

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 524./2021/HC-PT
Ngày 27- 12- 2021
V/v *khieux kiện quyết định*
hành chính trong lĩnh vực
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: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc- Cán bộ Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cáo tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, 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 04/2021/TLPT-HC ngày 04 tháng 01 năm 2021 về “*khieux kiện kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính số 1643/2020/HC- ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 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: 3110/2021/QĐPT-HC ngày 30 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Trung H, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Ông Dương Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Lê Bá Thường- Đoàn Luật sư TP.HCM (có mặt).

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:

Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

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

2.2.1. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1974 – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (có đơn xin vắng mặt).

2.2.2. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1983 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (có mặt).

2.2.3. Ông Phạm Đức A, sinh năm 1982 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Duy T, sinh năm 1966 – Nhân viên Văn phòng Quản lý nhà thuộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Dương Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

Người kháng cáo: Ông Trần Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn kiện ngày 17/3/2020, Biên bản không tiến hành đối thoại được và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Trần Trung H trình bày:

Tháng 10/2019, ông H nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) cho căn nhà và đất thuộc một phần thửa số 22, 23, 27, 28, 29, 63, 64 và đường Tờ bản đồ số 40 Bản đồ địa chính Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/11/2019, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) quận Bình Thạnh ban hành văn bản số 4812/UBND–TNMT (gọi tắt là văn bản 4812) trả lời về việc đề nghị cấp GCN của ông với nội dung: Nhà đất của ông không đủ điều kiện để cấp GCN theo khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ với lý do: Nhà số A (số cũ: B), Phường C, quận D là nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 65074/QĐ-UB ngày 17/6/1995 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích quận Bình Thạnh (gọi tắt là công ty Công ích quận Bình Thạnh) đang cho bà Trần Thị H thuê theo Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018.

Ngày 11/12/2019, ông H nộp đơn khiếu nại công văn số 4812/UBND–TNMT ngày 27/11/2019 của UBND quận Bình Thạnh.

Ngày 04/3/2020, Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh ban hành quyết định số 1578/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (gọi tắt là QĐGQKN số 1578) của ông, theo đó, bác khiếu nại của ông, giữ nguyên văn bản số 4812/UBND–TNMT ngày 27/11/2019 của UBND quận Bình Thạnh.

Theo ông H thì QĐGQKN số 1578 là không đúng quy định, bởi lẽ:

Nguồn gốc nhà và đất do bố mẹ ông là ông Trần Trung A và bà Trần Thị H mua lại của ông N vào năm 1969 bằng giấy tay (do cô N– Công ty Công ích quận Bình Thạnh cầm giữ), nhà đất khi mua có địa chỉ: số A ấp B, xã C, quận D, bố mẹ ông sử dụng từ năm 1975. Năm 1976, bố mẹ ông có đăng ký thường trú tại địa chỉ: A, Phường B, quận C.

Ngày 01/8/1999, ông A, bà H làm giấy tách nhà và đất cho các con, trong đó, ông H được cho phần nhà và đất nói trên.

Ngày 25/12/1999, UBND Phường 13, quận Bình Thạnh có xác nhận cho ông việc kê khai nhà và đất số 7012917.

Còn phần nhà và đất hiện nay mẹ ông là bà Trần Thị H đang thuê theo Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018 chỉ

có diện tích 24m², vị trí nhà và đất mẹ ông đang thuê không nằm trong khuôn viên vị trí nhà và đất mà ông H đang đề nghị cấp GCN.

Do đó, ông H yêu cầu hủy QĐGQKN số 1578 ngày 04/3/2020 của Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh và hủy văn bản số 4812/UBND–TNMT ngày 27/11/2019 của UBND quận Bình Thạnh.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ P có bản tự khai ngày 17/8/2020 trình bày ý kiến như sau:

Căn nhà số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là nhà số A) thuộc diện công sản chế độ cũ (Trại gia binh mã Bình Phước), đã được kiểm kê ngày 01 tháng 01 năm 1977.

Theo Biểu kiểm kê ngày 01/01/1980, căn nhà số A thuộc diện nhà công, do ông Trần Trung A sử dụng.

Ngày 17/6/1995, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 65074/QĐ-UB (gọi tắt là QĐ số 65074) xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số A (nhà thuộc diện công sản chế độ cũ).

Theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty quản lý và phát triển nhà Bình Thạnh lập thì căn nhà số 9/11 có diện tích khuôn viên 302,53m².

Theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ năm 1980: khuôn viên khu đất 302,53m² nêu trên thuộc một phần các thửa đất: số 378 (diện tích 40m², chưa đăng ký), số 379 (diện tích 444m² do UBND Phường 13 đăng ký sử dụng) và số 380 (diện tích 70m², chưa đăng ký).

Năm 2001, Công ty Quản lý nhà quận Bình Thạnh ký Hợp đồng số 2883/HĐ ngày 07/02/2001 cho gia đình ông Trần Trung A thuê căn nhà trên, diện tích sử dụng: 261,83m², diện tích đất: 302,53m².

Qua kiểm tra, đối chiếu nội nghiệp trên nền tài liệu địa chính Phường 13 lập năm 2004: khuôn viên khu đất 302,53m² nêu trên thuộc một phần các thửa 14, 17, 18, 22, 63, 64, đường và trọn các thửa 15, 16, 23, 28, 29 – tờ bản đồ số 40.

Ngày 19/12/2018, bà Trần Thị H (là vợ của ông Trần Trung A) ký Hợp đồng số 84/HĐTN-QLN với Công ty công ích quận Bình Thạnh về việc thuê căn nhà số A (diện tích khuôn viên 302,53m², diện tích sử dụng: 24m² căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng do Công ty quản lý và phát triển nhà quận Bình Thạnh lập).

* Việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Trần Trung H:

Năm 2019, ông Trần Trung H nộp hồ sơ đề nghị GCN đối với nhà, đất thuộc một phần thửa 22, 23, 27, 28, 29, 63, 64 và đường, tờ bản đồ số 40 – Bản đồ địa chính Phường 13 lập năm 2004.

Theo Tờ đăng ký nhà đất năm 1999 (do ông Trần Trung H cung cấp theo hồ sơ đề nghị cấp GCN) ông H kê khai nhà đất không số đường Nơ Trang Long với diện tích: 18m², tại mục 2 (tình trạng pháp lý nhà, đất) thể hiện: Nhà thuộc diện Nhà nước quản lý.

Theo xác nhận của UBND Phường 13 ngày 24/10/2019, tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận: nhà số A là nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Hiện Công ty công ích quận Bình Thạnh đang cho bà Trần Thị H thuê theo Hợp đồng số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018.

Xét nhà đất tại số 9/11 Nơ Trang Long thuộc diện công sản chế độ cũ do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ, đã được cơ quan Nhà nước kiểm kê năm 1977 và được UBND Thành phố xác lập sở hữu Nhà nước theo QĐ số 65074 ngày 17/6/1995.

Gia đình bà Trần Thị H là người thuê sử dụng căn nhà trên (Hợp đồng 2883/HĐ ngày 07/02/2001 và Hợp đồng số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018).

Qua kiểm tra đối chiếu Bản vẽ hiện trạng do Công ty quản lý và phát triển nhà Bình Thạnh lập: nhà, đất ông Trần Trung H đề nghị cấp GCN (thuộc một phần thửa 22, 23, 27, 28, 29, 63, 64 và đường, tờ bản đồ số 40 – Bản đồ địa chính phường 13 lập năm 2004) thuộc khuôn viên căn nhà số A do Nhà nước quản lý.

Việc bà Trần Thị H tự ý chia căn nhà số A thuộc sở hữu Nhà nước cho các con (trong đó có ông Trần Trung H) mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép là không đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các trường hợp không cấp GCN : “5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, UBND quận Bình Thạnh đã có Văn bản số 4812 ngày 27/11/2019 trả lời ông Trần Trung H với nội dung: không cấp GCN đối với nhà, đất thuộc một phần thửa 22, 23, 27, 28, 29, 63, 64 và đường, tờ bản đồ số 40 – Bản đồ địa chính Phường 13 lập năm 2004.

Không đồng ý, ông Trần Trung H có đơn khiếu nại.

Ngày 04/3/2020, Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh đã ban hành QĐGQKN số 1587 đối với ông H.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày tại văn bản số 1659/DVCI-QLN ngày 08/8/2020 như sau:*

Căn nhà số A thuộc sở hữu Nhà nước; diện nhà công sản chế độ cũ; theo QĐ số 65074 ngày 17/6/1995 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo hồ sơ kiểm kê nhà ngày 01/01/1977, căn nhà số A, thuộc trại gia binh mã Bình Phước (cũ) chợ Bình Lợi (mới) do ông Trần Trung A sử dụng.

Theo Biểu kiểm kê năm 1980 của Ban Xây dựng - Nhà đất và Công trình Công cộng quận Bình Thạnh lập, căn nhà số A, thuộc diện nhà công do ông Trần Trung A sử dụng từ năm 1967.

Ngày 17/6/1995, UBND Thành phố ban hành QĐ số 65074 về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà trên; diện nhà công sản chế độ cũ.

Vào năm 2001, ông Trần Trung A có đơn xin được đóng tiền thuê nhà theo hiện trạng cũ. Ngày 07/02/2001, Công ty Quản lý nhà quận Bình Thạnh giải quyết cho ông Trần Trung A ký hợp đồng thuê nhà (số 2883/HĐ), với diện tích khuôn viên 302,53m².

Ngày 20/7/2002, Công ty Quản lý nhà quận Bình Thạnh giải quyết cho bà Trần Thị H (vợ ông A, ông A chết năm 2001) ký hợp đồng thuê nhà (số 3137/HĐ); với diện tích khuôn viên: 302,53m².

Ngày 23/12/2002, UBND quận Bình Thạnh có QĐ số 23682/QĐ-UB nay đổi số nhà mới là A (số nhà cũ B), Phường C, quận D.

Ngày 12/10/2005, bà Trần Thị H có Tờ tường trình nội dung như sau: Trước năm 1968 nhà nước có cấp cho tôi căn nhà nói trên diện tích nhà ở là 24m² đất sử dụng là 261,83m² (đất, ao vũng). Tổng cộng là 302,53m² sau năm 1975 nhà nước vô quản lý và cấp lại cho chúng tôi (có xác nhận của UBND Phường 13, quận Bình Thạnh).

Theo Bản vẽ hiện trạng nhà số A (số nhà cũ B), Phường C, quận D do Công ty Thiết kế và Tư vấn Đầu tư Xây dựng Lam An lập ngày 12/7/2006, vị trí nhà thuộc các thửa số 29, 28, 23, 22, 15, 16, 17, 18; tờ bản đồ số 40, bản đồ địa chính Phường 13, quận Bình Thạnh.

Ngày 19/12/2018, Công ty Công ích quận Bình Thạnh giải quyết cho bà Trần Thị H đứng tên đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đối với căn nhà trên

(Hợp đồng số 84/HĐTN-QLN); với diện tích khuôn viên: 302,53m²; diện tích sử dụng: 24m² (theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do Công ty Quản lý và Phát triển nhà quận Bình Thạnh lập ngày 31/5/1997).

Ngày 20/8/2019, UBND quận Bình Thạnh có QĐ số 355/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định đổi số nhà số 23682/QĐ-UB ngày 23/12/2002 của UBND quận Bình Thạnh.

Ngày 20/8/2019, UBND quận Bình Thạnh có Chứng nhận số nhà số 2668/CN-UBND được mang số A (số cũ B) đường C.

Sau đó, ông H nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN tại UBND quận Bình Thạnh.

Ngày 27/11/2019, UBND quận Bình Thạnh có Công văn số 4812/UBND-TNMT trả lời ông Trần Trung H về việc cấp GCN; với nội dung: UBND quận Bình Thạnh chưa có cơ sở xem xét giải quyết hồ sơ theo đề nghị của ông.

Ngày 20/01/2020, Công ty Công ích quận Bình Thạnh có Công văn số 60/DVCI-QLN gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc xác minh nhà, đất đối với căn nhà số A (số cũ B), Phường C, quận D.

Ngày 19/02/2020, Công ty Công ích quận Bình Thạnh có Công văn số 129/DVCI-QLN về việc trả lời đơn kiến nghị của ông H liên quan đến căn nhà trên.

Ngày 28/02/2020, UBND quận Bình Thạnh có Biên bản đối thoại (lần 2) với ông Trần Trung H về việc khiếu nại UBND quận Bình Thạnh không cấp GCN.

Theo Hợp đồng thuê nhà số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018 của Công ty Công ích quận Bình Thạnh có thể hiện ông H (con bà Trần Thị H) có tên thành viên cùng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước căn nhà số A (số nhà cũ B) do bà Trần Thị H đại diện đứng tên ký Hợp đồng thuê nhà ở.

Căn nhà số A (số mới B) thuộc sở hữu Nhà nước; diện nhà công sản chế độ cũ; theo QĐ số 65074 ngày 17/6/1995 của UBND Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày:***

Bà thống nhất với nội dung trình bày của ông H tại Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và Bản tự khai. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại bản án hành chính số 1643/2020/HC- ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung H về việc yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1578/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh và hủy văn bản số 4812/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 của UBND quận Bình Thạnh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30/9/2020, ông Trần Trung H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tờ kiểm kê ngày 01/01/1977 chỉ kiểm kê phần nhà 24m², không có đất khuôn viên, công ty dịch vụ công ích quận Bình Thạnh có xác nhận nguồn gốc nhà đất do ông A mua của ông N trước giải phóng 1975, không thuộc đối tượng cải tạo nhà đất, bản vẽ nhà đất không có phê duyệt của giám đốc công ty dịch vụ công ích, chữ ký trong hồ sơ thuê nhà không giống chữ ký của ông A, bà H cũng chỉ có đơn xin hóa giá 24m² nhà. Nhà đất trên nhà nước trước kia trưng dụng của gia đình ông, bằng chứng là người dân và người làm chứng xác nhận việc trưng dụng nhà, ông không có quyết định trưng dụng nhà đất, gia đình ông nộp thuế nhà đất từ năm 1999-2001 diện tích là 34m² nhà, do đó phần đất còn lại trong khuôn viên 302m² không thuộc diện tích nhà nước xác lập quyền sở hữu nên gia đình ông được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Luật sư Thường trình bày: Diện tích nhà gia đình ông H thuê chỉ 36m², phần diện tích còn lại là đất hoán đổi cho người khác nên theo quy định được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đất không tranh chấp, sử dụng ổn định.

Bà Hoài trình bày: Nguồn gốc nhà đất A thuộc sở hữu nhà nước, đã được kiểm kê năm 1977 và 1980, được xác lập quyền sở hữu nhà nước từ năm 1995, các văn bản này đều có số nhà A, các số nhà sau này của gia đình ông H đều nằm trong khuôn viên nhà đất số A. Vợ chồng ông A và các con đều có tên trên hợp đồng thuê nhà với khuôn viên 302m² tại số nhà A. Nhà đất này thuộc sở hữu nhà nước nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất cho ông H.

Ông Tiến trình bày: Nhà đất trên đã xác lập quyền sở hữu nhà nước và cho gia đình ông H thuê, hợp đồng thuê nhà năm 2001 ghi diện tích khuôn viên 302m², ông H có ký tên trên hợp đồng thuê nhà, phần đất ông H xin cấp giấy chứng nhận nằm trong khuôn viên nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Nguồn gốc nhà đất tại số A trước kia là trại gia binh, sau này nhà nước đã kiểm kê thực hiện chính sách cải tạo năm 1977 và 1980, năm 1995 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định xác lập sở hữu nhà nước, theo bản vẽ thì khuôn viên nhà là 302m². Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông H thì UBND phường có xác nhận nhà thuộc sở hữu nhà nước, đơn xin hóa giá nhà của ông A, bà H đều có nội dung nhà thuộc sở hữu nhà nước. Việc UBND quận Bình Thạnh không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H là đúng quy định. Đề nghị bác kháng cáo; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]- Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khởi kiện:

Ông H có nộp hồ sơ đề nghị UBND quận Bình Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại số A (số cũ B), Phường C, quận D. UBND quận Bình Thạnh ban hành văn bản số 4812/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 trả lời ông H. Không đồng ý với văn bản này, ông H khiếu nại lên Chủ tịch UBND Quận. Ngày 04/3/2020, Chủ Tịch UBND Quận ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1578/QĐ-UBND có nội dung bác khiếu nại của ông H, giữ nguyên văn bản số 4812/UBND-TNMT. Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013 và Điều 18 và mục 2 Luật khiếu nại thì UBND Quận và Chủ tịch UBND Quận ban hành văn bản số 4812/UBND-TNMT và Quyết định giải quyết khiếu nại số 1578/QĐ-UBND là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền.

[2]- Về nội dung văn bản, quyết định hành chính bị khởi kiện:

Nguồn gốc nhà đất tại số A trước năm 1975 là Trại gia binh Bình Phước, thuộc diện công sản chế độ cũ, nhà đất này đã được kiểm kê ngày 01/01/1977 và theo biểu kiểm kê ngày 01/01/1980 theo diện cải tạo nhà đất nên nhà đất này thuộc diện nhà công, do ông Trần Trung A (là cha ông H) sử dụng từ năm 1967. Ngày 17/6/1995, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 65074 xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với nhà đất số A. Theo bản vẽ hiện trạng do Công ty dịch vụ công ích Bình Thạnh lập ngày 31/5/1997 thì khuôn viên nhà số A có diện tích 302,53m².

Từ năm 1986 đến năm 2018, vợ chồng ông Trần Trung A, bà Trần Thị H đã ký các hợp đồng thuê căn nhà trên với công ty quản lý và phát triển nhà quận Bình Thạnh, theo các hợp đồng thuê nhà này thì diện tích khuôn viên nhà là 302,53m², diện tích sử dụng là 261,83m², diện tích nhà theo hợp đồng thuê nhà năm 1986 và năm 2018 là 24m², hợp đồng thuê nhà năm 1986 có kèm các thành viên trong gia đình, trong đó có ông Trần Trung H.

Đối chiếu Bản vẽ hiện trạng do Công ty dịch vụ công ích Bình Thạnh lập ngày 31/5/1997 thì nhà, đất ông Trần Trung H đề nghị cấp giấy chứng nhận (thuộc một phần thửa 22, 23, 27, 28, 29, 63, 64 và đường, tờ bản đồ số 40 – Bản đồ địa chính phường 13 lập năm 2004) thuộc khuôn viên căn nhà số A do Nhà nước đã quản lý theo QĐ số 65074 ngày 17/6/1995 của UBND Thành phố.

Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông H đề ngày 24/10/2019 có xác nhận của UBND Phường 13, quận Bình Thạnh thì ghi “nhà số A là nhà thuộc sở hữu Nhà nước - hiện Công ty công ích quận Bình Thạnh đang cho bà Trần Thị H thuê theo Hợp đồng số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018”.

Như vậy, có căn cứ kết luận phần nhà, đất ông H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên nằm trong 302,53m² khuôn viên nhà đất số A theo Hợp đồng thuê số 84/HĐTN-QLN ngày 19/12/2018 giữa Công ty công ích quận Bình Thạnh cho bà Trần Thị H thuê. Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H có liên quan đến việc quản lý nhà đất của Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận Bình Thạnh và bà Trần Thị H là người đang có hợp đồng thuê nhà với công ty và liên quan đến quyết định số 65074 ngày 17/6/1995 của UBND Thành phố về việc xác lập sở hữu nhà nước đối với căn nhà số A nên căn cứ Điều 99, 100, 101, 102 Luật đất đai 2013 thì chưa đủ điều kiện, căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất cho ông H.

UBND quận Bình Thạnh ban hành văn bản số 4812/UBND–TNMT ngày 27/11/2019 và Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1578/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 là đúng pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đề nghị bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[4]- Ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trung H; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 1643/2020/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ Điều 99, 100, 101, 102, 105 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 và mục 2 Luật khiếu nại.

1- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung H về việc yêu cầu: Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1578/QĐ-UBND ngày 04/3/2020 của Chủ tịch UBND quận Bình Thạnh và hủy văn bản số 4812/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 của UBND quận Bình Thạnh.

2. Về án phí:

- Ông H phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0091501 ngày 24/4/2020 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại biên lai số 92869 ngày 21/10/2020 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 (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng