô Thị B đang sử dụng và tiếp đến là ngôi nhà của ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đang sử dụng.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở xác định việc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ lập thủ tục đề nghị giao đất, cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở đã thu tiền sử dụng đất (theo đơn giá 1.200.000đ/m²) cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H là không đúng bản chất nguồn gốc sử dụng đất theo Bản án sơ thẩm số 21/2010/HS-ST; Công văn số 2130/VP-QLĐBGT và xác định nghĩa vụ tài chính không đúng theo Quyết định số 7623/QĐ-UBND. Đồng thời, sơ đồ vị trí lô đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ N lập cũng không đúng vị trí theo sơ đồ Bàn giao quỹ đất KDC Nam Phan Bá Phiến của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng là bên giao. Thực tế hiện nay, hộ ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H đã xây nhà ở kiên cố trên lô đất số 130A, PK B3 đường 5,5m KDC Nam Phan Bá Phiến nên phải xác định nghĩa vụ tài chính theo giá đất là **8.480.000đồng/m²** theo Quyết định số 7623/QĐ-UBND. Mặt khác, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã căn cứ vào Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận S đối với thửa đất số 130-B3, KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang để cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H đối với thửa đất số 130-B3 mà không phải 130A-B3 là không đúng vị trí lô đất hộ ông S, bà H đang quản lý, sử dụng nên dẫn đến việc thu tiền sử dụng đất không đúng làm thất thu ngân sách nhà nước.

Lô đất số 130-B3, KDC Nam Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang là do hộ bà Ngô Thị B đang quản lý, sử dụng và nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Sương. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố cấp Giấy chứng nhận cho ông S, bà H đối với lô đất số 130-B3 KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang là thửa đất hiện nay hộ bà Ngô Thị B đang quản lý sử dụng không đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị B. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc hủy Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/3/2024 cho vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy Quyết định số 1258/QĐ-UBND, thì thấy:

Như phân tích trên, trước thời điểm ngày 17/3/2014 UBND quận S ban hành Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND thì thửa đất số 130-B3, KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang là do hộ bà Ngô Thị B đang quản lý, sử dụng và nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Sương đã được giải quyết tại Bản án hình sự số 21/2010/HS-ST ngày 25, 26/11/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Đối với thửa đất số 130A-B3 Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ quản lý, nhưng hộ ông S và bà H là bị hại trong vụ án bà Huỳnh Thị Sương đã làm nhà ở từ năm 2009 và bị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ, UBND phường Thọ Quang lập biên bản xử lý vi phạm hành chính về việc xây nhà trái phép. Theo Công văn số 2130/VP-QLĐBGTT ngày 05/7/2011 của UBND thành phố Đà Nẵng thì hộ ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H được bố trí lô đất số 130A-B3 Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang, nhưng UBND quận S đã ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 giao cho hộ ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H lô đất số 130-B3, KDC phía Nam đường Phan Bá Phiến, phường Thọ Quang mà hộ bà Ngô Thị B đã làm nhà ở kiên cố trước đó và nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Sương là không đúng vị trí lô đất và không đúng với bản chất sự việc. Trên cơ sở Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND của UBND quận S, ngày 28/3/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074 là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà Ngô Thị B. Do đó, để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B, hủy Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND 17/3/2014 của UBND quận S.

Nguyên nhân dẫn đến sự sai sót trong việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H là xuất phát từ hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ xác lập, nộp và đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất và cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất nêu trên cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H. Như vậy, lỗi thuộc về Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đ và UBND quận S. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự và tránh gây thất thoát cho ngân sách nhà nước, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B cũng như Văn bản ý kiến trình bày của người bị kiện là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ và người đại diện theo uỷ quyền, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của UBND quận S tại phiên toà, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 729074 ngày 28/3/2014 và hủy Quyết định giao đất số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 để UBND quận S thực hiện việc thu tiền sử dụng đất theo đơn giá **8.480.000 đồng/m²** và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 130A-PK B3 đường 5,5m KDC Nam đường Phan Bá Phiến, phường

Thọ Quang, quận Sơn Trà cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H theo đúng quy định pháp luật.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người bị kiện UBND quận Sơn T, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều 30, 32, 157, khoản 2 Điều 193, các Điều 196, 206, 213 của Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B đối với UBND quận S, thành phố Đà Nẵng, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B, tuyên hủy:

- Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/3/2014 của UBND quận S, thành phố Đà Nẵng về việc giao đất cho ông Ngô Tấn S và bà Trần Thị H.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 729074, số vào sổ cấp CTs 34314 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 28/3/2014 cho ông Ngô Tấn S, bà Trần Thị H.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện UBND quận S, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ mỗi đương sự phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí hành chính 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) cho người khởi kiện bà Ngô Thị B theo Biên lai thu số 0003781 ngày 21/8/2024 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Trần Hoài Sơn

