

Bản án số: 456/2024/HC-PT

Ngày: 27-5-2024

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
và hành vi hành chính trong lĩnh vực
quản lý Nhà nước về cấp giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền
với quyền sử dụng đất.

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 Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Duẩn, 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 Phạm Văn Nhân, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số
93/2024/TLPT-HC ngày 21/02/2024, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính
và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1402/2023/HC-ST ngày 16/8/2023 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 1288/2024/QĐPT-HC
ngày 24 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:**

1. Ông Đào Văn M, sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú: 207/52/20 N, Phường A,
quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị Từ U, sinh năm 1972; Địa chỉ cư trú: 8 L, Phường A, quận G,
Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà U: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Khu phố S, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang; Địa chỉ liên lạc: B P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền được công chứng số 05452 ngày 27/5/2022 tại Văn phòng C2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt tại phiên tòa).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ trụ sở: 01 L, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện hợp pháp của A: Ông Nguyễn Minh C; Chức vụ: Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền số 2836 ngày 20/5/2024, vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Thanh B - Chuyên viên Phòng T4 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân Quận A là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2018 và ý kiến trình bày trong các phiên làm việc người khởi kiện ông Đào Văn M - bà Vũ Thị Từ U và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Nhà đất tại số C, khu phố C, đường H, phường H, Quận A thuộc thửa đất có diện tích 5.004m² được A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00472.QSĐĐ/Q12/1998 ngày 15/10/1998 đứng tên ông Huỳnh Văn T (đại diện cho các ông bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn P).

Ngày 03/10/2001, ông Đ1 là một trong các đồng sử dụng thửa đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H 57m². Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Xuân T1. Ngày 05/03/2002, bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H1. Ngày 06/5/2004, bà H1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T2. Ông T2 xây dựng nhà và chuyển nhượng nhà, đất cho bà Trương Thanh N3 ngày 23/4/2005. Ngày 16/5/2009, bà N3 chuyển nhượng cho ông Chu Văn T3. Ngày 04/02/2010 ông T3 chuyển nhượng lại cho ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U (do bà Vũ Thị O đứng tên giúp trong giấy tay chuyển nhượng).

Ngày 16/8/2007, A thông báo tạm cấp số nhà C, khu phố C, Đường H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/05/2018, ông M và bà U nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất có diện tích 59,9m², thuộc một phần thửa 06, 07 tờ bản đồ số 18 theo tài liệu năm 2004-2005 thuộc phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; ranh giới nhà đất thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số 2157/VPĐKTP ngày 20/8/2015.

Ngày 07/8/2018, ông M - bà U nhận Công văn số 4866/UBND- TNMT đề ngày 29/6/2018 của A, do Phó Chủ tịch Nguyễn Văn Đ ký có nội dung từ chối

cấp giấy chứng nhận với lý do: “Phần nhà đất ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U đề nghị cấp GCN có thời điểm chuyển nhượng tháng 02/2010 không đủ điều kiện cấp GCN theo khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Trong thành phần hồ sơ ông M, bà U không cung cấp GCN Nhà đất để chỉnh lý biến động”. Ông M - bà U làm đơn xin cứu xét. Ngày 11/09/2018, A trả lời theo Công văn số 6925/UBND-TNMT với nội dung: “Trường hợp đăng ký cấp GCN của ông M không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Do đó, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2014/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 00472.QSĐĐ/Q12/1998...thì A đã ký cấp công nhận quyền sử dụng đất và trao trả cho chủ sử dụng. Hiện nay A không lưu giữ bản chính Giấy chứng nhận này”.

Căn cứ vào Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thủ tục cấp giấy chứng nhận đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định thì trường hợp của ông M và bà U đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất vào năm 2010.

Nội dung Công văn số 4866/UBND-TNMT ngày 29/6/2018 của A viện dẫn khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP để từ chối cấp cấp giấy chứng nhận là không phù hợp vì trường hợp của ông M - bà U là nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch chuyển nhượng đất đã được cấp Giấy chứng nhận nên không thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu và viện dẫn lý do trong thành phần hồ sơ không cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chỉnh lý biến động là không đúng vì thời điểm nộp hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số 00472.QSĐĐ/Q12/1998 đang được A lưu giữ để thực hiện thủ tục ghi giảm diện tích khi xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho ông Nguyễn Công C1 theo biên nhận số 017347 ngày 06/4/2018.

Ông M, bà U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Công văn số 4866/UBND-TNMT ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại văn bản số 11110/UBND-TNMT ngày 22/10/2019 ông Nguyễn Văn Đ - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Ngày 22/05/2018, ông M và bà U nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với vị trí nhà đất thuộc một phần thửa 06, 07 tờ bản đồ số 18 theo tài liệu năm 2005 thuộc phường H, Quận A; ranh giới nhà đất thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số 2157/VPĐKTP ngày 20/08/2015. Hồ sơ gồm: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, đăng ký kết hôn; Bản đồ hiện trạng vị trí số 2157/VPĐKTP ngày 20/08/2015; Giấy tay chuyển nhượng; Thông báo cấp số

nhà; Tờ tường trình, cam kết; Tờ kê khai nhà đất năm 2014; Biên nhận ghi giảm Giấy chứng nhận ông Huỳnh Văn T (đại diện) ký ngày 15/10/1998; Xác nhận vị trí UBND phường H; Tờ kê khai thuê sử dụng đất phi nông nghiệp; Đơn cam kết trong ngoài hạn mức.

Ngày 08/06/2018, UBND phường H xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng đất trên Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông M và bà U, có nội dung: “...Đất do ông Huỳnh Văn T (đại diện ông bà) Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Đ2, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị N2, Nguyễn Văn P) sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00472.QSDĐ/Q12/1998 do A ký ngày 15/10/1998, đến tháng 10/2001 ông Đ2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Xuân T1 (không giấy tờ), đến tháng 03/2002 bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H1, đến tháng 05/2004 bà H1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T2, đến tháng 04/2005 ông T2 chuyển nhượng cho bà Trương Thanh N3, đến tháng 05/2009 bà N3 chuyển nhượng cho ông Chu Văn T3, đến tháng 02/2010 ông T3 chuyển nhượng cho ông Đào Văn M (bà O đứng tên dùm ông M và bà U)...”.

Căn cứ khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định: “...Sử dụng đất do chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ 01/01/2008 đến trước ngày 01/07/2014 mà có Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ”.

Qua kiểm tra thì phần đất ông M và bà U đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ số 2157/VPĐKĐĐTTP ngày 20/08/2015 có thời điểm chuyển nhượng tháng 02/2010, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Do đó, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

Ngày 29/06/2018, A có Công văn số 4866/UBND-TNMT chưa xem xét giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U là phù hợp theo quy định.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc A nhận lại hồ sơ và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1402/2023/HC-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 156, điểm b khoản 2 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

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

Chấp nhận yêu cầu của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

- Hủy Công văn số 4866/UBND-TNMT ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc từ chối cấp giấy chứng nhận nhà đất đối với căn nhà tọa lạc tại số C, khu phố C, đường H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 20/10/2023, người bị kiện là A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trọng N là người đại diện hợp pháp của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện. Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Ông Nguyễn Thanh B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Nguyễn Thanh B:

Thừa nhận 57m² đất mà ông M, bà U yêu cầu cấp giấy chứng nhận là một phần trong tổng diện tích 5.004m² đất đã được A cấp giấy chứng nhận ngày 15/10/1998 cho ông Huỳnh Văn T (đại diện cho các ông bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị N2 và Nguyễn Văn P). Diện tích đất này được mua bán qua nhiều người và cuối cùng được bán cho ông M, bà U vào tháng 02/2010.

Tại Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của nhiều người thì việc chuyển nhượng phải được sự đồng ý của tất cả mọi người. Diện tích đất này chỉ được một mình ông Đ1 bán nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận.

Tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định, ông M và bà U mua đất vào tháng 02/2010 thì hợp đồng mua bán phải được công chứng. Do ông M mua bằng giấy tay nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận.

Ông B thừa nhận diện tích đất mà ông M, bà U xin cấp giấy chứng nhận không có tranh chấp; việc đăng ký cấp giấy chứng nhận lần đầu thuộc thẩm quyền của A, việc đăng ký biến động thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai.

Ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của A, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà U.

2. Ông Nguyễn Trọng N: Trường hợp của ông M, bà U đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

1. Việc tuân theo pháp luật: Xét thấy Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

2. Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của A làm trong hạn luật định, đúng hình thức. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

3. Về nội dung kháng cáo: Diện tích 59,9m² mà ông M, bà U đề nghị A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần trong tổng diện tích đất mà các ông bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị N2 và Nguyễn Văn P cùng đứng tên vào năm 1998. Diện tích đất này được chuyển nhượng cho ông M, bà U vào tháng 02/2010. Theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì trường hợp này đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận. Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận A làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân Quận A tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Tuy nhiên, người bị kiện đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện, theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của A, nhận thấy:

[3.1] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Văn bản số 4866/UBND-TNMT của A (sau đây viết tắt là Văn bản số 4866) được ban hành ngày 29/6/2018, chứa đựng nội dung của một quyết định hành chính, đó là không chấp nhận yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U. Ông M, bà U khởi kiện yêu cầu hủy văn bản nêu trên và buộc A thực hiện nhiệm vụ công vụ vào ngày 12/12/2018. Do đó, Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ

pháp luật và còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Về nguồn gốc nhà, đất và quá trình sử dụng:

Các đương sự đều thừa nhận nên những nội dung sau đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 79 Luật Tố tụng hành chính:

- Diện tích đất 59,9m² và căn nhà có trên diện tích đất này được xây dựng năm 2004 mà ông M, bà U đề nghị A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc một phần thửa 06, 07 tờ bản đồ số 18 (theo tài liệu bản đồ năm 2004-2005), thuộc phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ranh giới nhà đất thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 697/CNQ12 do Chi nhánh Văn phòng Đ3 lập ngày 17/08/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H duyệt 2157/VPĐKĐĐTTP ngày 20/8/2015.

- Diện tích đất này là một phần trong 5.004m² đất đã được A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00472.QSDĐ/Q12/1998 ngày 15/10/1998 cho ông Huỳnh Văn T (đại diện cho các ông bà N1, Đ1, V, Q, K, B1, N2 và P).

- Diện tích đất này được ông Đ1 chuyển nhượng qua nhiều người và cuối cùng ông M, bà U mua lại bằng giấy tay từ ông Chu Văn T3 vào ngày 04/02/2010, do bà Vũ Thị O là mẹ của ông M đứng tên giúp trong giấy tay chuyển nhượng, có văn bản cam kết của bà O được Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực ngày 08/5/2018.

- Tại Thông báo tạm cấp số nhà số 3194/TB-UB ngày 16/8/2007 của A thể hiện nhà đất ông M và bà U có đơn xin cấp giấy chứng nhận đã được cấp số nhà là C, khu phố C, Đường H, phường H, Quận A cho bà Trương Thanh N3. Tình trạng pháp lý nhà được xây dựng tháng 5/2004.

[3.2.2] Về điều kiện để được cấp giấy chứng nhận:

- Ngày 08/6/2018, UBND phường H có văn bản xác nhận các nội dung sau đây: Nhà, đất số 353/65B không có tranh chấp; thuộc quy hoạch nhóm đất ở dự kiến xây dựng mới và một phần lộ giới theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 697/CNQ12 do Chi nhánh Văn phòng Đ3 lập ngày 17/08/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H duyệt số 2157/VPĐKĐĐTTP ngày 20/8/2015; Hiện trạng sử dụng đất, ranh giới đất: Theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 697/CNQ12 do Chi nhánh Văn phòng Đ3 lập ngày 17/08/2015 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H duyệt số 2157/VPĐKĐĐTTP ngày 20/8/2015; đất đã được cấp giấy chứng nhận ngày 15/10.1993. Như vậy, với xác nhận này thì nhà, đất của ông M, bà U thuộc quy hoạch nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới, đã được Nhà nước cấp giấy tờ hợp pháp, hợp lệ.

Tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định “*Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà*

bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có...”.

Đối chiếu với quy định nêu trên thì nhà, đất của ông M và bà U thuộc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Tại khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

“1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014”.

Xét thấy, quy định trên áp dụng đối với người nhận chuyển quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. Đối chiếu với hồ sơ của ông M và bà U thể hiện đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó không thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận lần đầu.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà U là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện không xuất trình được chứng cứ nào mới. Do đó, kháng cáo của người bị kiện là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên A phải chịu án phí theo luật định.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1402/2023/HC-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 156, điểm b khoản 2 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

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

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

- Hủy Công văn số 4866/UBND-TNMT ngày 29/6/2018 của Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh về việc từ chối cấp giấy chứng nhận nhà đất đối với căn nhà tọa lạc tại số C, khu phố C, đường H, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

- Buộc Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông Đào Văn M và bà Vũ Thị Từ U.

[2] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân Quận A phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 31591 ngày 12/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Quận A đã nộp đủ án phí hành chính phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[4] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Tp. HCM;
- Cục THADS Tp. HCM;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Võ Văn Khoa