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: 1258/2024/HC-PT
Ngày 13-12-2024
V/v *Khiếu kiện hành vi 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – 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 Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Ngày 13/12/2024, 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 780/2024/TLPT-HC ngày 04/10/2024 về việc *"Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 231/2024/HC-ST ngày 21/6/2024 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 3361/2024/QĐPT-HC ngày 28/11/2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Võ Thị Ánh T (chết ngày 03/7/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Anh Võ Thành T1, sinh năm 1982 và anh Võ Thành N (các con của bà T); địa chỉ: G đường S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy K, sinh năm 1964; địa chỉ: 6 đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H; địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Bích T2 - Giám đốc. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Trần Thị Kim T3, Phó Giám đốc và ông Lê Phước T4, Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người kháng nghị, kháng cáo:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là bà Võ Thị Ánh T và người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Huy K trình bày:

Năm 1992, bà Võ Thị Ánh T mua nhà đất, diện tích 9.226m^2, loại đất thổ thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 12, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty T5, theo Giấy chứng nhận tạm thời số 2544/GCN-RĐ (gọi tắt là Giấy chứng nhận số 2544) do Ủy ban nhân dân (UBND) quận G cấp ngày 02/12/1991. Bà T đã được Sở Nhà đất cấp Giấy phép số 778/GP-CS ngày 25/02/1992 (gọi tắt là Giấy phép số 778), công nhận quyền sở hữu nhà tại số F (nay là số D) N, Phường A, quận G, với diện tích sử dụng là 1.403,19m^2 và công nhận 9.226m^2 đất thổ theo Giấy chứng nhận số 2544.

Năm 1999, bà T kê khai đăng ký nhà đất: Nhà (diện tích xây dựng là 1.100m^2, 3 tầng, tổng diện tích xây dựng là 3.315,81m^2) và đất (diện tích 9.226m^2), và được cấp Giấy phép xây dựng số 301/GPXD ngày 15/11/1999, nhưng thực tế xây dựng diện tích ít hơn so với Giấy phép trên nên bị UBND quận G xử phạt vi phạm hành chính. Sau đó, Sở Xây dựng ký biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 54/BBHC ngày 26/02/2003 công nhận diện tích xây dựng hợp lệ. Năm 2001, bà T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại khu đất nêu trên.

Ngày 11/06/2002, UBND Thành phố H (gọi tắt là UBND Thành phố) có quyết định số 2503/QĐ-UB (gọi tắt là Quyết định số 2503) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ghi mục đích sử dụng là đất chuyên dùng, diện tích 8.743m^2 (đã trừ lộ giới), đến ngày 12/06/2002 thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 98/UB (gọi tắt là Giấy chứng nhận số 98) cho bà T.

Không đồng ý với Quyết định số 2503 (ghi mục đích sử dụng là đất chuyên dùng), bà T đã liên tục làm đơn đề nghị thu hồi lại Quyết định này và Giấy chứng nhận số 98, đồng thời xin nhận lại bản chính Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số G-CS.

Ngày 11/05/2015, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 2157/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định số 2157), thu hồi Quyết định số 2503 và Giấy chứng nhận số 98, với lý do, việc cấp quyền sử dụng đất chuyên dùng đối với khu đất của bà T là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, và giao UBND quận G rà soát, thẩm tra, xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà T theo đúng quy định.

Ngày 11/03/2022, bà Võ Thị Ánh T nộp hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận cho tài sản và đất tại thửa số 49, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: D đường N (địa chỉ cũ F), Phường A, quận G tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh quận G, nhưng không được cấp.

Ngày 15/04/2023 và ngày 18/07/2023, bà T đã liên tiếp làm đơn khiếu nại về hành vi cố ý chậm trễ trong việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G, nhưng đã quá 30 ngày mà bà T chưa nhận được văn bản giải quyết khiếu nại.

Ngày 03/08/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G ban hành

Phiếu hướng dẫn số 1915/CNGV về việc hướng dẫn bà T gửi đơn khiếu nại lên UBND quận G. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G thực hiện nghĩa vụ cấp đổi Giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất cho bà T đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: D N, Phường A, quận G, Thành phố H.

Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến tại Văn bản số 2723/VPĐK-CNGV ngày 06/5/2024 như sau:

Ngày 11/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G tiếp nhận 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 của bà T đối với căn nhà số D (số cũ: 647) Nguyễn Oanh, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 12, Phường A, quận G (Biên nhận 224759/BN-VPĐK).

Do hồ sơ không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G dự thảo công văn chuyển Phòng T6 tham mưu UBND quận G trả hồ sơ theo Văn bản số 3723/UBND-TNMT ngày 03/10/2022, vì việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của UBND quận G. Do đó, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ánh T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 231/2024/HC-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ánh T.

2. Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H không lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: D N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Thị Ánh T là trái pháp luật.

3. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện nhiệm vụ công vụ lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: D N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Thị Ánh T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm; ngày 26/7/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H kháng cáo Bản án sơ thẩm; nội dung kháng cáo, kháng nghị: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Kháng cáo của N1 bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của Người khởi kiện đối với N1 bị kiện là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, kháng nghị nêu trên, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn Kháng cáo của người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Người bị kiện, thấy rằng: Năm 1992, bà Võ Thị Ánh T nhận chuyển nhượng nhà đất, diện tích 9.226m^2, thửa số 49, tờ bản đồ 12, Phường A, quận G của Công ty T5, theo Giấy chứng nhận số 2544. Năm 1992, bà T được Sở Nhà đất Thành phố H cấp Giấy phép số 778, công nhận quyền sở hữu nhà tại số F (nay là số D) N, Phường A, quận G, diện tích sử dụng là 1.403,19m^2 (thuộc bằng khoán Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2544/GCN-RĐ ngày 02/12/1991, Giấy phép xây dựng số 5795/GP.UBQ ngày 31/12/1991).

[3] Năm 2001, bà T nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở tại khu đất nêu trên nên ngày 11/06/2002, UBND Thành phố có Quyết định số 2503 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, diện tích (trừ lộ giới) là 8.743m^2, thửa số 417, tờ bản đồ số 01, Phường A (mục đích sử dụng là đất chuyên dùng), đến ngày 12/06/2002 thì cấp Giấy chứng nhận số 98 cho bà T. Sau khi bị bà T khiếu nại nhiều lần, ngày 11/05/2015, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 2157, thu hồi Quyết định số 2503 và Giấy chứng nhận số 98, với lý do, việc cấp quyền sử dụng đất chuyên dùng đối với khu đất của bà T là chưa phù hợp, và giao UBND quận G xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà T theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Ngày 28/12/2006, UBND quận G ban hành Quyết định số 1853/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận số 2544, lý do: *"Chủ sử dụng đất đã giao cho bà Võ Thị Ánh T, sau đó bị thất lạc... Có thay đổi về ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng"*.

[5] Ngày 11/3/2022, bà T nộp hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận đối với tài sản và đất tại thửa số 49, tờ bản đồ số 12, Phường A, quận G (địa chỉ D đường N), tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh quận G, nhưng không được cấp, với lý do: Giấy chứng nhận số 98 cấp cho bà T đã bị thu hồi theo Quyết

định số 2157 nên không còn giá trị; trường hợp cấp quyền sử dụng đất cho bà T trở về nguồn gốc ban đầu là thực hiện cấp giấy chứng nhận lần đầu và thẩm quyền thuộc UBND quận G.

[6] Xét thấy, ngày 25/02/1992, bà T được Sở Nhà đất Thành phố H cấp Giấy phép số 778, công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên. Mặc dù năm 2006, UBND quận G ban hành quyết định thu hồi lại Giấy chứng nhận số 2544 cấp cho Công ty T5 đối với nhà đất số D N, nhưng không thu hồi Giấy phép số 778 nên giấy phép này vẫn đang có hiệu lực. Theo quy định tại Điều 17 của Luật Đất đai năm 1987, thì *"người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó"*. Theo Giấy phép số 778 về việc công nhận quyền sở hữu nhà tại số F (nay là số D) N, Phường A, quận G, diện tích sử dụng là 1.403,19m^2, gắn liền thửa đất số 49. Như vậy, Giấy phép số 778 công nhận quyền sở hữu nhà ở thì đương nhiên công nhận luôn quyền sử dụng đất ở cho bà T. Sở Nhà đất cấp giấy phép nêu trên cho bà T được xem là trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở lần đầu.

[7] Năm 2002, trên cơ sở đơn yêu cầu của bà T, UBND Thành phố ban hành quyết định cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà T đối với nhà đất nêu trên. Do đo, khi UBND Thành phố thu hồi lại Giấy chứng nhận số 98 của bà T (do ghi nhầm mục đích sử dụng đất) thì việc bà T nộp lại hồ sơ xin cấp đổi quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên (vào ngày 11/3/2022) là có cơ sở.

[8] Theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về *"sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai"*, trong đó sửa đổi, bổ sung Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (quy định về cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) như sau: *"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 việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện như sau: (i) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; (ii) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam;…"*. Như vậy, trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận của bà T thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H từ chối cấp đổi Giấy chứng nhận cho bà T là hành vi hành chính trái pháp luật.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: D N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí

Minh cho bà Võ Thị Ánh T theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà T đã chết (ngày 03/7/2024, theo Trích lục khai tử số 485/TLKT-BS ngày 08/7/2024 của UBND phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh) nên cần điều chỉnh lại chủ thể có quyền đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên thuộc những người thừa kế theo pháp luật của bà T là các con của bà T (anh Võ Thành T1 và anh Võ Thành N).

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định trên nên không có cơ sở để chấp nhận.

[12] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Người bị kiên không được chấp nhận nên Người bị kiện phải chịu án phúc phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính,

Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 4413/QĐ-VKS-HC ngày 05 tháng 7 năm 2024. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 231/2024/HC-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng: Khoản 4 Điều 95, Điều 100, khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Ánh T (đã chết) là anh Võ Thành T1 và anh Võ Thành N.

Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H không lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 12 (D N), Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Võ Thị Ánh T (đã chết, có người thừa kế là anh Võ Thành T1 và anh Võ Thành N) là trái pháp luật.

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ xem xét việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Võ Thành T1 và anh Võ Thành N theo quy định của pháp luật phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí phúc thẩm: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0041307 ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn