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: 331/2024/HC-PT
Ngày: 23 - 4 - 2024
V/v Khiếu kiện quyết định về nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANHNƯỚC 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 Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Tiếu Phương Quyền - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 1062/2023/TLPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "Khiếu kiện quyết định về nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2023/HC-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1050/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Lê Phước V, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số E đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người bị kiện:* Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho người bị kiện: Bà Nguyễn Ngọc K, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: người khởi kiện ông Lê Phước V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 2010, ông Lê Phước V xây dựng nhà ở trên đất ở đã có Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo Giấy phép xây dựng tạm (Giấy phép xây dựng có thời hạn) số 1273/GPXD ngày 27/10/2010 của Ủy ban nhân dân (UBND) quận N. Ngày 27/01/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 749233, nhưng tại mục 6 trang 2 của Giấy chứng nhận có ghi chú: "Công trình được tồn tại đến thời hạn: đến khi Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch "theo giấy phép xây dựng tạm số 1273/GPXD được UBND quận N cấp ngày 27/10/2010".

Theo người khởi kiện do pháp luật không quy định, vì vậy, cơ quan cấp giấy cho rằng Giấy phép xây dựng tạm (có thời hạn) là giấy tờ có nội dung hạn chế quyền sở hữu, rồi ghi chú:"Công trình được tồn tại đến thời hạn: đến khi Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch "theo giấy phép xây dựng tạm số 1273/GPXD được UBND quận N cấp ngày 27/10/2010" (thể hiện tại mục 6 trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 749233 ngày 28/01/2022) là nội dung trái pháp luật. Vì vậy, người khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN CS10916 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V đối với toàn bộ Mục 6 Phần II;

- Buộc cơ quan có nhiệm vụ cấp giấy, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung theo đúng quy định pháp luật theo hướng để trống Mục 6 Phần II (trang 2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 2553/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/8/2023, Sở T thành phố nêu ý kiến với nội dung như sau: Việc Sở T ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 749233 (số vào sổ cấp CS10916) ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V là phù hợp quy định tại điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CPChính Phủ được sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP18/12/2020 của Chính Phủ quy định về giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc thể hiện thông tin tại mục 6 trang 2 Giấy chứng nhận nêu trên được thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 11 Thông tư 23/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T quy định về thực hiện nội dung tại mục ghi chú trên Giấy chứng nhận.

Bên cạnh đó, tại khoản 2, Điều 1 Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 bổ sung một số điều của Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 16/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định phân cấp cấp phép xây dựng, giấy phép xây dựng có thời hạn, thì Giấy phép xây dựng tạm vẫn có giá trị pháp lý, nên việc Văn phòng đăng ký đất đai ghi nội dung được nêu tại mục 5 Giấy phép xây dựng tạm vào mục 6 trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V là phù hợp quy định.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2023/HC-ST ngày04/8/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước V về việc yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10916 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V đối với toàn bộ Mục 6 Phần II;

- Buộc cơ quan có nhiệm vụ cấp giấy, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung theo đúng quy định pháp luật theo hướng để trống Mục 6 Phần II (trang 2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngoài ra bản án hành chính sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/8/2023, người khởi kiện ông Lê Phước V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông: Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN CS10916 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V đối với toàn bộ Mục 6 Phần II; Buộc cơ quan có nhiệm vụ cấp giấy, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung theo đúng quy định pháp luật theo hướng để trống Mục 6 Phần II (trang 2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của người khởi kiện; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Phước V trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Vụ án đã đưa ra xét xử lần thứ hai, dù đã được triệu tập hợp lệ, nhưng người bị kiện vẫn vắng mặt, nên vụ án được xét xử vắng mặt người bị kiện theo Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện:

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V do Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ký tên với tư cách là thừa ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Thẩm quyền này đã được quy định theo điểm a, khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CPChính Phủ, theo đó:

"Điều 37. ...1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất…".

Ông V khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10916 cấp ngày 27/01/2022 đối với toàn bộ Mục 6 Phần II. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đưa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C vào tham gia tố tụng với tư cách người bị kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về tính hợp pháp tại Mục 6 Phần II (trang 2) phần ghi chú: *"Công trình được tồn tại đến thời hạn: đến khi Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch "theo giấy phép xây dựng tạm số 1273/GPXD được UBND quận N cấp ngày 27/10/2010"* của "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V*"*.

Năm 2010, ông Lê Phước V xây dựng nhà ở trên đất ở đã có Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, theo Giấy phép xây dựng tạm (Giấy phép xây dựng có thời hạn) số 1273/GPXD ngày 27/10/2010 của UBND quận N). Ngày 27/01/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 749233, nhưng tại mục 6 trang 2 của Giấy chứng nhận có ghi chú: "Công trình được tồn tại đến thời hạn: đến khi Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch "theo giấy phép xây dựng tạm số 1273/GPXD được UBND quận N cấp ngày 27/10/2010".

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 749233 có nội dung ghi chú trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tai Mục 6 Phần II (trang 2) là phù hợp với quy định tại Điều 11, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ T. Mặt khác, tại điểm a khoản 14 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CPChính Phủ sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CPChính Phủ có nêu ra các loại giấy tờ là: Giấy phép xây dựng nhà ở hoặc *giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn* đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối chiếu với Giấy phép xây dựng tạm số 1273/GPXD được UBND quận N cấp ngày 27/10/2010 cấp cho ông Lê Phước V, quy định công trình được tồn tại tới thời hạn: đến khi Nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo kế hoạch. Nội dung của quy định này là nội dung hạn chế theo giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn nên việc ghi nội dung này vào "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V"* là đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước V là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, người khởi kiện không cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ gì khác ngoài những tài liệu, chứng cứ và lời khai đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Phước V, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc bác kháng cáo của ông Lê Phước V, y án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: do kháng cáo của người khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Tuy nhiên, do ông V là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Phước V. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2023/HC-ST ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phước V về việc yêu cầu:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS10916 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Phước V đối với toàn bộ Mục 6 Phần II;

- Buộc cơ quan có nhiệm vụ cấp giấy, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung theo đúng quy định pháp luật theo hướng để trống Mục 6 Phần II (trang 2) của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2/. Về án phí hành chính sơ thẩm và án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Phước V được miễn nộp tiền án phí.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Đức Thọ **Trần Thị Thúy Hồng** **Nguyễn Đắc Minh**