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: 521/2021/HC-PT
Ngày 24- 12- 2021
V/v *khiếu kiện quyết định hành chính và quyết định giải quyết khiếu nại trong việc quản lý nhà vắng chủ trước ngày 01/7/1991.*

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 Trần Xuân Minh.
Ông Hoàng Minh Thịnh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Ức Minh Thanh Thúy- 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 Phạm Ba Duy- Kiểm sát viên.

Ngày 24 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 792/2020/TLPT-HCngày 24 tháng 12 năm 2020 về *"khiếu kiện kiện quyết định hành chính và quyết định giải quyết khiếu nại trong việc quản lý nhà, đất vắng chủ được xác lập trước ngày 01/7/1991"*.

Do bản án hành chính số 47/2020/HC- ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1224/2021/QĐPT-HC ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Trần Thị Hồng C, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Lê D, sinh năm 1972; địa chỉ: Số A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2018); có mặt.

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;

Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1925; chết ngày 25/4/2013 (không có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Mai Hùng D, chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực (theo Văn bản ủy quyền số 4279/UBND-BTCD ngày 01/9/2020); (vắng mặt, có văn bản đề nghị vắng mặt).

3. Ủy ban nhân phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện hợp pháp*: Ông Phạm Phú Nam, chức vụ: Chủ tịch; (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân phường Bình Nhâm, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Hồng C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2020, người khởi kiện bà Trần Thị Hồng C (gọi tắt là bà C) trình bày*: Trước năm 1975, căn nhà và khu vườn cây diện tích 3.400m^2 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C (nay là khu phố D, phường E, thành phố F) tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đoàn Mvà bà Nguyễn Thị H theo trích lục địa bộ số 79. Nhà và đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị C (nhận tặng cho từ mẹ là bà ngoại của bà Nguyễn Thị S và Nguyễn Thị Đ), bà C cho con là Nguyễn Thị Đ sử dụng. Sau đó, bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Đoàn M và bà Nguyễn Thị H. Sau năm 1975, ông Đoàn M với bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lại cho bà Lâm Thị P, bà P tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Trung N; gia đình ông N đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ trên, đứng tên chủ hộ là ông Huỳnh Bá C (cha ông N) theo Giấy đăng ký ngày 30/8/1979. Ngày 08/5/1980, bà Nguyễn Thị Đ chuộc lại nhà, đất trên từ ông N và tặng cho chị ruột là bà Nguyễn Thị Ssử dụng. Bà S được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã Bình Nhâm cấp Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 2151/KĐRĐ ngày 23/4/1985 với diện tích 3.400m^2 tại thửa số 76, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 11, 109 tờ bản đồ số A, khu phố B, phường C, thành phố D) và được cấp Hộ khẩu Quyển số 148/SL4633. Tháng 5 năm 1999, bà S chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho bà Trần Thị Hồng C và bà Trần Thị Ánh T, được Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) Lái Thiêu xác nhận. Năm 2002, bà T chuyển nhượng lại phần đất

của bà T cho bà C sử dụng. Hiện bà C là chủ sở hữu nhà và canh tác, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Ngày 10/7/2015, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An ban hành Thông báo số 144/TB-UBND *"về việc yêu cầu di dời tài sản, giao trả lại nhà đất cho Nhà nước quản lý theo Quyết định số 1264/QĐ-CT ngày 11/4/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương"* và Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận An *"về việc quản lý nhà và đất thuộc diện vắng chủ"*. Nhận thấy, nhà đất trên được duy trì quản lý, sử dụng liên tục từ trước năm 1975 cho đến năm 2002; sau đó bà C tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay. Việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An xác lập quyền quản lý nhà, đất thuộc diện vắng chủ theo Quyết định số 66/QĐ-UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận An là không chính xác. Do đó, bà C làm đơn khiếu nại Thông báo số 144/TB-UBND ngày 10/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An. Trong quá trình giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An có thỏa thuận dành cho bà C một phần của thửa đất để xây dựng nhà nên bà C làm đơn kiến nghị đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp cho bà C một phần diện tích đất tại thửa 11, 109 tờ bản đồ số A, khu phố B, phường C. Ngày 14/3/2019, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An ban hành Công văn số 664/UBND-NC từ chối giải quyết yêu cầu của bà C về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 11, 109 tờ bản đồ số 22. Do đó, bà C làm đơn khiếu nại Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An. Ngày 19/12/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An ban hành Quyết định số 8209/QĐ-UBND *"giải quyết đơn của bà Trần Thị Hồng C ngụ tại số A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh"* với nội dung: Bác đơn khiếu nại đề ngày 03/4/2019 của bà Trần Thị Hồng C đối với Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An.

Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An và Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc *"giải quyết đơn của bà Trần Thị Hồng C ngụ tại số A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

** Tại Văn bản số 2057/UBND-NC ngày 07/7/2020, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cũng như Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An trình bày:* Về Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An trả lời đơn của bà Trần Thị Hồng C có nội dung: *"Theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 4 Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định về quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì việc bà Trần Thị Hồng C đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở xem xét giải quyết"* là chưa chính xác, vì: Quyết định số

66/QĐ.UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận An và Quyết định số 98/QĐ.CT ngày 30/3/2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận An chỉ quản lý nhà (công sản) và đất vườn cây, đến nay phần đất này Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An chưa ban hành quyết định nào khác để đưa vào quỹ đất công ích; do đó, việc áp dụng khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 4 Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 30/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương *"ban hành quy định về quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Bình Dương"* để từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Nội dung sai sót này đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An bãi bỏ tại Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An.

Về Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc giải quyết đơn của bà C, nhận thấy: Nguồn gốc đất và nhà theo Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 11/4/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị S (đã có hiệu lực pháp luật) thì diện tích đất 3.400m^2 (đo đạc thực tế 2.964m^2) thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 11, 109 tờ bản đồ số 22) khu phố A, phường B, thành phố C là của bà Nguyễn Thị C để lại cho con là bà Nguyễn Thị Đ sử dụng. Bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Đoàn M và bà Nguyễn Thị H sử dụng (trước năm 1975). Sau đó, ông M và bà H chuyển nhượng lại toàn bộ nhà, đất cho bà Lâm Thị P sử dụng. Tháng 5 năm 1979, bà Lâm Thị P xuất cảnh trái phép nên Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 66/QĐ.UB ngày 27/6/1980 quản lý toàn bộ căn nhà D1 và diện tích đất nêu trên.

Như vậy, từ ngày 27/6/1980 Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An đã ban hành quyết định quản lý toàn bộ nhà và đất của bà Lâm Thị P theo diện vắng chủ. Quá trình quản lý sử dụng, Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Bình Nhâm có cử cán bộ canh tác, nhưng do công tác quản lý không chặt chẽ nên bị bà Nguyễn Thị Đ (em bà Nguyễn Thị S) chiếm dụng. Ngày 30/3/2000, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A ban hành Quyết định số 98/QĐ.CT xác định tiếp tục quản lý phần đất nêu trên, buộc bà Nguyễn Thị S phải giao trả nhà và đất cho Nhà nước quản lý. Từ cơ sở trên, cho thấy Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An thực hiện thu hồi và quản lý nhà đất nêu trên là đúng pháp luật, việc quản lý nhà và đất nêu trên là liên tục từ năm 1980 cho đến nay. Năm 1994, thực hiện chia tách địa giới hành chính từ xã Bình Nhâm (cũ) để thành lập thị trấn Lái Thiêu. Do Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm cũ với Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu không bàn giao cụ thể về phần đất và cư dân nằm trên địa giới hành chính nên Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu chưa quản lý phần đất nêu trên. Do vậy, năm 1999 bà Sửu làm giấy sang nhượng cho bà Trần Thị Ánh T (ngụ tại số A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích đất 1.700m^2 nằm trong khu đất có diện tích 3.400m^2, trong đó có 150m^2 đất thổ cư; phần đất còn lại diện tích 1.700m^2, bà Sửu tiếp tục sang nhượng cho bà Trần Thị Hồng C. Việc chuyển nhượng đất nhiều lần liên quan đến thửa đất số 11, 109 thuộc tờ bản đồ 22 giữa bà

Sửu với bà T, bà C là chưa hợp pháp vì căn nhà và diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 11, 109 thuộc tờ bản đồ 22 và căn nhà A tại khu phố B, phường C mà bà C đang khiếu nại yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất công, được Nhà nước tiếp quản từ tháng 6 năm 1980 cho đến nay theo Quyết định số 66/QĐ.UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An, Quyết định số 98/QĐ.CT ngày 30/3/2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An và Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 11/4/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An ban hành Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 giải quyết bác đơn khiếu nại của bà Trần Thị Hồng C là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên đối thoại ngày 14/9/2020, người đại diện hợp pháp của người bị kiện vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày tại Văn bản số 2057/UBND-NC ngày 07/7/2020, đồng thời xác định: Căn cứ vào Quyết định số 66/QĐ.UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, Quyết định số 98/QĐ.CT ngày 30/3/2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, Quyết định số 212/QĐ.UB ngày 21/6/2000 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận An, Quyết định số 1264/QĐ-UBND ngày 11/4/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An vẫn giữ nguyên Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An và Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An. Về nguồn gốc đất: Do bà Lâm Thị Pvượt biên trái phép nên Ủy ban nhân dân huyện Thuận An tiếp quản theo hình thức nhà vắng chủ. Về việc chuyển nhượng đất: Theo Ủy ban nhân dân huyện Thuận An thu thập được thì giá chuyển nhượng là 53 cây vàng SJC, nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ mới đặt cọc được một phần, hai bên có thỏa thuận khi nào có sổ đất thì mới giao hết tiền; ông H không có thẩm quyền ký chuyển nhượng vì ông H chỉ là cháu của bà Sửu; thực tế, bà Sửu không ký giấy bán đất cho bà C. Dựa trên cơ sở xác minh việc bà P vượt biên trái phép, Ủy ban nhân dân huyện Thuận An tiếp quản giao nhà, đất cho Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm cũ quản lý; quá trình quản lý sử dụng, gia đình bà Đ vào chiếm dụng, gây nhiều khó khăn cho quá trình quản lý. Việc bà S nộp thuế sử dụng đất là theo quy định của pháp luật, ai đang quản lý, sử dụng đất thì phải nộp thuế sử dụng đất, kể cả đất công. Quá trình giải quyết khiếu nại của bà C, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An mong muốn giải quyết dứt điểm vụ việc nên đã thỏa thuận hỗ trợ cho bà C một phần đất tại một vị trí khác, nhưng bà C không đồng ý mà yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cấp toàn bộ diện tích đất 3.400m^2 tại khu phố A, phường B cho bà C là không phù hợp. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An không chấp nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương*: Đã được Tòa án tống đạt và triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

** Tại Văn bản 454/UBND-KT ngày 18/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu trình bày*: Năm 1994, thực hiện

việc chia tách địa giới hành chính từ xã Bình Nhâm (cũ) để thành lập thị trấn Lái Thiêu. Do Ủy ban nhân dân xã Bình Nhâm (cũ) không bàn giao cụ thể về phần đất và dân cư nằm trên địa giới hành chính nên Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu không quản lý phần đất nêu trên. Do vậy, năm 1999 bà Nguyễn Thị S làm giấy sang nhượng đất cho bà Trần Thị Ánh T và bà Trần Thị Hồng C, Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu đã xác nhận vào ngày 29/5/1999.

** Tại Bản tường trình ngày 18/7/2020, ông Nguyễn Minh H là con của bà Nguyễn Thị Đ (cháu bà Nguyễn Thị S) trình bày*: Phần đất diện tích 3.400m^2 tọa lạc tại khu phố A, phường A mà bà C đang khởi kiện có nguồn gốc trước năm 1975 là của bà Nguyễn Thị C (bà cố của ông H). Sau đó, bà C chia cho con là Nguyễn Thị Đ sử dụng, rồi bà Đ chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông Đoàn M và bà Nguyễn Thị H. Sau đó, ông M và bà H chuyển nhượng lại cho bà Lâm Thị P quản lý phần đất này. Bà P tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Trung N và giao phần đất này cho chị ruột là bà Nguyễn Thị S trực tiếp quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng có nộp thuế cho Nhà nước từ năm 1982 cho đến khi chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Ánh T và bà Trần Thị Hồng C. Năm 1999, bà Sbán phần đất trên cho bà Trần Thị Ánh T diện tích 1.700m^2, bán cho bà Trần Thị Hồng C diện tích 1.700m^2 với giá tổng cộng là 53 lượng vàng SJC, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn Lái Thiêu xác nhận và bà S đã giao đất cho bà T, bà C quản lý. Do bà S không có chồng con và đã già yếu nên ông H thay mặt bà S ký một số giấy tờ chuyển nhượng đất và nhận tiền với bà T, bà C. Thực tế ông H không có quyền gì liên quan đến phần đất này mà chỉ thay mặt bà S giao dịch với bà T, bà C; số tiền ông H nhận được đã giao hết cho bà S. Ông H xác nhận: Phần đất diện tích 3.400m^2 bà S đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ánh T và bà Trần Thị Hồng C. Sau đó, bà T chuyển nhượng lại cho bà C; bà Sửu đã nhận đủ số tiền tương đương 53 lượng vàng SJC.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Bình Nhâm, thành phố Thuận An:* Đã được Tòa án tống đạt và triệu tập nhưng vẫn vắng mặt không có lí do.

Tại bản án hành chính số47/2020/HC- ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dươngđãquyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 130, các Điều 157, 164, 191, 193, 194, 204, 206, 345, 348 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 1 Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 11; Án lệ số 27/2019/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 22/8/2019 và công bố theo Quyết định số 293/QĐ-TA ngày 09/9/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng C đối với Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu hủy

Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 *"về việc trả lời đơn của bà Trần Thị Hồng C"*.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng C đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu hủy Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An *"giải quyết đơn của bà Trần Thị Hồng C ngụ tại số A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh"*.

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

Ngày 17/11/2020, bà C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại phiên tòa hôm nay, bà C và ông D đại diện cho bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận ông D trình bày: Nguồn gốc căn nhà và đất đã được thể hiện rõ trong quá trình sử dụng đất. Phía Ủy ban ra quyết định thu hồi đất này là không có căn cứ vì gia đình ông N mua nhà đất của bà P, sau đó bà Đ chuộc lại và tặng cho bà S, bà S sử dụng đất này ổn định, liên tục và có đóng thuế hàng năm trước khi có quyết định quản lý, không có chứng cứ về việc nhà nước thực tế quản lý, bố trí sử dụng nhà đất sau khi có quyết định quản lý, sau đó bà Sửu bán đất cho bà C có xác nhận của chính quyền địa phương vào hợp đồng nên giao dịch là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

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

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

Về nội dung kháng cáo:

Bà C kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết gì mới nên đề áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, bác kháng cáo của bà C, 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 Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An và Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc *"giải quyết đơn của bà Trần Thị Hồng C ngụ tại số A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh"* là đối tượng bị khởi kiện:

Bà C có đơn yêu cầu UBND thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An) cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà C diện tích 3.400m^2 thuộc thửa số 11, 109, tờ bản đồ số A tọa lạc tại khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai thì UBND thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An) có thẩm quyền xem xét, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân. Do đó, UBND thị xã Thuận An ban hành công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 trả lời bà C là đúng trình tự, thẩm quyền.

Sau khi nhận được công văn số 664/UBND-NC, bà C khiếu nại đến Chủ tịch UBND thị xã Thuận An. Căn cứ Điều 18 Luật khiếu nại, Chủ tịch UBND thị xã Thuận An ban hành Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 *giải quyết đơn của bà Trần Thị Hồng C*là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, hình thức văn bản.

[2]- Về nội dung các quyết định hành chính bị khởi kiện:

Công văn số 664/UBND-NC ngày 14/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An và Quyết định số 8209/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An trả lời không cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 3.400m^2 thuộc thửa số 11, 109, tờ bản đồ số A tọa lạc tại khu B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương, trên đất có căn nhà số D1, với lý do nhà đất này trước kia của bà Lâm Thị P xuất cảnh trái phép, nhà nước đã có quyết định quản lý nhà đất thuộc trường hợp nhà vắng chủ và nhà đất này trước kia UBND huyện Thuận An đã giao cho UBND xã Bình Nhâm tiếp nhận và quản lý.

Xét thấy:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 và điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 quy định về giải quyết đối với trường hợp quản lý nhà vắng chủ như sau:

Điều 1. *Nghị quyết này quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể sau đây:*

2. Nhà đất mà Nhà nước đã có văn bản quản lý nhưng thực tế chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng;

Điều 5. Đối với nhà đất đã có văn bản quản lý theo quy định của các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 của cơ quan nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì giải quyết như sau:

1. Trường hợp nhà đất mà người đang trực tiếp sử dụng có các giấy tờ chứng minh thuộc một trong các đối tượng dưới đây thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo văn bản quản lý trước đây và người đang trực tiếp sử dụng được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật:

c) Người mua, nhận tặng cho, chuyển đổi nhà đất ngay tình;

Vấn đề cần chứng minh, thu thập chứng cứ trong vụ án này là làm rõ: Kể từ khi có Quyết định số 66/QĐ.UB ngày 27/6/1980 của Ủy ban nhân dân huyện Thuận Anvề việc quản lý căn nhà D1 và khu đất diện tích 3.400m^2 cho đến nay thì trên thực tế nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng nhà đất này chưa, nếu có thì nhà nước giao nhà đất này cho ai, vào thời gian nào và giao bằng hình thức nào,

có văn bản giao quản lý nhà đất không? Từ đó mới có căn cứ để giải quyết vụ án, xem xét trường hợp nhà đất trong vụ án này trên thực tế nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng hay chưa. Trường hợp nhà nước đã có văn bản quản lý nhà đất nhưng thực tế chưa quản lý, chưa bố trí sử dụng thì phải xem xét quyền lợi của bà C theo các quy định viện dẫn trên.

[3]- Theo hồ sơ vụ án và nhận định của án sơ thẩm thể hiện: Nhà đất trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị C (nhận tặng cho từ mẹ là bà ngoại của bà Nguyễn Thị S và Nguyễn Thị Đ) để lại cho con là Nguyễn Thị Đ sử dụng. Sau đó bà Đ chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị H (thời điểm trước 1975), sau năm 1975, ông M, bà H chuyển nhượng cho bà Lâm Thị P (BL: 35). Sau khi bà P xuất cảnh thì gia đình ông Huỳnh Trung N, Huỳnh Bá C sử dụng nhà đất có đăng ký hộ khẩu tại căn nhà trên ngày 30/8/1979 (BL: 20), ngày 27/6/1980, UBND huyện Thuận An ban hành Quyết định 66/QĐ.UB quản lý toàn bộ đất vườn cây diện tích 0ha34 và căn nhà 01D. Như vậy, gia đình ông N quản lý, sử dụng nhà đất trước khi có Quyết định 66/QĐ.UB nên án sơ thẩm kết luận gia đình ông N chiếm dụng nhà đất sau khi nhà nước quản lý là chưa có cơ sở. Thực tế gia đình ông N đã được cấp hộ khẩu tại địa chỉ nhà đất này. Ngày 08/5/1980, bà Đ chuộc lại nhà đất từ ông N và tặng lại cho bà S, sau này bà S chuyển nhượng cho bà C và bà T. Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà S với bà C và bà T được UBND thị trấn Lái Thiêu xác nhận.

UBND thành phố Thuận An cho rằng quá trình quản lý nhà vắng chủ, UBND xã Bình Nhâm (nay là phường Bình Nhâm) đã cử cán bộ quản lý, tuy nhiên UBND TP. Thuận An không đưa ra được chứng cứ cụ thể về việc UBND xã Bình Nhâm cử cán bộ quản lý nhà đất này (UBND xã cử ai quản lý, văn bản cử cán bộ quản lý nhà, thời gian quản lý, cán bộ được UBND xã cử quản lý nhà đất này (nếu có) thì thực tế có quản lý nhà đất này không, thời gian quản lý).

Tại Quyết định số 1264/QĐ-CT ngày 11/4/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị S có nêu: Vào tháng 5/1979, bà P xuất cảnh trái phép, ngày 27/6/1980, UBND huyện ban hành Quyết định số 66/QĐ-UB quản lý toàn bộ nhà D1 và khu đất diện tích 3.400m^2 của bà P theo diện nhà vắng chủ, và giao cho UBND xã Bình Nhâm tiếp nhận quản lý và sử dụng. UBND xã Bình Nhâm giao cho ông Nguyễn Văn T (trưởng ban nông nghiệp xã) quản lý căn nhà D1 và vườn cây nhưng gia đình bà Đ phản đối với lý do bà Đ đã chuộc lại nhà đất từ ông N. Ông T quản lý một năm thì trả lại cho UBND xã. Sau một thời gian UBND xã giao cho ông Nguyễn Văn Đ là thương binh quản lý, ông Đ chỉ quản lý khoảng 2- 3 ngày thì không quản lý nữa, UBND xã tiếp tục giao cho ông K-xã đội phó quản lý. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án chưa có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện UBND xã Bình Nhâm tiếp quản nhà đất trên cũng như việc các ông T, Đ, K được UBND xã giao quản lý nhà đất.

Như vậy, cần thu thập chứng cứ về việc quản lý, sử dụng nhà đất trên của UBND xã Bình Nhâm, triệu tập người làm chứng là ông T, ông Đ, ông K, thu thập các tài liệu, chứng cứ về việc UBND xã Bình Nhân giao cho các ông này quản lý nhà đất thì có văn bản không, để làm rõ quá trình quản lý, sử dụng đất

sau khi có Quyết định số 66/QĐ-UB, nếu có việc UBND xã Bình Nhân quản lý nhà đất trên thì việc bàn giao nhà giữa bà Đ với chính quyền ra sao, có văn bản bàn giao nhà đất không (theo giấy chuộc nhà thì bà Đ chuộc nhà từ ông N trước khi có Quyết định số 66/QĐ-UB).

Mặt khác, UBND thành phố Thuận An cho rằng gia đình bà Đ chiếm nhà đất trên. Do đó, cần thu thập chứng cứ về thời gian bà Đ chiếm nhà đất (nếu có việc chiếm nhà đất của bà Đ) và việc bà Đ chiếm nhà đất có bị xử lý hành chính không, thu thập các văn bản xử lý hành chính của UBND xã Bình Nhâm đối với bà Đ về hành vi chiếm nhà đất do nhà nước quản lý.

Việc người bị kiện trong quá trình tố tụng không đưa ra được chứng cứ cụ thể về việc quản lý nhà đất mà chỉ có lời trình bày là chưa đủ cơ sở kết luận nhà nước đã thực tế quản lý, bố trí sử dụng nhà đất trên.

Các nội dung trên cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, chưa làm rõ quá trình quản lý, bố trí sử dụng nhà đất trên của UBND xã Bình Nhân là thiếu sót, chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án, các chứng cứ cần thu thập nêu trên là quan trọng mà không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà C; hủy toàn bộ án sơ thẩm; chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3]- Bà C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Hồng C.

1- Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 47/2020/HC- ST ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án.

2- Án phí phúc thẩm: Bà C không phải chịu. Hoàn lại cho bà C300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 44839 ngày 17/11/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Nơi nhận:
–Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Bình Dương (1);
– VKSND tỉnh Bình Dương (1);
– Cục THADS tỉnh Bình Dương (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