

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2024/HC-PT

Ngày: 05/4/2024

V/v Khiếu 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Bảo Thu

2. Ông Trần Đức Nam

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiên Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Vũ Thị Minh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 3 và ngày 05 tháng 4 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 09/HCPT ngày 02 tháng 02 năm 2024 về việc “ Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai ”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 4024/HCST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1219/2024/QĐPT ngày 11 tháng 3 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4303/2024/QĐPT-HC ngày 29/3/2024, giữa:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Mỹ M, sinh năm 1961

Địa chỉ: 174 đường T, Khu phố B, phường T, thành phố Đ, Thành phố H

Bà Nguyễn Thị Mỹ M ủy quyền cho bà Trần Thị Trung H, theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2024 lập tại Văn phòng Công chứng L

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Mỹ M: Luật sư Nguyễn Thị T, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH L

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ, Thành phố H

Trụ sở: 71 đường T, phường T, thành phố Đ, thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Trung H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

- Bà Lâm Phi O

- Ông Đinh Văn T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân Thành phố Đ, Thành phố H

Địa chỉ: 186 đường B, phường L, Thành phố Đ, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Ánh N

- Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1951

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1958

- Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1963

- Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: 176 đường T, Khu phố B, phường T, Thành phố Đ, Thành phố H

- Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1954

Địa chỉ: 170A Khu phố H, phường P, Thành phố Đ, Thành phố H

- Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1964

Địa chỉ: 60/1 phường T, Thành phố Đ, Thành phố H

- Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1967

Địa chỉ: 92 Khu phố 6, phường Hiệp Phú, Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1968

Địa chỉ: 214A/2 đường T, Khu phố M, phường L, Thành phố Đ, Thành phố H

- Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1969

Địa chỉ liên hệ: 1103/12A Đường T, Khu phố N, phường Long T, thành phố Đ, Thành phố H

- Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1971

Địa chỉ: 414 Khu phố B, phường P, thành phố Đ, Thành phố H

- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976

- Bà Nguyễn Thị Linh C, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: 01 Đường 53 Khu phố B, phường Đ, thành phố Đ, Thành phố H

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964
- Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1994
- Ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: 267/5A đường V, phường P, Thành phố Đ, Thành phố H
(Tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu xét xử vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Tóm tắt án sơ thẩm

Tại đơn khởi kiện ngày 27/3/2023, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa **người khởi kiện - bà Nguyễn Thị Mỹ M**, có bà Trần Thị Trung H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Mỹ M là con ông Nguyễn Văn H (chết năm 2016) và bà Nguyễn Thị V (Chết năm 2015). Ông H và bà V có tất cả 13 người con, bao gồm: Bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ D (Chết năm 2005 – có các thừa kế), bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ M, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Khi còn sống, Ông H và bà V tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 176 Đường T, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 1975 với diện tích đất là 190m², trong đó có 31.9m² đã được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (gọi tắt là GCN) vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002, phần diện tích đất còn lại không được công nhận do nằm trong quy hoạch lộ giới đường Đường T. Trên đất có căn nhà được xây dựng với diện tích 117m². Năm 2014, Ông H và bà V tặng cho phần đất có diện tích 31.9m² trên cho ông Nguyễn Hoàng L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng số 00009061, quyển số 91/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/ 11/ 2014, được Văn phòng đăng ký đất đai Quận H (nay là thành phố Đ) xác nhận nội dung thay đổi ngày 03/12/2014. Việc tặng cho trên không bao gồm phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận có diện tích 105,8m² và căn nhà trên đất có diện tích 117m². Do vậy, phần đất có diện tích 105,8m² trên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V. Ông H và bà V qua đời không để lại di chúc. Căn nhà có diện tích 117m² tại địa chỉ số 176 Đường T trên trở thành di sản thừa kế của Ông H và bà V, được phân chia theo pháp luật.

Bà M khởi kiện yêu cầu hủy Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất (gọi

tất là GXN) số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/ 01/ 2022 và GXN số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022, bởi vì Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) phường T xác nhận phần nhà đất quy hoạch cho ông Nguyễn Hoàng L là không đúng với quy định pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M và những anh chị em khác.

Người bị kiện **Ủy ban nhân dân phường T** có ý kiến tại văn bản số 495/UBND ngày 15/5/2023 như sau:

Nhà đất số 176 Đường T, phường T, Quận H có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị V sử dụng diện tích khuôn viên 137,7m², diện tích xây dựng 126,4m². Ngày 23/8/2002, Ông H và bà V được UBND Quận H cấp GCN đối với phần diện tích nhà đất phù hợp quy hoạch gồm diện tích đất 31,9m², diện tích nhà 25,9m². Phần nhà đất còn lại không phù hợp quy hoạch (thuộc lộ giới mở rộng đường) có diện tích đất là 105,8m², diện tích nhà 100,5m² không được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông H, bà V và được ghi nhận tại mục IIc/Sơ đồ Giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 01/11/2014, Ông H, bà V tặng cho toàn bộ nhà đất số 176 Đường T, phường T, Quận H cho ông Nguyễn Hoàng L. Tuy nhiên, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 00009601, Quyền số 91/TP/CC-SCC/HĐGC lập ngày 01/11/2014 chỉ thể hiện đối với diện tích nhà đất đã được công nhận trên GCN gồm diện tích đất 31,9m², diện tích nhà 25,9m².

Nhà đất số 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, Quận H được Ông H, bà V chuyển giao toàn bộ cho ông L, không có sự phân chia ranh nhà đất trong lộ giới và ranh nhà đất ngoài lộ giới. Về phía ông L cũng tiếp quản và sử dụng đối với toàn bộ nhà đất và không có bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp nào từ phía Ông H, bà V. Đồng thời, tại thời điểm Ông H bà V tặng cho nhà đất cho ông L vào năm 2014, pháp luật cũng quy định về việc chuyển nhượng, tặng cho, phân chia nhà đất phải đảm bảo lối đi (khoản 3 Điều 275 Bộ luật dân sự, Điều 3 Quyết định số 19/2009 ngày 15/02/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh).

Như vậy, về ý chí Ông H bà V không thể chỉ phân chia phần nhà đất phía bên trong, không có lối đi ra đường, chỉ có diện tích đất 31,9m², diện tích xây dựng 25,9m² để tặng cho ông L mà phải tặng cho cả phần nhà đất thuộc lộ giới tiếp giáp đường, là hướng lưu thông trực tiếp đi ra đường của căn nhà.

Ngày 03/12/2014, Văn phòng Đăng ký Đất đai (gọi tắt là Văn phòng

ĐKĐĐ) chi nhánh Quận H cập nhật Giấy chứng nhận S tên cho ông Nguyễn Hoàng L.

Ngày 21/8/2017, UBND Quận H ban hành Kế hoạch số 249/KH-UBND về thu hồi đất điều tra khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án mở rộng đường Đường T (đoạn từ cầu Giồng Ông Tố đến cầu Xây dựng) tại phường T và Bình Trưng Đông, Quận H.

Tổ công tác tiến hành khảo sát, kiểm đếm thiệt hại về đất và tài sản bị thu hồi.

Ngày 29/8/2019, UBND Quận H ban hành Thông báo thu hồi đất số 1577/TB-UBND-TNMT để thực hiện dự án mở rộng đường Đường T đối với phần đất bị giải tỏa tại căn nhà số 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, thành phố Đ của ông Nguyễn Hoàng L.

Ngày 14/01/2022, UBND phường T ban hành GXN số 643/UBND-XN-NDT đối với nhà đất giải tỏa tại địa chỉ 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, thành phố Đ. Và GXN số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 thay thế Giấy 643/UBND-XN-NDT:

“Ông: Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1969...

Thường trú tại: 176 Đường T, khu phố 4, phường T, Quận H (nay là thành phố Đ).

Có căn nhà (thửa đất) giải tỏa: 176 Đường T (theo Tài liệu Bản đồ địa chính năm 2004 thuộc một phần thửa số 5, đường, tờ bản đồ số 20), khu phố 4, phường T, Quận H (nay là thành phố Đ) thuộc Dự án mở rộng đường Đường T, trên địa bàn phường T, Quận H (nay là thành phố Đ) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Địa kỹ thuật Tân Miền Trung lập ngày 21/12/2021.

Diện tích giải tỏa: 63,64m², diện tích xây dựng: 63,64m².

- Mức độ giải tỏa: Một phần.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà và đất:

Nhà đất do ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị V sử dụng để ở trước ngày 15/10/1993, đến ngày 23/8/2002 được UBND Quận H (nay là thành phố Đ) cấp GCN số 70103150405 (Vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002) diện tích 31,9m², loại đất ở (là phần nhà đất ngoài lộ giới, không thuộc ranh giải tỏa). Ngày 03/12/2014 và ngày 07/3/2018, cập nhật biến động S ông Nguyễn Hoàng L.

Một phần đất giải tỏa diện tích 61,32m², không được công nhận trên GCN có nguồn gốc sử dụng để ở trước ngày 15/10/1993 (cùng nguồn gốc với phần

đất đã được cấp GCN nêu trên), không lấn chiếm. Trong đó, có phần diện tích $2,72m^2$ theo tài liệu Bản đồ địa chính năm 2004 thể hiện thuộc đường là không chính xác.

Phần đất giải tỏa còn lại diện tích $3,86m \times 0,6m = 2,32m^2$ thuộc lề đường (theo mục IIc/ Sơ đồ nhà đất cấp Giấy chứng nhận).

Vật kiến T: Một phần ô số 2 diện tích $0,13m^2$ đã được công nhận theo GCN nêu trên; một phần ô số 2 còn lại diện tích $4,46m^2$ và một phần ô số 1 diện tích $49,78m^2$ xây dựng trước ngày 01/7/2004; một phần ô số 1 còn lại diện tích $13,77m^2$ (bao gồm $2,32m^2$ thuộc lề đường) xây dựng sau ngày 01/7/2006”.

Ngày 18/01/2022, ông Nguyễn Hoàng L lập Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, thành phố Đ cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Linh C theo Hợp đồng công chứng số 000000663, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, do nhà đất có một phần thuộc lộ giới mở rộng đường Đường T đã có Thông báo thu hồi đất số 1577/TB-UBND-TNMT ngày 29/8/2019 của UBND Quận H nên ông Nguyễn Hoàng L không thể lập thủ tục đăng bộ S tên GCN S cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Linh C.

Ngày 08/02/2022, ông Nguyễn Hoàng L có đơn xin bàn giao mặt bằng đối với phần nhà đất thuộc lộ giới mở rộng đường Đường T.

Ngày 11/02/2022, UBND phường T có Công văn số 1066/UBND về nhận bàn giao mặt bằng đối với phần nhà đất thuộc lộ giới mở rộng đường Đường T của ông Nguyễn Hoàng L.

Ngày 04/5/2022, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Đ có Báo cáo số 967/BC-BBT về xử lý đơn đề nghị bàn giao mặt bằng sớm đối với phần đất thuộc lộ giới đường Đường T trong đó có trường hợp ông Nguyễn Hoàng L và được UBND Thành phố Đ chấp thuận vào ngày 30/6/2022.

Ngày 04/4/2023, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Đ, Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Đ, UBND phường T đã tiếp nhận mặt bằng do ông Nguyễn Hoàng L cùng với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Linh C bàn giao có diện tích đất $63,64m^2$, diện tích xây dựng $63,64m^2$.

Mặt khác, nhà đất 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, Quận H cũng có tranh chấp giữa các con của Ông H bà V (theo Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; Bản án phúc thẩm số 338/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân Cấp cao xét xử tranh chấp về hợp đồng tặng cho nhà đất; Quyết định số

2847/2022/QĐST-DS ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp thừa kế, Quyết định số 762/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 2847/2022/QĐST-DS ngày 28/7/2022)

Trong cả hai vụ án trên, bà Nguyễn Thị Mỹ M tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và có cùng yêu cầu với người khởi kiện là ông Nguyễn Hoàng S.

Việc bà Nguyễn Thị Mỹ M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022 và số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường T, là không có cơ sở chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - **Ủy ban nhân dân Thành phố Đ** có bản tự khai ngày 06/6/2023:

Ngày 29/8/2019, UBND Quận H đã ban hành Thông báo thu hồi đất số 1577/TB-UBND-TNMT để thực hiện Dự án mở rộng đường Đường T đối với phần đất của ông Nguyễn Hoàng L, địa chỉ giải tỏa: 176 Đường T, Khu phố 4, phường T, Quận H nay là thành phố Đ.

Việc ban hành Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022 và Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 đối với phần đất giải tỏa nhà, đất nói trên thuộc thẩm quyền của UBND phường T, do đó UBND Thành phố Đ không có ý kiến

Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hiện nay dự án mở rộng đường Đường T chưa được UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt giá bồi thường, hỗ trợ nên UBND Thành phố Đ chưa có phê duyệt phương án bồi thường theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **bà Nguyễn Thị Mỹ N, ông Nguyễn Hoàng H, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Mỹ M, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng S, ông Nguyễn Hoàng T, bà Nguyễn Thị Mỹ T, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T và ông Nguyễn Tuấn T** vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ M và không trình bày, cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Linh C có đơn xin vắng mặt và trình bày: ông Đạt, bà Cát Linh luôn khẳng định thửa đất và căn nhà 176 Đường T, phường T, thành phố Đ là tài sản hợp pháp của ông bà, do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hoàng L đã được Nhà nước công nhận theo GCN nên ông bà không phải đối thoại với người không có liên quan bất cứ gì đến tài sản trên. Và cũng trong chính Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án liên quan đến thừa kế căn nhà này số 2847/2022/QĐST-DS ngày 28/7/2022 đã đình chỉ mọi việc liên quan đến thừa kế đối với tài sản nêu trên. Còn việc khiếu kiện văn bản Nhà nước giữa bà M và UBND phường theo chúng tôi là không có bất cứ liên quan gì đến quyền lợi của bà M bị xâm phạm. Do Tòa đã bác đơn về việc thừa kế tài sản này là đúng quy định pháp luật.

Bản án Hành chính sơ thẩm số 4024/HCST ngày 28/ 9/ 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Đ đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ M; Hủy Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án và tuyên nghĩa vụ nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ kháng nghị theo hướng hủy bản án sơ thẩm

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ.

- Đại diện theo uỷ quyền của bà M yêu cầu Toà huỷ hai Giấy xác nhận pháp lý số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 và số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022 của UBND phường T, Thành phố Đ.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi ích cho bà M trình bày: Toàn bộ nhà đất số 176 Đường T, Quận H (cũ) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông H, bà V. Khi còn sống Ông H bà V cho con Nguyễn Hoàng L một phần nhà đất, diện tích đất 31,9m², diện tích xây dựng 25,9m² đã được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở cho ông L; Phần diện tích nhà đất còn lại không có hợp đồng cho tặng ông L và cũng chưa được cấp giấy vì thuộc lộ giới. Nay có chủ trương bồi thường giải phóng mặt bằng thì phần diện tích nhà đất chưa được cấp giấy, phải thuộc di sản thừa kế của Ông H, bà V. UBND phường T xác nhận nhà đất thuộc về ông L được hưởng tiền bồi thường, là sai. Đề nghị chấp nhận yêu

cầu của bà M.

- Người bảo vệ quyền lợi cho UBND phường T trình bày: do phần đất bị thu hồi theo dự án tiếp giáp với đường. Lúc cha mẹ của bà M còn sống đã hợp đồng cho con là L phần bên trong, thì phần bên ngoài đã có quy hoạch, không thể ký hợp đồng ra sổ được. Ý chí của cha mẹ là cho toàn bộ nhằm đảm bảo lối đi ra đường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng Luật tổ tụng hành chính khi tiến hành giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng Hành chính. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị, theo hướng sửa án sơ thẩm; xác định hành vi của UBND phường T ban hành hai Giấy xác nhận pháp lý số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 và số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022 là trái pháp luật. Tòa cấp sơ thẩm không triệu tập thiếu người tham gia tố tụng (ông Nguyễn Hoàng S, Nguyễn Hoàng T) như kháng nghị đã nêu. Mặt khác án sơ thẩm xử thì không có kháng cáo từ phía tất cả các đương sự.

XÉT THẤY:

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

[1]. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Ông Đạt, bà Linh C vắng mặt tại phiên Tòa phúc thẩm, mặc dù Tòa án đã hợp lệ triệu tập xét xử (biên bản ngày 13/3/2024). Sự vắng mặt của đương sự không liên quan đến kháng nghị, nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về đối tượng khởi kiện:

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ cho rằng Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022 và số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 của UBND phường T không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Điều 69 Luật đất đai năm 2013 quy định *trình tự, thủ tục thu hồi đất vì lợi ích quốc gia như sau:*

- Bước 1: *Xây dựng, thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát: UBND cấp thẩm quyền ban hành Thông báo Thu hồi đất; UBND xã(phường) phối hợp triển khai thực hiện kế hoạch khảo sát, đo đạc, xác nhận nguồn gốc*

pháp lý sử dụng đất và tài sản

- Bước 2: *Lập thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Trình phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để UBND cấp thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất.*

- Bước 3: *UBND cấp thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất và đồng thời cùng ngày ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường; thực hiện việc bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo Phương án đã được phê duyệt.*

Căn cứ quy định trên, thì UBND xã (phường) có thẩm quyền xác nhận nguồn gốc pháp lý sử dụng đất và tài sản trên đất, làm cơ sở để UBND cấp Quận, huyện, Thành phố thuộc tỉnh, ban hành Quyết định thu hồi đất, Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, Quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

Đối với *Thông báo Thu hồi đất* số 1577/TB-UBND-TNMT ngày 29/8/2019 của UBND Quận H chỉ mang tính chất “*dự kiến thu hồi đất*”.

Do đó Hành vi của UBND phường T ban hành *Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất nêu trên*, là hành vi hành chính có ảnh hưởng đến nội dung: Tổ chức, Cá nhân hoặc hộ gia đình bị thu hồi đất, diện tích đất, tài sản bị thu hồi và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được hưởng;

Hành vi hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, theo Điều 3 Luật TTHC. Chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía UBND phường T cho rằng: trình tự ban hành GXN là của cá nhân ông Nguyễn Hoàng L, do căn cứ theo *Thông báo Thu hồi đất của UBND Thành phố Đ* đã ghi đất của ông Nguyễn Hoàng L. Xét theo quy định Điều 69 Luật đất đai năm 2013, thì trình tự ban hành *Giấy xác nhận pháp lý nhà đất*, có trước khi Quận, huyện/Thành phố ban hành *Quyết định thu hồi đất*. *Thông báo Thu hồi đất* chỉ là tiến trình xây dựng kế hoạch thu hồi đất, không phải là Quyết định hành chính cá biệt về thu hồi đất của Tổ chức, cá nhân cụ thể nào.

Đồng thời UBND Thành phố Đ cũng tự khai ngày 06/6/2023 gửi Toà: *Việc ban hành Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất, thuộc thẩm quyền của UBND phường T, do đó UBND Thành phố Đ không có ý kiến. Hiện nay dự án mở rộng đường Đường T, UBND Thành phố Đ chưa có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường* (chưa có Quyết định thu hồi đất).

[3]. Việc triệu tập người tham gia tố tụng của cấp sơ thẩm đã đầy đủ, thể hiện ở bản tự khai của ông Nguyễn Hoàng S, Nguyễn Hoàng T (bút lục 258, 432, 436); Tòa sơ thẩm cũng đã triệu tập các ông tham gia công khai chứng cứ, tham gia đối thoại, xét xử.

Do đó chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ.

[4]. Về Nội dung của Giấy xác nhận pháp lý nhà đất:

Người khởi kiện có tranh chấp về hành vi xác nhận của UBND phường T: ai là người được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần nhà đất số 176 Đường T, phường T, bị thu hồi? cần làm rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ, theo hướng: huỷ bỏ cho cá nhân ông Nguyễn Hoàng L; và công nhận các thừa kế của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần nhà đất số 176 Đường T, phường T, bị thu hồi.

UBND phường T không kháng cáo bản án sơ thẩm; Tại phiên phúc thẩm, cho rằng: phần nhà đất bị thu hồi nguồn gốc của Ông H, bà V đã cho ông Nguyễn Hoàng L. Mặt khác Ông H bà V ý chí cho ông L 31,9m² đất, 25,9m² xây dựng (sau đó ông L bán cho ông Đạt bà Linh C), vị trí phía bên trong, liền kề với phần nhà đất bên ngoài chưa được cấp GCN, hiện nay bị thu hồi tiếp giáp đường, thì suy ra cho tặng cả phần bên ngoài mới có lối đi ra đường.

4.1. Xét nguồn gốc nhà đất bị thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Căn cứ Công văn số 11904/CNTPTĐ ngày 21/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ: *Nguồn gốc căn nhà trên do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V xây dựng trên đất của ông Nguyễn Văn C, bà Lâm Thị B cho năm 1975. Năm 1999, Ông H, bà V có đăng ký nhà đất với diện tích đất là 190m², diện tích xây dựng là 117m², nguồn gốc đất do di ruật cho năm 1975, có xác nhận của UBND phường T ngày 06/8/1999. Năm 2001, Ông H được UBND Quận H cấp đổi số nhà 176 Đường T, phường T theo Quyết định số 2487/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/8/2001.*

Năm 2002, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V được UBND Quận H cấp GCN vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002 với diện tích đất ở là 31,9m², diện tích xây dựng là 25,9m². Phần diện tích nhà đất nằm trong quy hoạch lộ giới không được công nhận.

Năm 2014, tặng cho ông Nguyễn Hoàng L được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận H xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 03/12/2014. Cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Linh C vào ngày 15/6/2023.

Theo GCN vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002 do có một phần diện tích

nhà đất nằm trong quy hoạch lộ giới đường Đường T và đường số 22 không phù hợp quy hoạch sử dụng đất nên không được cấp giấy chứng nhận nhà đất.

GXN số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 của UBND phường T đối với phần nhà đất bị thu hồi theo dự án mở rộng đường Đường T trên địa bàn phường T:

+Về nguồn gốc sử dụng nhà đất của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V (tương tự trả lời Văn phòng ĐKĐĐ về nguồn gốc sử dụng nhà đất)

+Về diện tích đất thu hồi ($61,32m^2$ có nguồn gốc của Ông H bà V + $2,32m^2$ lề đường) = $63,64m^2$, không được công nhận trong GCN vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002 có nguồn gốc của Ông H bà V sử dụng để ở trước 15/10/1993.

+Vật kiến T: ô số 2 và một phần ô số 1 diện tích $49,78m^2$ xây dựng trước ngày 01/7/2004, một phần ô số 1 còn lại diện tích $13,77m^2$ (bao gồm $2,32m^2$ thuộc lề đường) xây dựng sau ngày 01/7/2006 do Ông H bà V xây dựng.

+ Về tranh chấp: Được giải quyết theo bản án số 140/2021/DSST ngày 25/01/2021 của TAND TpHCM và bản án số 338/2021/DSPT ngày 26/10/2021 của TAND cấp cao tại TpHCM.

Căn cứ hai bản án 140/2021/DSST và 338/2021/DSPT là giải quyết về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất, liên quan đến phần nhà đất đã được công nhận sở hữu sử dụng cho ông Nguyễn Hoàng L, ông L chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Linh C; chưa giải quyết phần nhà đất ngoài GCN.

Căn cứ Quyết định phúc thẩm số 762/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có hiệu lực thi hành, giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án, nhận định:

Xét yêu cầu của đương sự tranh chấp phần đất $105,8m^2$, phần đất này không nằm trong Bản án đã xét xử số 140/2021/DS-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và số 338/2021/DS-PT ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (có hiệu lực pháp luật). Bản án trước đây là giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do vụ án đã được giải quyết nên không giải quyết lại là chưa phù hợp, không có cơ sở.

Tuy nhiên, trong vụ án này, phía nguyên đơn yêu cầu giải quyết công nhận phần đất $105,8m^2$ là phần đất nhà nước không công nhận do nằm trong khu vực giải tỏa. Hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận H đã ra Thông báo thu hồi đất số

1577/TB-UBND-TNMT ngày 29/8/2019, nếu có khiếu nại thì phải khiếu nại nơi ra văn bản thu hồi đất. Tòa án không thể giải quyết vì không có thẩm quyền.

Do đó, phần nhà đất bị thu hồi *theo dự án mở rộng đường Đường T trên địa bàn phường T*, diện tích đất 63,64m², diện tích xây dựng 63,64m², chưa được giải quyết bởi Bản án của Tòa án.

Xét UBND phường T xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất (nêu trên) cho cá nhân ông Nguyễn Hoàng L, là không đúng thực tế và không đúng nguồn gốc xác nhận pháp lý của Văn phòng ĐKĐĐ. Đúng phải thuộc về các thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V (các đương sự đều thừa nhận Ông H, bà V chết không để lại di chúc - Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015). Các thừa kế theo pháp luật của Ông H, bà V được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư từ phần nhà đất 176 Đường T, phường T bị thu hồi theo dự án (Điều 74, 75, 101 Luật đất đai năm 2013)

4.2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông L với ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Cát Linh:

Nội dung của hợp đồng này là phần diện tích nhà đất được công nhận sở hữu, sử dụng cho ông L theo GCN vào sổ số 754/2002 ngày 23/8/2002, cập nhật biến động sở hữu cho ông L ngày 03/12/2014. Không bao gồm phần nhà đất bị thu hồi theo dự án mở rộng đường Đường T.

Xét vị trí phần nhà đất đã chuyển nhượng từ ông L S ông Đạt bà Linh C, theo GCN, với phần nhà đất chưa được cấp GCN nay bị thu hồi, đều tiếp giáp với hai mặt tiền đường Đường T và đường số 22 (*theo Công văn số 1904/CNTPTĐ ngày 21/12/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ và thừa nhận của người bảo vệ quyền lợi UBND phường tại Tòa*).

Suy diễn của UBND phường T về phần nhà đất bị thu hồi, thuộc về ông L (đã bán cho ông Đạt, bà Linh C), nhằm đảm bảo có lối đi ra đường, là không có căn cứ.

[5]. Ngoài ra Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 có nội dung *thay thế Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022*. Do đó đường lối giải quyết của Tòa sơ thẩm chỉ tuyên huỷ bỏ Giấy số 05/UBND-XN-DNT, là chưa triệt để.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ. Chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà M; sửa một phần án sơ thẩm.

[6]. Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên bố Hành vi hành chính của UBND phường T, Thành phố Đ ban hành *Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022 và Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất*

số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022, là trái pháp luật;

Theo như phân tích **mục [4]**, Giấy xác nhận pháp lý tình trạng nhà đất phải thể hiện đầy đủ tên của các người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị V (Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015).

Sau khi Toà án tuyên bố hành vi hành chính của UBND phường T trái pháp luật, thì việc khắc phục thực hiện lại hành vi hành chính - ban hành Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất, cụ thể, chi tiết như thế nào, là thuộc nhiệm vụ, công vụ của UBND phường T (theo điểm c, g khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015).

[7]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng nghị, nên không xét.

[8]. Án phí hành chính phúc thẩm: do án sơ thẩm có kháng nghị, nên đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Án phí hành chính sơ thẩm, UBND phường phải nộp.

Người khởi kiện cao tuổi, nên cấp sơ thẩm miễn thu tạm ứng án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 3, khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 69, 74, 75, 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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;

Xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Đ; sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ ban hành *Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 05/UBND-XN-NDT ngày 18/01/2022* và *Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 643/UBND-XN-NDT ngày 14/01/2022*, là trái pháp luật;

Buộc Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ ban hành lại Giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất, theo quy định của pháp luật.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân Thành phố Đ, để đảm bảo việc thi hành án; Quyết định đương nhiên hết hiệu lực sau khi Ủy ban nhân dân phường T thi hành án xong.

3. Về án phí: Án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, Ủy ban nhân dân phường T phải nộp.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phía người khởi kiện tự nguyện chịu. Người khởi kiện đã nộp đủ.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS TP Đ;
- TAND TP Đ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu

