

Bản án số: 24/2019/HC-PT

Ngày : 08/5/2019

V/v khiếu kiện QĐ thu hồi Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thảo.

Các thẩm phán:

1. Bà Mai Vân Anh.

2. Bà Nguyễn Thị Kiều Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Việt Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Trần Chí Thành- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 35/2018/TLPT-HC ngày 06/12/2018 về việc khiếu kiện yêu cầu hủy Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 01/2018/HC-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2019/QĐPT-HC ngày 26/3/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/QĐHPT-HC ngày 18/4/2019 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Hứa Thị T L, sinh năm 1953.

Trú tại: Số 29, ngõ 2, phố Hàm Long, quận H K, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận H K, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 124, phố Hàng Trống, quận H K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Dương Đức Tuấn là người đại diện theo pháp luật của người bị kiện (Chức vụ: Chủ tịch UBND quận H K).

Ông Phạm Tuấn Long, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND quận H K là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (Văn bản ủy quyền: Quyết định về việc ủy quyền làm đại diện tham gia vụ án hành chính số 2490/QĐ-UBND ngày 26/6/2017). (Có đơn xin vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hứa V M, sinh năm 1944. (Có mặt)

3.2. Bà Hứa Thị N L, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

3.3. Bà Hứa Thị B L, sinh năm 1949. (Có mặt)

3.4. Bà Hứa Thị P L, sinh năm 1954. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 22, phố Hàng Gai, quận H K, Thành phố Hà Nội.

3.5. Bà Hứa Thị Q L, sinh năm 1958.

Trú tại: Nhà E3, lầu 4, Khu B2 chung cư 590, đường CM tháng 8, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hứa Thị B L là người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị Q L (Văn bản ủy quyền: Giấy ủy quyền lập ngày 19/7/2017 tại Phòng công chứng số 4- Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

3.6. Ông Hồ Đ, sinh năm 1937.

3.7. Anh Hồ N T, sinh năm 1975.

3.8. Chị Hồ T H, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: Số 6, phố Lê Lai, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hứa Thị B L là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Đ, anh Hồ N T, chị Hồ T H (Văn bản ủy quyền: Giấy ủy quyền lập ngày 27/6/2017 tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Định). (Có mặt).

3.9. Bà Hàn T M Đ, sinh năm 1933.

Trú tại: Số 6/22 Đồ Sơn, phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

3.10. Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội.

Địa chỉ: Số 221, phố Trần Đăng Ninh, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đ S là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan (Chức vụ: Tổng giám đốc của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội).

Ông Nguyễn V L, chức vụ : Phó Giám đốc phụ trách Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà Hoàn Kiếm là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Văn bản ủy quyền: Giấy ủy quyền số 1625/CTQL&PTN-PCS ngày 03/8/2018). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày tại Tòa án của người khởi kiện bà Hứa Thị T L thể hiện:

Nguồn gốc nhà số 22, phố Hàng Gai, quận H K, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của bố mẹ bà ông Hứa V C và bà Đỗ T L. Năm 1961, Nhà nước thực hiện chính sách cải tạo nhà đất, một phần diện tích nhà này do nhà nước quản lý gồm: 01 buồng tầng 1 phía ngoài, 01 buồng tầng 1 phía trong, 01 buồng tầng 3 phía ngoài. 01 buồng tầng một phía trong nhà nước cho ông Trần Đại Phúc ký hợp đồng thuê có diện tích là 24,7m². Năm 1992, vợ chồng ông Phúc đã chuyển nhượng phần diện tích này cho ông Cảnh, bà Loan. Còn 01 buồng tầng 3 phía ngoài có diện tích 19,8m² do ông Hứa V P(em ông Cảnh) ở từ năm 1960, sau đó ông Phong chuyển đi nơi khác và giao lại cho ông Cảnh, bà Loan quản lý, sử dụng. Năm 2004, ông Cảnh, bà Loan đã ký hợp đồng thuê nhà theo nghị định 61/CP đối với 02 buồng nêu trên. Ngày 15/8/2005, Ủy ban nhân dân quận H K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 cho ông Cảnh, bà Loan trên cơ sở hồ sơ bán nhà và tờ trình số 1926/TTr-BN ngày 10/8/2005 của Công ty Quản lý và phát triển nhà Hà Nội.

Ngày 28/5/2013, Ủy ban nhân dân quận H K đã ban hành Quyết định số 933/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cảnh, bà Loan. Quyết định 933/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận H K là trái pháp luật bởi các lý do sau:

- Tại thời điểm ông Cảnh, bà Loan mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, Công ty kinh doanh nhà số 2 và UBND phường Hàng Gai đã xác nhận nhà không có tranh chấp khiếu kiện. Hồ sơ mua bán nhà có đầy đủ giấy tờ theo quy định, ông Cảnh, bà Loan đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan bán nhà. Như vậy, không có đủ cơ sở pháp lý để xác định có tranh chấp, khiếu nại tại thời điểm bán nhà thuộc sở hữu nhà nước tại 22 Hàng Gai cho ông Cảnh, bà Loan.

- Theo quy định của UBND Thành phố Hà Nội về Quy trình mua, bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hà Nội thì Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội (Công ty Kinh doanh nhà số 2 Hà Nội trực thuộc sở Xây dựng Hà Nội) với tư cách là cơ quan đại diện quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, là cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê, ký hợp đồng bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, là cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại về việc thuê, mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP. Xí nghiệp kinh doanh nhà Hoàn

Kiểm không phải là cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng cho thuê, cho mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, do đó không có chức năng giải quyết khiếu nại liên quan(nếu có). Ngày 08/7/2009, Công ty Quản lý và phát triển nhà Hà Nội đã có văn bản trả lời khiếu nại của ông Mậu và bà Hàn T M Đ, trong đó đã khẳng định: “Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà số 3(nay là Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Hoàn Kiếm) và Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội ký hợp đồng thuê nhà, bán nhà và làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Nghị định 61/CP của Chính phủ cho ông Cảnh, bà Loan là đúng tinh thần chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội”. Việc trả lời khiếu nại của Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội phù hợp với việc cùng thời điểm đó UBND quận H K nhận được đơn của ông Mậu và bà Đức(ủy quyền cho ông Mậu theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/6/2009) khiếu nại việc UBND quận H K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cảnh, bà Loan tại 22 Hàng Gai. Như vậy, UBND quận H K kết luận rằng: “Cơ quan quản lý bán nhà cho ông Cảnh, bà Loan khi chưa có kết quả giải quyết khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền” là hoàn toàn không đúng thực tế, kết luận thiếu cơ sở pháp lý.

- UBND quận H K nhận và xử lý đơn khiếu nại của ông Mậu đối với Quyết định của UBND quận H K về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cảnh, bà Loan ngày 15/8/2005. Sau 04 năm, ngày 17/12/2012 UBND quận H K mới thành lập đoàn xác minh, thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận là đã vi phạm rất nghiêm trọng quy định của pháp luật về thời hạn khiếu nại, thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính, thời hạn giải quyết khiếu nại của công dân. UBND quận H K tiếp nhận và xử lý đơn khiếu nại của ông Mậu không đúng quy định của pháp luật về khiếu nại hành chính, thành lập đoàn thẩm tra xác minh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cảnh, bà Loan không căn cứ vào quy định của pháp luật có liên quan về giải quyết khiếu nại, quyền khiếu nại; đơn phương ra Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không căn cứ vào quy định của pháp luật về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. UBND quận H K bỏ qua việc yêu cầu ông Mậu xuất trình chứng cứ chứng minh quyền khiếu nại, bỏ qua việc thông báo việc giải quyết khiếu nại, tranh chấp cho những thừa kế của ông Cảnh, bà Loan, bỏ qua việc hòa giải tranh chấp khiếu kiện giữa các bên.

- UBND quận H K áp dụng căn cứ pháp luật đã hết hiệu lực thi hành (Quyết định số 17/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của UBND Thành phố Hà Nội đã bị thay thế bởi Quyết định số 13/2013 của UBND Thành phố Hà Nội); áp dụng căn cứ pháp luật ban hành vào năm 2009, 2013 sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cảnh, bà Loan tại 22 Hàng Gai (ngày 15/8/2005) để điều chỉnh, xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định của pháp luật.

- UBND quận H K căn cứ vào “Hồ sơ bán nhà và hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Cảnh, bà Loan tại 22 Hàng Gai là chưa thống nhất vì tồn tại hai bản hợp đồng thuê nhà cho cùng một đối tượng và cùng một diện tích” để thu hồi Giấy

chứng nhận của ông Cảnh, bà Loan là không đúng pháp luật. Ông Cảnh, bà Loan với tư cách là người mua, bên nhận, không có quyền hoàn thiện hồ sơ pháp lý, nên không chịu trách nhiệm về việc có hay không sự sai sót trong hồ sơ bán nhà, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

- Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có quyết định hoặc bản án của Tòa án có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành. Ở đây, rõ ràng không có căn cứ pháp lý để nói rằng việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Cảnh, bà Loan trái pháp luật như đã phân tích ở trên.

- UBND quận H K ra Quyết định hành chính, tổng đạt và chỉ định thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cảnh, bà Loan những người đã chết là không thể thực hiện được, thiếu nghiêm túc trong thực thi công vụ.

Người khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận H K hủy Quyết định 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2015 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 22 Hàng Gai đã cấp cho ông Cảnh, bà Loan.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận H K có ý kiến như sau:

Ủy ban nhân dân quận H K ban hành Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 trên cơ sở kết luận số 314/KL-UBND ngày 12/4/2013 của Ủy ban quận nội dung cụ thể như sau:

Nguồn gốc nhà 22 Hàng Gai là nhà cải tạo, công tư xen kẽ gồm 3 tầng, mang Bằng khoán điền thổ số 1494 khu Nhà Thờ, nguyên đứng tên chủ sở hữu là ông Hứa V C vợ là bà Đỗ T L. Trong thời kỳ cải tạo công thương nghiệp tư bản tư doanh và cải tạo nhà cửa, bà Loan và ông Cảnh đã tham gia học tập, cải tạo. Ngày 10/8/1961, Ủy ban hành chính Thành phố Hà Nội có Quyết định số 1166/QĐ-UB để lại cho ông Cảnh 02 buồng tầng 2 vào 01 buồng tầng 3 (phía trong); phần diện tích còn lại do Nhà nước quản lý bao gồm: 1 buồng tầng 1 mặt phố diện tích 22,2m² do bà Nguyễn Thị Bích Liên thuê sử dụng; 1 buồng tầng 1 phía trong diện tích 24,7m² do ông Trần Đại Phúc và vợ là bà Đào Thị Vân thuê sử dụng; riêng buồng tầng 3 phía ngoài (diện tích 19,71 m²), trước đây ông Cảnh cho em trai là ông Hứa V P ở nhờ, Ban cải tạo đã đưa vào diện Nhà nước quản lý nhưng bỏ sót chưa ký hợp đồng và gia đình ông Phong, bà Đức vẫn đang ở diện tích này. Năm 1992, bà Đỗ T L mua lại diện tích 24,7m² tầng 1 phía trong của bà Đào Thị Vân và ông Trần Đại Phúc.

Như vậy, nhà ông Cảnh, bà Loan ở 22 Hàng Gai có 2 phần diện tích: phần diện tích thuộc sở hữu tư nhân (để lại sau cải tạo) gồm 2 buồng tầng 2 và 1 buồng tầng 3 phía trong (chưa được cấp Giấy chứng nhận); phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước gồm buồng tầng 1 phía trong (diện tích 24,7m²) và buồng tầng 3 phía

ngoài (diện tích 19,71m²) đã được cấp GCN theo Nghị định 61/CP cho ông Cảnh, bà Loan.

Việc tiếp nhận hồ sơ và xác nhận tại Ủy ban phường:

Theo báo cáo số 04/BC-UBND ngày 03/01/2013 của Ủy ban phường: Ngày 4/7/2002, ông Cảnh và bà Loan có đơn đề nghị bán nhà và xin cấp GCN theo Nghị định 61/CP. Thời điểm nhận đơn đề nghị của ông Cảnh, bà Loan, Ủy ban phường không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại, tranh chấp về diện tích hộ ông Cảnh và vợ là bà Loan đang sử dụng. Vì vậy, sau khi kiểm tra hồ sơ và nội dung đơn, Ủy ban phường đã xác nhận “ông Cảnh, bà Loan đang ở tại 22 Hàng Gai không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở (diện tích trong hợp đồng)”. Việc Ủy ban phường xác nhận là đúng chức năng, thẩm quyền và hiện trạng thực tế sử dụng.

Việc tiếp nhận hồ sơ và đề xuất cấp GCN của phòng Tài nguyên môi trường quận (viết tắt TNMT):

Theo báo cáo số 346/TN&MT ngày 29/12/2012 của phòng TNMT: ngày 11/8/2005, phòng TNMT quận tiếp nhận hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP nhà số 22 phố Hàng Gai do đơn vị bán nhà chuyển đến. Hồ sơ gồm: Hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu nhà nước ngày 30/12/2004; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Bản vẽ diện tích sử dụng nhà; Chứng minh thư nhân dân và Hộ khẩu thường trú của ông Cảnh, bà Loan. Sau khi kiểm tra, phòng TNMT thấy hồ sơ đủ điều kiện theo quy định tại Điều 10 của Quy trình bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ban hành kèm theo quyết định số 38/2005/QĐ-UB ngày 29/3/2005 của Ủy ban TP. Trong thời gian tiếp nhận hồ sơ và trình Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh, bà Loan, phòng TNMT không nhận được đơn thư phản ánh, khiếu nại của các cá nhân, tổ chức liên quan đến việc cấp GCN nói trên. Vì vậy, phòng TNMT đã thụ lý hồ sơ trình Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh, bà Loan. Như vậy, việc phòng TNMT thụ lý hồ sơ trình Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh, bà Loan ở 22 Hàng Gai là đúng quy định của pháp luật.

Về hồ sơ bán nhà và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà:

Theo công văn số 21/XN HK-TNBN ngày 21/01/2013 của Xí nghiệp nhà Hoàn Kiếm (viết tắt Xí nghiệp) kèm theo các tài liệu do cơ quan quản lý nhà cung cấp, cho thấy: Căn cứ Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 16/01/2004 của Ủy ban Thành phố Hà Nội, Công ty có thông báo số 2217/QL-KD ngày 30/11/2004 với nội dung:

- Hủy hợp đồng của ông Trần Đại Phúc số 483/86 ngày 12/9/1986 thuê 24,7m² tại tầng 1 nhà 22 Hàng Gai.

- Giao Xí nghiệp làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg và mua nhà theo Nghị định 61/CP cho gia đình ông Cảnh và bà Loan thuê: 1 buồng diện tích 24,7m² tầng 1 phía trong và 1 buồng diện tích 19,71 m² tầng 3 phía ngoài

là diện tích từ trước đến nay gia đình ông Cảnh, bà Loan đang sử dụng nhưng chưa ký hợp đồng.

Ngày 01/12/2004, Công ty ký hợp đồng thuê nhà diện tích 44,41 m² tại số nhà 22 Hàng Gai cho ông Cảnh và bà Loan. Ngày 30/12/2004, Công ty ký Hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với 2 diện tích trên cho ông Cảnh.

Như vậy, qua đối chiếu hồ sơ bán nhà của cơ quan quản lý nhà và hồ sơ chuyển Ủy ban quận để cấp GCN có nội dung chưa thống nhất, cụ thể: Ngày 01/12/2004, Công ty mới tiến hành ký hợp đồng cho ông Cảnh thuê nhà tại 2 buồng nói trên với tổng diện tích là 44,41 m². Tuy nhiên, trong hồ sơ đề nghị Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh, Công ty đã chuyển Hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/7/2004. Như vậy, tồn tại hai bản Hợp đồng thuê nhà ở cùng một diện tích (44,41 m²) đều do Công ty ký cho ông Cảnh và bà Loan (một bản hợp đồng ký ngày 10/7/2004, một bản hợp đồng ký ngày 01/12/004).

Tại buổi làm việc với Thanh tra quận ngày 05/02/2013, ông Mậu đã cung cấp các bằng chứng thể hiện trong thời gian làm thủ tục bán nhà, ông Mậu đã gửi nhiều đơn đến cơ quan quản lý nhà về việc tranh chấp nhà với ông Cảnh, bà Loan, cụ thể: giấy nhận đơn của Xí nghiệp ngày 28/7/2003, phiếu tiếp nhận đơn thư của Công ty ngày 11/7/2005. Theo quy định tại khoản 4, phần 1 quy trình bán nhà kèm theo Quyết định số 57/1999/QĐ-UB ngày 14/7/1999 của Ủy ban Thành phố thì nhà sở hữu nhà nước được bán trừ trường hợp “đang tranh chấp khiếu kiện (chưa có các cơ quan có thẩm quyền trả lời bằng văn bản)”. Trong hồ sơ do Xí nghiệp cung cấp chưa thấy tài liệu chứng minh việc giải quyết tranh chấp, khiếu kiện của cấp có thẩm quyền. Như vậy, việc bán nhà tại 22 Hàng Gai khi chưa được giải quyết tranh chấp, khiếu kiện là chưa đúng quy định.

Ủy ban quận có kết luận:

- Ủy ban phường xác nhận vào đơn đề nghị bán nhà và xin cấp GCN theo Nghị định 61/CP cho ông Cảnh và bà Loan đối với phần diện tích trong hợp đồng tại 22 Hàng Gai là đúng chức năng, thẩm quyền. Tuy nhiên, khi xác nhận đơn, Ủy ban phường không kiểm tra, đối chiếu kỹ thông tin kê khai trong đơn nên có nội dung chưa chính xác, cụ thể: Hợp đồng thuê nhà số 483/86/QLN của ông Trần Đại Phúc (chủ cũ) được xác lập ngày 12/9/1986 chứ không phải ngày 23/7/1985. Phần sai sót này không làm thay đổi bản chất của việc xác nhận tranh chấp, khiếu kiện nên không ảnh hưởng đến việc hoàn thiện hồ sơ xin bán nhà và cấp GCN tại 22 Hàng Gai, Ủy ban phường cần nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc thụ lý và giải quyết hồ sơ hành chính để đảm bảo chính xác, tránh sai sót.

- Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh và bà Loan ở 22 Hàng Gai trên cơ sở hồ sơ và Hợp đồng bán nhà kèm theo Tờ trình số 1926/TTr-BN ngày 10/8/2005 của Công ty là đúng quy định theo Quyết định 38/2005/QĐ-UBND ngày 29/3/2005 của Ủy ban TP.

- Việc bán nhà cho ông Cảnh, bà Loan ở 22 Hàng Gai khi chưa có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện của cấp có thẩm quyền là không đúng quy định. Căn cứ Điều 3 Quy trình bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước ban hành kèm theo Quyết định 38/2005/QĐ-UBND ngày 29/3/2005 của Ủy ban Thành phố quy định: “Bên bán nhà phải chịu trách nhiệm toàn bộ về tính pháp lý và tính chính xác của hồ sơ bán nhà”.

- Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ và Quyết định số 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của Ủy ban Thành phố thì việc cấp GCN chưa đúng với quy định thì phải thu hồi GCN đã cấp. Vì vậy, Ủy ban quận giao trưởng phòng TNMT quận tham mưu tiến hành các thủ tục thu hồi và huỷ GCN đã cấp cho ông Cảnh và bà Loan ở tại 22 Hàng Gai, chuyển trả hồ sơ cho cơ quan bán nhà để hoàn thiện quy trình, thủ tục bán nhà và giải quyết tranh chấp khiếu kiện theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, Ủy ban quận có ý kiến: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về yêu cầu huỷ Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban quận H K về việc thu hồi GCN số AD 517587.

Đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội có ý kiến như sau:

Gia đình ông Cảnh và vợ là bà Loan có đơn khiếu nại đòi lại các diện tích nhà đã giao nhà nước quản lý tại 22 Hàng Gai, ngày 16/01/2004 Ủy ban TP đã có quyết định số 391/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của ông Cảnh, bà Loan và giao Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất Hà Nội chỉ đạo Công ty và Xí nghiệp quản lý các diện tích gian buồng phía ngoài tầng 1, gian buồng phía trong tầng 1 và gian buồng phía ngoài tầng 3 nhà số 22 phố Hàng Gai. Nếu gia đình ông Cảnh, bà Loan có nhu cầu mua gian nhà tầng 1 phía trong và gian nhà phía ngoài tầng 3 thì thực hiện theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

Thực hiện quyết định trên của Ủy ban Thành phố, Công ty có thông báo số 2217/QL-KD ngày 30/11/2004 về việc huỷ hợp đồng thuê nhà của ông Trần Đại Phúc số 483/86 ngày 12/9/1986 thuê 24,7m² tầng 1 tại 22 Hàng Gai. Giao Xí nghiệp làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg và bán nhà theo Nghị định 61/CP cho gia đình ông Cảnh và bà Loan gồm 1 buồng diện tích 24,7m² tầng 1 phía trong và 1 buồng diện tích 19,71m² tầng 3 phía ngoài.

Xí nghiệp đã thiết lập hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg, thành viên trong hợp đồng gồm cho 2 người là ông Cảnh và vợ là bà Loan trình Công ty cho ông Cảnh và bà Loan được ký hợp đồng thuê nhà ở tại số 22 Hàng Gai tầng 1 phía trong và tầng 3 phía ngoài với diện tích trong hợp đồng 44,41m². Ngày 16/12/2004 Công ty có thông báo số 6348KDN về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và ngừng thu tiền thuê nhà 22 Hàng Gai kể từ tháng 12/2004 đồng thời làm thủ tục bán nhà theo Nghị định 61/CP cho ông Cảnh, bà Loan.

Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ và các quy định hiện hành, gia đình ông Cảnh đã ký hợp đồng mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và năm 2005, ông Cảnh và bà Loan đã được cấp GCN địa chỉ số nhà 22 Hàng Gai, nhà mua theo Nghị định 61/CP diện tích sở hữu nhà 44,41m², thửa đất được quyền sử dụng chung 91,7m².

Ngày 28/5/2013, Ủy ban quận có Quyết định số 933/QĐ-UBND về việc thu hồi GCN số AD 517587.

Liên quan đến việc Ủy ban quận có Quyết định thu hồi GCN, các ngày 7/8/2013 và 18/9/2013 Xí nghiệp tổ chức mời họp gồm đại diện: Ban 61/CP Sở xây dựng, phòng quản lý nhà, Ban tiếp nhận bán nhà, phòng chính sách Công ty và ngày 01/10/2013 Xí nghiệp có công văn số 359/XNHK-TNBN báo cáo các cấp với nội dung: Qua ý kiến của các thành phần dự họp có nêu việc tồn tại song song 2 quyền hợp đồng thuê nhà, 1 quyền đề ngày 01/12/2004 và 1 quyền đề ngày 10/7/2004 có cùng một diện tích là 44,41m² và chủ hợp đồng thuê nhà không thay đổi là có sơ xuất trong quá trình ký hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên giá trị và bản chất của 2 quyền hợp đồng là không thay đổi về diện tích, chủ hợp đồng thuê.

Việc đơn thư khiếu nại của ông Hứa V M, Xí nghiệp và Công ty đã có công văn trả lời 700/XN3 ngày 16/9/2008 và số 2613/CTQLPTN-CS ngày 07/7/2009.

Ngày 19/4/2010 Thanh tra Sở xây dựng Hà Nội có công văn số 33/TTr-KNTC trả lời ông Hứa V M và bà Hàn Minh Đức ở số 22 phố Hàng Gai về việc ông Hứa V M cho rằng Xí nghiệp, Ủy ban phường, Ủy ban quận cho mua chui, cấp sổ đỏ chui cho ông Cảnh, bà Loan là không có cơ sở.

Ngày 31/8/2010 Sở xây dựng Hà Nội có quyết định số 7434/QĐ-SXD-TT về việc giải quyết lần đầu khiếu nại của ông Hứa V M, bà Hàn T M Đ ở địa chỉ số 22 Hàng Gai: Sở xây dựng thống nhất với công văn số 33/TTr-KNTC ngày 19/4/2010 của Thanh tra Sở xây dựng trong việc trả lời đơn của ông Mậu và bà Đức về việc ký hợp đồng cho thuê và bán nhà ở theo Nghị định 61/CP tại buồng phía trong tầng 1 và buồng phía ngoài tầng 3 cho ông Cảnh, bà Loan địa chỉ 22 phố Hàng Gai.

Về việc có đơn khởi kiện quyết định hành chính số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban quận, Công ty đề nghị căn cứ các quy định của pháp luật giải quyết và xét xử theo thẩm quyền.

Ông Hứa V M trình bày như sau:

Ông Mậu đã làm đơn khiếu nại từ năm 2002 gửi Công ty yêu cầu không được cho ai thuê diện tích nhà 22 phố Hàng Gai nói trên vì diện tích nhà đó ông đang sử dụng hợp pháp. Các diện tích nhà này ông đã trao đổi nhà với ông Cảnh, bà Loan năm 1992. Ông Cảnh, bà Loan đã giao nhà cho ông sử dụng nên ông là người duy nhất được thuê.

Mặc dù ông làm đơn liên tục từ năm 2002, 2003, 2004 trình bày đầy đủ lý do ông là người đang sử dụng chứ không phải ông Cảnh, bà Loan. Từ năm 2002 đến

2006 ông Cảnh, bà Loan không ở 22 Hàng Gai và giao lại toàn bộ nhà 22 Hàng Gai cho ông

- Theo công văn 6347/ĐCND người được thuê phải là hộ đang sử dụng nên người thuê không thể là ông Cảnh, bà Loan. Công ty cho rằng việc ông Phong, bà Đức bỏ đi và giao lại nhà cho ông Cảnh, bà Loan nhưng thực tế chỉ có 1 giấy duy nhất bà Đức vợ ông Phong đã giao nhà cho ông Mậu, việc cho thuê diện tích 19,7m² không có đơn theo quy định và không có xác nhận của Ủy ban phường, không công khai, minh bạch, không niêm yết tại Công ty cũng như ở Ủy ban phường, nhà đang tranh chấp khiếu kiện không giải quyết tranh chấp vẫn cho người thuê là không đúng quy định.

- Về hợp đồng cho thuê theo hồ sơ xin cấp GCN thì việc xin cấp GCN dựa trên hợp đồng thuê nhà ngày 10/7/2004 (văn bản báo cáo kết quả thẩm định đề xuất cấp GCN theo ND61/CP). Nhưng hợp đồng thuê nhà của ông Cảnh, bà Loan này là bất hợp pháp vì lúc này cùng trên diện tích nhà đó còn có hợp đồng thuê nhà của ông Trần Đại Phúc vẫn còn giá trị.

Đến năm 2013 lại xuất hiện hợp đồng thuê nhà của ông Cảnh, bà Loan đề ngày 1/12/2004 như vậy hợp đồng này là gian dối nhằm đối phó việc điều tra của Ủy ban quận.

Hợp đồng thuê nhà đã sai đối tượng, sai chính sách, không minh bạch, không giải quyết khiếu kiện.v.v. thì hợp đồng thuê nhà không thể là cơ sở xem xét để bán nhà được.

Diện tích 19,7m² trong đơn xin mua nhà cho người đang thuê năm 2002 là diện tích ngoài hợp đồng mà Ủy ban phường đã từ chối xác nhận. Muốn mua diện tích này theo Quy định của ND61/CP phải là người đang sử dụng, phải có xác nhận của Ủy ban phường phải sống ổn định, phải được các hộ liên kề đồng ý.

Tất cả các yêu cầu này ông Cảnh, bà Loan không đạt một yêu cầu nào nên theo ND61/CP không thể bán diện tích này cho ông Cảnh, bà Loan.

Như vậy, Công ty đã vi phạm nghiêm trọng tính chính xác, tính pháp lý, không công khai minh bạch, không giải quyết khiếu kiện trước khi lập hồ sơ. Công ty phải chịu trách nhiệm hoàn toàn những sai phạm. Đó cũng là căn cứ xác đáng để Ủy ban quận ra quyết định thu hồi GCN.

Ông Mậu thấy việc thu hồi GCN của Ủy ban quận là hoàn toàn đúng đắn, đồng thời là cơ sở bắt buộc cơ quan bán nhà phải xem xét, giải quyết việc thuê nhà, mua nhà đúng đối tượng, đúng quy định của pháp luật, đúng thông tư, nghị định của nhà nước và luật đất đai quy định.

Bà Hứa Thị P L trình bày như sau:

Việc quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mua 02 buồng tại 22 phố Hàng Gai đã bị thu hồi GCN như sau:

Đối với 01 buồng tầng 1 phía trong, năm 1986, Nhà nước cho vợ chồng ông Phúc, bà Vân ký hợp đồng thuê diện tích 01 buồng tầng 1 phía trong.

Năm 1992, ông Phúc, bà Vân chuyển nhượng lại cho ông Cảnh, bà Loan có xác nhận của địa phương. Ông Cảnh, bà Loan cho vợ chồng bà ở gian buồng này, bản thân bà đã chuyển về sinh sống tại 22 phố Hàng Gai từ nhỏ, sống cùng ông Cảnh, bà Loan, nhập hộ khẩu thường trú từ năm 1978. Sau khi kết hôn, bà sinh các con và đều nhập hộ khẩu thường trú về gian buồng này.

Khoảng năm 2000, vợ chồng bà cho cháu Hứa Tuấn Anh, là con trai ông Hứa V M, sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích buồng này do cháu ngã gãy chân, khó khăn khi lên xuống buồng tầng 3 phía trong (diện tích bố mẹ bà cho vợ chồng ông Mậu sử dụng). Sau khi cháu Tuấn Anh khỏi chân, ông Mậu chiếm dụng luôn phần diện tích này không trả lại cho vợ chồng bà sử dụng. Vì hai anh em bà đều là con, đều ở nhờ của bố mẹ và để giữ đoàn kết, bà không có yêu cầu đòi hỏi ông Mậu. Nhưng từ khi bố mẹ bà còn sống cũng như khi bố mẹ qua đời, ông Mậu luôn có hành vi hành hạ, ngược đãi bố mẹ, anh chị em, tranh chấp bất hợp pháp đối với diện tích này.

Đối với 01 buồng tầng 3 phía ngoài, trước năm 1961, ông Cảnh, bà Loan cho em họ là Hứa V P ở nhờ 01 buồng tầng 3 phía ngoài. Sau năm 1961 ông Phong ở tại buồng này nhưng không làm thủ tục thuê nhà với nhà nước. Đến năm 1979, nhà nước yêu cầu ông Phong thực hiện ký Hợp đồng thuê nhà với Nhà nước nhưng ông Phong không thực hiện. Sau đó ông Phong chuyển đi nơi khác và bàn giao buồng này cho ông Cảnh, bà Loan quản lý, sử dụng. Mấy năm sau ông Phong chuyển vào Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, khoảng năm 1990 ông Phong chết tại Thành phố Hồ Chí Minh không còn liên quan nào đến nhà 22 phố Hàng Gai.

Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu hủy Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban quận đúng pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Ngày 05/5/2015 Tòa án nhân dân quận H K có công văn số 115 đề nghị Sở xây dựng Hà Nội cho biết ý kiến bằng văn bản về việc Ủy ban quận có Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013.

Ngày 30/6/2015 Sở xây dựng Hà Nội có công văn số 5455 trả lời Tòa án nhân dân quận H K như sau:

“Việc bán nhà theo Nghị định 61/CP cho ông Cảnh và bà Loan ở 22 Hàng Gai là bán đúng đối tượng, đúng diện tích thuê trong hợp đồng thuê nhà; Việc Ủy ban quận cấp GCN cho ông Cảnh và bà Loan là đúng quy định về thẩm quyền và quy trình cấp. Tuy nhiên thời điểm bán nhà cho ông Cảnh và bà Loan (năm 2004) có khiếu kiện của ông Hứa V M nhưng cơ quan bán nhà do không cập nhật thông tin mới, chỉ căn cứ hồ sơ cũ (hồ sơ lập từ năm 2002 thời điểm này không có khiếu kiện và đã có xác nhận của Ủy ban phường về việc không có tranh chấp khiếu kiện) để bán vì vậy việc bán nhà cho ông Cảnh và bà Loan khi chưa có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện của cấp có thẩm quyền là không đúng quy định về quy trình

bán nhưng không phải tất cả những sai sót trong quá trình bán nhà đều phải thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

Theo điểm d khoản 2 điều 106 Luật đất đai năm 2013 về việc đính chính, thu hồi GCN đã cấp quy định:

2. Nhà nước thu hồi GCN đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) GCN đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp GCN đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.”

Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2015/HCST ngày 07/9/2015, Tòa án nhân dân quận H K quyết định bác khiếu kiện yêu cầu hủy Quyết định số 933/QĐ-UB ngày 25/8/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người khởi kiện đã làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án hành chính phúc thẩm số 46/2016/HCPT ngày 22/6/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã quyết định hủy bản án hành chính sơ thẩm số 02/2015/HCST ngày 07/9/2015 của Tòa án nhân dân quận H K và chuyển hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định.

Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2018/HC-ST ngày 11/9/2018, Tòa án nhân dân quận H K quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T L về yêu cầu hủy Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc: thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số AD 517587 do Ủy ban nhân dân quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận H K, Hà Nội.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2018, bà Hứa Thị T L có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không rút đơn kháng cáo và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, đồng thời giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và HĐXX tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, đương sự đã thực hiện tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Bà Hứa Thị T L làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp dự phí kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung: Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc: thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số AD 517587 do Ủy ban nhân dân quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận H K, Hà Nội đã được ban hành đúng theo trình tự, đúng thẩm quyền và có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện không có căn cứ. Do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác yêu cầu kháng cáo của bà Hứa Thị T L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí, bà Lan là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả án phí cho bà Lan.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 10/10/2013, bà Hứa Thị T L làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K. Yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T L còn trong thời hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định theo Điều 28, Điều 29 Luật tố tụng hành chính năm 2010, Tòa án nhân dân quận H K thụ lý vụ án và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Ngày 04/9/2015, Tòa án nhân dân quận H K xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 14/9/2015, bà Hứa Thị T L cùng các bà Hứa Thị N L, Hứa Thị B L đã nộp đơn kháng cáo. Bản án hành chính phúc thẩm số 46/2016/HCPT ngày 22/6/2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội quyết định hủy bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định. Ngày 11/4/2017, Tòa án nhân dân quận H K đã thụ lý vụ án. Ngày 11/9/2018, Tòa án nhân dân quận H K xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 11/9/2018, bà Hứa Thị T L đã nộp đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của người khởi kiện làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính và đã nộp tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về người tham gia tố tụng, bà Hứa Thị N L, bà Hứa Thị B L, bà Hứa Thị T L, bà Hứa Thị P L, bà Hứa Thị Q L, ông Hồ Đ, anh Hồ N T, chị Hồ T H cùng ký vào đơn khởi kiện ngày 10/10/2013. Tòa án nhân dân quận H K đã ra Thông báo số 258/2017/TB-TA ngày 10/5/2017 báo cho bà Hứa Thị N L, bà Hứa Thị B L, bà

Hứa Thị P L, bà Hứa Thị Q L, ông Hồ Đ, anh Hồ N T, chị Hồ T H biết: “Nếu các đương sự trên còn tham gia tố tụng với tư cách là người khởi kiện vụ án hành chính thì trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này phải đến Tòa án nhân dân quận H K làm thủ tục nhận Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí Hành chính sơ thẩm”. Sau khi nhận được thông báo, bà Hứa Thị B L (là đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị Q L, ông Hồ Đ, anh Hồ N T, chị Hồ T H), bà Hứa Thị Phương Lan, bà Hứa Thị N L đều có ý kiến đề nghị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng ý để bà Hứa Thị T L đứng đơn và là người khởi kiện trong vụ án này. Tòa án nhân dân quận H K đã xác định người khởi kiện bà Hứa Thị N L và đưa bà Hứa Thị B L, bà Hứa Thị T L, bà Hứa Thị P L, bà Hứa Thị Q L, ông Hồ Đ, anh Hồ N T, chị Hồ T H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 do UBND quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, quận H K, Hà Nội:

[2.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định: Tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trái pháp luật được thực hiện bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp GCNQSD đất. Ông Hứa V C và bà Đỗ T L được UBND quận H K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587. Như vậy, thẩm quyền thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho ông Cảnh, bà Loan tại địa chỉ số nhà 22 phố Hàng Gai, quận H K, Hà Nội thuộc về Ủy ban nhân dân quận H K. Do đó, Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 được ban hành đúng thẩm quyền.

[2.2] Về thủ tục ban hành quyết định:

Ủy ban nhân dân quận H K nhận được đơn của ông Hứa V M và bà Hàn T M Đ (ủy quyền cho ông Mậu theo Giấy ủy quyền lập ngày 09/6/2009) khiếu nại việc UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 61/CP cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại nhà số 22 phố Hàng Gai. Căn cứ vào đơn của ông Mậu, Ủy ban nhân dân quận H K có Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 về việc thành lập Đoàn xác minh, thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Hứa V M, bà Đỗ T L tại nhà số 22 phố Hàng Gai. Ngày 22/02/2013, Đoàn xác minh đã có báo cáo số 11/BC-ĐXM về kết quả thẩm tra, xác minh việc cấp GCNQSD đất cho ông Cảnh, bà Loan. Căn cứ vào kết quả thẩm tra, ngày 12/4/2013, UBND quận H K đã có Kết luận số 314/KL-UBND trong với nội dung: “UBND quận giao Trưởng phòng Tài nguyên môi trường quận tham mưu tiến hành các thủ tục thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L ở tại 22 Hàng Gai; chuyển trả hồ sơ cho cơ quan bán nhà để hoàn thiện quy trình, thủ tục bán nhà và giải quyết tranh chấp khiếu kiện theo đúng quy định của pháp luật”.

Ngày 27/5/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H K có Tờ trình số 140/TTr/TNMT. Ngày 25/8/2013, UBND quận H K đã ban hành Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 do UBND quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, quận H K, Hà Nội.

Như vậy, UBND quận H K sau khi nhận được đơn của ông Hứa V M đã thành lập Đoàn xác minh để thẩm tra. Kết luận thẩm tra xác định việc cấp Giấy chứng nhận chưa đúng với quy định pháp luật nên UBND quận H K ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ban hành theo đúng các thủ tục quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[2.3] Về căn cứ của quyết định:

Xét quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Hứa V M, bà Đỗ T L tại nhà số 22 phố Hàng Gai phải xem xét toàn diện các quá trình gồm: Nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất tại 22 phố Hàng Gai; Quá trình tiếp nhận hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận H K; Hồ sơ bán nhà của Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà Hoàn Kiếm. Tài liệu hồ sơ thể hiện: Về nguồn gốc, nhà số 22 phố Hàng Gai của ông Hứa V C và bà Đỗ T L có 2 phần diện tích: phần diện tích thuộc sở hữu tư nhân (để lại sau cải tạo) gồm 2 buồng tầng 2 và 1 buồng tầng 3 phía trong (chưa được cấp GCN); phần diện tích thuộc sở hữu Nhà nước gồm buồng tầng 1 phía trong (diện tích 24,7 m²) và buồng tầng 3 phía ngoài (diện tích 19,71 m²) đã được cấp GCN theo Nghị định 61/CP cho ông Cảnh, bà Loan. Ngày 04/7/2002, ông Cảnh, bà Loan làm đơn đề nghị bán nhà và xin cấp GCN theo Nghị định 61/CP. UBND quận H K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L trên cơ sở hồ sơ và Hợp đồng bán nhà kèm theo Tờ trình số 1926/TTr-BN ngày 10/8/2005 của Công ty Kinh doanh nhà số 2. Tuy nhiên, hồ sơ bán nhà tại 22 phố Hàng Gai chưa đúng quy định pháp luật. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 30/11/2004, Công ty Kinh doanh nhà số 2 có thông báo số 2217/QL-KD với nội dung: Hủy Hợp đồng thuê nhà của ông Trần Đại Phúc số 483/86 ngày 12/9/1986 thuê 24,7 m² tại tầng 1 số 22 Hàng Gai; Giao Xí nghiệp kinh doanh nhà Hoàn Kiếm làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg và mua nhà theo Nghị định 61/CP cho gia đình ông Hứa V C và bà Đỗ T L thuê 01 buồng diện tích 24,7 m² tầng 1 phía trong nhà và 01 buồng diện tích 19,71 m² tầng 3 phía ngoài là diện tích từ trước đến nay gia đình ông Cảnh bà Loan đang sử dụng nhưng chưa ký hợp đồng. Ngày 01/12/2004, Công ty kinh doanh nhà số 2 đã ký Hợp đồng thuê nhà với ông Hứa V C tại 02 buồng trên với tổng diện tích 44,41 m². Ngày 30/12/2004, Công ty KD nhà số 2 và ông Hứa V C lập Hợp đồng bán nhà

thuộc sở hữu Nhà nước đối với 02 buồng trên với tổng diện tích 44,41 m². Nhưng trong hồ sơ đề nghị UBND quận cấp Giấy chứng nhận cho ông Cảnh, Công ty Kinh doanh nhà số 2 đã chuyển Hợp đồng thuê nhà ký ngày 10/7/2004. Như vậy, tồn tại 02 bản hợp đồng thuê nhà ở cùng một diện tích 44,41 m² đều do Công ty Kinh doanh nhà số 2 ký với ông Hứa V C và bà Đỗ T L. Bên cạnh đó, ông Hứa V M cũng cấp chứng cứ chứng minh trong thời gian làm thủ tục bán nhà, ông Mậu đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại về tranh chấp nhà với ông Cảnh, bà Loan gồm: Giấy nhận đơn Xí nghiệp Kinh doanh nhà Hoàn Kiếm ngày 28/7/2003; Phiếu tiếp nhận đơn thư của Công ty Kinh doanh nhà số 2 ngày 11/7/2005. Trong hồ sơ do Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà Hoàn Kiếm cung cấp không có tài liệu, chứng cứ thể hiện các đơn khiếu nại của ông Mậu đã nộp ở trên được Cơ quan có thẩm quyền giải quyết, trả lời trước khi tiến hành thủ tục bán nhà và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cảnh, bà Loan tại 22 Hàng Gai.

Mục 4 phần I của Quyết định số 57/1999/QĐ-UB ngày 14/7/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định: *“Nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê đều được bán trừ các trường hợp sau thì chưa bán: Nhà đang tranh chấp, khiếu kiện (chưa được các cơ quan có thẩm quyền trả lời bằng văn bản)...”*.

Công văn số 5455 ngày 30/6/2015 của Sở xây dựng Hà Nội trả lời Tòa án nhân dân quận H K xác định việc bán nhà cho ông Cảnh và bà Loan khi chưa có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện của cấp có thẩm quyền là không đúng quy định về quy trình bán. Nhưng Sở xây dựng Hà Nội cho rằng trong trường hợp này áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 để đính chính GCN đã cấp. Quan điểm của Sở Xây dựng Hà Nội là không đúng vì Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 nên không thể áp dụng đối với trường hợp nhà ông Cảnh, bà Loan.

Như vậy, Công ty KD nhà số 2 làm thủ tục bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho ông Cảnh, bà Loan ở 22 Hàng Gai khi chưa có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện của cấp có thẩm quyền là không đúng với quy định tại Quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP trên địa bàn thành phố Hà Nội được ban hành theo Quyết định số 57/1999/QĐ-UB ngày 14/7/1999 của UBND Thành phố Hà Nội. Ủy ban nhân dân quận H K đã căn cứ vào các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009, Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 đây là các văn bản có hiệu lực tại thời điểm UBND quận H K ban hành Quyết định số 933/QĐ-UBND là đúng pháp luật. Do đó, Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 do UBND quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và

bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận H K, Hà Nội là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc Hủy Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 25/8/2013 của UBND quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 517587 do UBND quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận H K, Hà Nội là không có căn cứ. Tòa án nhân dân quận H K đã xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T L là có cơ sở. Do vậy, kháng cáo của bà Hứa Thị T L không có căn cứ.

[3] Về án phí: Bà Hứa Thị T L sinh năm 1953. Đến ngày Tòa án mở phiên tòa phúc thẩm, bà Lan đã 66 tuổi. Theo Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 quy định: “*Công dân Việt Nam từ 60 tuổi trở lên*”, bà Lan xác định là người cao tuổi. Vụ án được thụ lý ngày 12/11/2013 nên về án phí Tòa án phải thực hiện theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, Điều 48 điều khoản chuyển tiếp của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định “trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lệ phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này.” Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, người cao tuổi cũng là một trong các đối tượng được miễn nộp án phí Tòa án. Do đó, bà Lan không phải chịu nộp tiền án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 241 Bộ luật Tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của bà Hứa Thị T L. Giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 01/2018/HC-ST ngày 11/9/2018 của Tòa án nhân dân quận H K.
Cụ thể:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 28; khoản 1 Điều 29; Điều 103; Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 55, 56, 125, 157, 164, 193, 204, 206 Luật tố tụng hành chính 2015;

Luật đất đai năm 2003;

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

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: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị T L về yêu cầu hủy Quyết định số 933/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của Ủy ban nhân dân quận H K về việc thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ở số AD 517587 do Ủy ban nhân dân quận H K đã cấp ngày 15/8/2005 cho ông Hứa V C và bà Đỗ T L tại số nhà 22 phố Hàng Gai, phường Hàng Gai, quận H K, thành phố Hà Nội.

Về án phí: Bà Hứa Thị T L được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả cho bà Hứa Thị T L số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000411 ngày 28/10/2013 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm lần 2 đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002588 ngày 17/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H K.

Hoàn trả cho bà Hứa Thị T L, bà Hứa Thị B L, bà Hứa Thị N L mỗi người 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm lần 01 đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 000752, 00753, 00754 ngày 17/9/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H K.

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

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

Nơi nhận:

1. Các đương sự;
2. VKSND TP Hà Nội;
3. TAND quận H K;
4. VKSND quận H K;
5. Chi cục THA quận H K;
6. UBND ;
7. Lưu hồ sơ, VP.

Trần Thị Thanh Thảo