TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 231/2019/HC-PT
Ngày: 20/11/2019
V/v: "Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phước Thanh**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào**

Ông **Trần Quốc Cường**

Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 20 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 213/2019/TLPT-HC ngày 24 tháng 9 năm 2019 về việc: *"Khiếu kiện hành vi hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2019/HC-ST ngày 29-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1531/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 snăm 2019, giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện*:** Ông Trương Thành N, sinh năm: 1972

Trú tại: quận H, thành phố Đà Nẵng

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Trương Thành N: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm: 1978; hộ khẩu thường trú: thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: thành phố Đà Nẵng (*Đơn xin ủy quyền ngày 17.7.2018*)- Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành N - Phó Chủ tịch UBND quận S (*Giấy ủy quyền số 2043/UQ-UBND ngày 05.11.2018*))- Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng - quận H, thành phố Đà Nẵng)- Vắng mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng - quận H, thành phố Đà Nẵng- Vắng mặt.

3.3. Ngân hàng TMCP N Việt Nam.

Trụ sở: Thành phố Hà Nội. Địa chỉ chi nhánh Đà Nẵng: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng: Ông Nguyễn Văn C - Trưởng Phòng Hành chính nhân sự của Ngân hàng TMCP N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng (*Giấy ủy quyền số 489/GUQ-ĐAH.HCNS ngày 01.6.2018)* - Có mặt.

3.4. Công ty TNHH dịch vụ Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M

Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Chí B - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH dịch vụ Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M- Vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm: 1978; hộ khẩu thường trú: quận S, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: quận S, thành phố Đà Nẵng)- Có mặt.

3.6. Ngân hàng TMCP C Việt Nam chi nhánh N thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng- Vắng mặt.

Do có kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà người khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Trương Thành N là bà Trần Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 22/4/1991, Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 303/QĐ-UB tịch biên nhà văn phòng và khu chế biến số 216/10A (nay là số 50) đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Hợp tác xã mua bán A để phát mãi thu hồi nợ cho các cơ sở tín dụng và ngân hàng. Giao cho Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng theo dõi giám sát việc chi trả nợ.

Ngày 16/6/1991, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng lập biên bản số 08/BB-TT họp thanh lý tài sản của HTX mua bán phường A với sự tham gia của Uỷ ban nhân dân phường A và các chủ nợ gồm: Ngân hàng C khu vực 3 Đà Nẵng và Hợp tác xã tín dụng P (Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng vắng mặt có lý do). Tại biên bản làm việc, Trọng tài kinh tế đã kết luận giao ngôi nhà kinh doanh tại ngã 5 cho Ngân hàng C khu vực 3 và Ngân hàng có trách nhiệm chi trả tiền cho tín dụng P và một số đơn vị khác.

Riêng nhà văn phòng và khu chế biến đường H giao cho Ngân hàng N quản lý, sử dụng và sang tên nghiệp chủ. Số nợ còn của HTX A sẽ tiếp tục thanh toán sau khi phát mãi tài sản còn lại. Các đơn vị phải thực hiện trong vòng 10 ngày kể từ ngày lập biên bản.

Ngày 20/5/1991, Trọng tài kinh tế có Thông báo số 19/TB-TT bàn giao nhà văn phòng làm việc của HTX A đã tịch biên cho Ngân hàng N QN-ĐN quản lý sử dụng và được quyền sở hữu.

Ngày 08/6/1991 và ngày 13/6/1991, Uỷ ban nhân dân phường A và các cơ quan liên quan đã lập Biên bản bàn giao nhà làm việc của HTX A cho Ngân hàng N QN-ĐN (nay là Ngân hàng TMCP N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng).

Ngày 27/12/2013, Ngân hàng TMCP N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng đã lập Hợp đồng ủy quyền cho Công ty TNHH Dịch vụ bán đấu giá và Tư vấn Đầu tư M bán đấu giá công khai nhà, đất tại số 50 đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 05/3/2014, Công ty TNHH Dịch vụ bán đấu giá và tư vấn đầu tư M cùng với Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng và Ngân hàng N Việt Nam tổ chức bán đấu giá công khai nhà đất tại số 50 đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông Trương Thành N tham gia đấu giá và đã trúng đấu giá với số tiền 1.505.000.000 đồng. Sau khi nộp đủ tiền, các cơ quan tổ chức đấu giá đã cùng với Uỷ ban nhân dân phường A bàn giao nhà đất cho ông N. Việc tổ chức đấu giá được thực hiện công khai và đúng các quy định của pháp luật.

Năm 2014, ông Trương Thành N tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Ngày 19/8/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Báo cáo số 773/BC-STNMT gửi Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng với nội dung đề nghị Uỷ ban nhân dân thành phố cho phép cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Ngày 04/12/2015, Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Công văn số 9593/UBND-QLĐTh với nội dung hủy bỏ kết quả đấu giá và yêu cầu thối trả tiền đã nộp trúng giấu giá cho ông N.

Ngày 11/5/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Công văn số 986/STNMT-KTĐ thông báo kết quả giải quyết đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N theo nội dung Công văn số 9593/UBND-QLĐTh của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Ngày 05/5/2017, ông Trương Thành N có đơn khởi kiện Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị hủy bỏ Công văn 9593/UBND-QLĐTh, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã thụ lý vụ án. Ngày 29/8/2017 Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có văn bản thu hồi hủy bỏ Công văn số 9593/UBND-QLĐTh và người khởi kiện rút đơn khởi kiện nên ngày 31/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 15/2017/QĐST-HC.

Ngày 03/10/2017, ông N nhận được Công văn số 2771/STNMT-TTR về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại quận S xem xét lập thủ

tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N. Tuy nhiên từ đó đến nay ông N vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận.

Do tài sản nhà, đất tại số 50 đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của HTX A, đã được Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng giao cho Trọng tài Kinh tế thành phố Đà Nẵng phát mãi để trả nợ. Trọng tài kinh tế đã tổ chức phát mãi các tài sản của HTX để thanh toán nợ cho các ngân hàng và tổ chức tín dụng. Trong đó, nhà đất tại số 50 H, quận S được giao cho Ngân hàng TMCP N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng được quyền sở hữu sử dụng từ năm 1991 đến nay. Ngày 28/3/2018 ông Trương Thành N khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 10/10/2018, ông Trương Thành N có văn bản đề nghị thay đổi người bị kiện từ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thành Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng. Vì vậy, ông Trương Thành N đề nghị Tòa án tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng đối với diện tích 378,4 m^2 đất cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng là trái pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên vì nhà và tài sản gắn liền với đất không còn do bão làm sập.

** Tại Văn bản số 1162/UBND-VP ngày 11/6/2019, trong quá trình tố tụng người bị kiện Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Khu đất tại số 50 đường H, phường A, quận S có nguồn gốc trước đây là khu đất cồn đất, mồ mả, đất công do Uỷ ban nhân dân phường A quản lý thời điểm 1977-1978, Uỷ ban nhân dân phường A tạo điều kiện cho Hợp tác xã mua bán A sử dụng xây nhà làm việc của Hợp tác xã mua bán, sau đó Hợp tác xã mua bán cơi nới thêm để làm cơ sở sản xuất và chế biến.

Ngày 22/04/1991, Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (cũ) ban hành Quyết định số 303/QĐ-UB về việc phát mãi tài sản.

Ngày 16/05/1991, Trọng tài kinh tế thành phố lập Biên bản số 08/BB-TT về việc họp thanh lý tài sản HTX.

Ngày 20/05/1991, Trọng tài kinh tế Đà Nẵng có Thông báo số 19/TB-TT về việc bàn giao sở hữu nhà văn phòng làm việc.

Ngày 08/06/1991, tại Văn phòng Uỷ ban nhân dân phường A, các bên liên quan đã lập biên bản bàn giao sở hữu nhà văn phòng làm việc cho Ngân hàng N.

Ngày 13/05/1991, đại diện Uỷ ban nhân dân phường A, Ban thanh lý lập Biên bản bàn giao quyền sở hữu cho Ngân hàng N.

Năm 2007, thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường H, Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 về việc thu

hồi khu đất có diện tích là 111.6m^2 do Ngân hàng N Đà Nẵng đang quản lý (tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 19) giao Sở Giao thông Công chính thành phố để thực hiện dự án (không được đền bù đất). Tại Biên bản ngày 27/11/2007 về việc xác định tính pháp lý nhà đất thì Ngân hàng kiến nghị thành phố và Hội đồng giải phóng mặt bằng xem xét cho hỗ trợ tiền đền bù về đất nhưng không được xem xét, giải quyết.

Từ đó đến nay, Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng (nay là Ngân hàng TMCP N Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng, gọi tắt là Ngân hàng N – CN Đà Nẵng) quản lý, sử dụng tài sản nói trên và không thực hiện kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2013, Ngân hàng N – CN Đà Nẵng lập Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 02/HĐ-BĐGTS với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và Tư vấn Đầu tư M (gọi tắt là Công ty bán đấu giá). Theo đó, Công ty bán đấu giá tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên và người trúng đấu giá là ông Trương Thành N.

Công ty bán đấu giá đã lập Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB ngày 11/03/2014 với ông N và Biên bản giao nhận tài sản trúng đấu giá ngày 18/03/2014 là đất và tài sản gắn liền với đất (đất là thửa 181, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 378.4m^2).

Ngày 05/5/2017, ông Trương Thành N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy Công văn số 9593/UBND-QLĐTh ngày 04/12/2015 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 15/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 563/BC-STNMT liên quan đến khởi kiện của ông Trương Thành N trong đó có nêu:

- Việc Ngân hàng N – CN Đà Nẵng chưa được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng đã ký hợp đồng với Công ty bán đấu giá để bán đấu giá tài sản có cả quyền sử dụng đất là không đúng với quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Việc tự xác định giá trị cả nhà và đất để ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty bán đấu giá khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010:

"*3. Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản do người có tài sản bán đấu giá cung cấp*".

Việc Công ty bán đấu giá thiếu kiểm tra tính chính xác của nguồn gốc tài sản là nhà, đất trên nên đã thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản bao gồm cả quyền sử

dụng đất chưa thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Ngân hàng là không đảm bảo trình tự, thủ tục đấu giá theo đúng quy định.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 chỉ công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá khi trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đó bảo đảm tuân theo đầy đủ quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, không thể áp dụng quy định này để cho rằng tài sản bán đấu giá nhà, đất tại số 50 H, quận S, thành phố Đà Nẵng vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá, bởi lẽ trình tự thủ tục bán đấu giá không đảm bảo tuân theo đầy đủ quy định của pháp luật và không thuộc phạm vi áp dụng của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định này.

Bên cạnh đó, theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ông Trương Thành N cấp đất ở là không có cơ sở vì nguồn gốc sử dụng đất trước đây dùng để xây dựng văn phòng làm việc, khu chế biến nước nắm và quầy bán hàng hiện nay thuộc nhóm Đất thương mai, dịch vụ.

Ngoài ra, sau khi bàn giao quyền sở hữu cho Ngân hàng N (có phòng làm việc, khu chế biến nước mắm và quầy bán hàng) thì không sử dụng và hiện trạng là đất trống. Căn cứ khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định*: "Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào mục đích chính nhất định kể từ thời điểm sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*. Theo quy định trên, thửa đất ông Trương Thành N đề nghị cấp Giấy chứng nhận không sử dụng đất ổn định, liên tục vào mục đích thương mại - dịch vụ như vậy được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

** Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Theo Thông báo thụ lý vụ án số: 08/2018/TLST-HC ngày 19/4/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường với tư cách là người bị kiện, quá trình tố tụng không tham gia và không có văn bản trình bày ý kiến. Ngày 10/10/2018, Tòa án có Thông báo về việc thay đổi người bị kiện, theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại Văn bản số 3664/STNMT-TTr ngày 12/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Khu đất tại 50 H, phường A, quận S có nguồn gốc là đất cồn, mồ mả, do Uỷ ban nhân dân phường A quản lý tại thửa đất số 91 tờ bản đồ 19, diện tích 578 m^2 (theo sổ mục kê).

Hợp tác xã mua bán phường A được thành lập vào tháng 01/1977. Do khó khăn về trụ sở làm việc nên Uỷ ban nhân dân phường A giao cho Hợp tác xã sử dụng khu đất có diện tích 426,4 m^2 để xây dựng văn phòng làm việc, khu chế biến nước mắm và quầy bán hàng. Năm 1986, Hợp tác xã muốn mở rộng khu chế biến

trên mảnh đất còn thừa, được Uỷ ban nhân dân phường xác nhận, chứng chuyển quý cấp xét, giúp đỡ tạo điều kiện cho HTX được mở rộng khu chế biến để phục vụ nhân dân (theo Giấy xác nhận sở hữu chủ ngày 01/02/1986 của Uỷ ban nhân dân phường A).

Ngày 22/4/1991, Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (cũ) ban hành Quyết định số 303/QĐ-UB về việc phát mãi tài sản. Theo đó tịch biên nhà văn phòng và khu chế biến, diện tích 490 m^2 thuộc quyền sở hữu của Hợp tác xã để phát mãi thu hồi nợ cho các cơ sở tín dụng và ngân hàng. Tất cả số tiền thu được từ việc phát mãi đều phải nộp vào tài khoản tạm giữ 922-09 của Trọng tài kinh tế thành phố để theo dõi, giám sát việc chi trả cho các đơn vị.

Ngày 16/5/1991, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng lập Biên bản số 08/BB-TT về việc họp thanh lý tài sản của Hợp tác xã. Theo đó, khu văn phòng, chế biến diện tích 490 m^2 với giá 17 cây vàng = 61.200.000 đồng sẽ giao cho Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng quản lý, sử dụng và sang tên nghiệp chủ.

Ngày 20/5/1991, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng có Thông báo số 19/TB-TT về việc bàn giao sở hữu nhà văn phòng làm việc (diện tích 490 m^2) của Hợp tác xã đã tịch biên cho Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng quản lý và sử dụng quyền sở hữu. Ngày 08/6/1991, tại Văn phòng Uỷ ban nhân dân phường A, các bên liên quan đã lập Biên bản bàn giao nhà văn phòng làm việc HTX mua bán phường A cho Ngân hàng N.

Ngày 13/6/1991, đại diện Uỷ ban nhân dân phường A, Ban thanh lý lập Biên bản bàn giao quyền sở hữu cho Ngân hàng N.

Năm 2007, thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường H, Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 về việc thu hồi khu đất có diện tích là 111,6m^2 do Ngân hàng N Đà Nẵng đang quản lý (tại thửa đất số 181, tờ bản đồ 19) giao Sở Giao thông Công chính thành phố để thực hiện dự án (không được đền bù về đất). Tại Biên bản ngày 27/11/2007 về việc xác định tính pháp lý nhà đất thì Ngân hàng kiến nghị thành phố và Hội đồng giải phóng mặt bằng xem xét cho hỗ trợ tiền đền bù về đất nhưng không được xem xét, giải quyết.

Từ đó đến nay, Ngân hàng N Quảng Nam - Đà Nẵng (nay là Ngân hàng TMCP N Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng, gọi tắt là Ngân hàng N – CN Đà Nẵng) quản lý, sử dụng tài sản nói trên và không thực hiện kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2013, Ngân hàng N - CN Đà Nẵng lập Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 02/HĐ-BĐGTS với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M (gọi tắt là Công ty bán đấu giá). Theo đó, tài sản bán đấu giá là đất và tài sản gắn liền với đất, giá khởi điểm là 1.500.000.000đồng (Giá này do Ngân hàng tự định giá, không bao gồm các thủ tục sang tên đổi chủ và thuế các loại liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu).

Ngày 05/3/2014, Công ty bán đấu giá tổ chức bán đấu giá tài sản nêu trên. Quá trình tham gia đấu giá có 02 người tham gia đó là ông Trương Thành N và ông Phan Minh Chi. Người trúng đấu giá là ông Trương Thành N với giá là 1.505.000.000đồng, trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất là: 1.400.000.000đồng, giá tài sản gắn liền với đất là nhà: 105.000.000đồng.

Công ty bán đấu giá đã lập Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB ngày 11/3/2014 với ông N và Biên bản giao nhận tài sản trúng đấu giá ngày 18/3/2014 là đất và tài sản gắn liền với đất (đất là thửa số 181, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 378,4m^2).

Ông N đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất nói trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận S.

Do vướng mắc trong việc xử lý cấp Giấy chứng nhận cho ông N nên ngày 06/5/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì họp với đại diện Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S, Công ty TNHH Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M. Theo đó, các thành viên tham dự cuộc họp nhận thấy: *Nguồn gốc sử dụng đất đấu giá là đất công (chưa được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất) và đề nghị Ngân hàng TMCP N Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng cung cấp bổ sung hồ sơ và có văn bản giải trình, làm rõ nội dung về giá trị tài sản bán đấu giá có bao gồm cả giá trị quyền sử dụng đất hay không; trường hợp giá trị tài sản bán đấu giá đã bao gồm giá trị đất thì yêu cầu Ngân hàng TMCP N Việt Nam-CN Đà Nẵng hoàn trả lại tiền sử dụng đất cho nhà nước, trường hợp chưa bao gồm giá trị đất thì người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo quy định để cấp giấy chứng nhận QSD đất.*

Ngày 16 tháng 10 năm 2015, Sở Tài chính đã có Công văn số 2100/STC-GCS có ý kiến về việc giá đất trúng đấu giá tại số 50 đường H. Theo đó, Ngân hàng N - CN Đà Nẵng chưa được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, nên chưa có quyền sử dụng đất tại số 50 đường H. Do đó, việc Ngân hàng ủy quyền cho Công ty bán đấu giá thực hiện định giá và bán đấu giá cả nhà và đất là trái quy định của Luật Đất đai.

Từ nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

1. Về nguồn gốc khu đất:

Là đất công do Uỷ ban nhân dân phường A quản lý theo sổ mục kê có số thửa 91, tờ bản đồ số 19, diện tích 578m^2. Năm 1977, UBND phường A giao cho HTX sử dụng để xây dựng văn phòng làm việc, khu chế biến nước mắm và quầy bán hàng. Căn cứ Điều 19, 20 Hiến pháp năm 1980: Đất đai là của Nhà nước – đều thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý (thời điểm này chưa có Luật Đất đai năm 1987). Theo các văn bản được Trọng tài kinh tế bàn giao cho Ngân hàng N – CN Đà Nẵng chỉ thể hiện bàn giao tài sản phát mãi là nhà, văn phòng làm việc trên đất vào năm 1991, không có quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, Ngân hàng không thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, chưa có

giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất nên không đủ cơ sở để thực hiện các quyền của tổ chức sử dụng đất.

Tại thời điểm phát mãi, theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 thì Nhà nước nghiêm cấm việc mua bán đất đai dưới mọi hình thức.

2. Đối với việc chuyển nhượng nhà, đất tại 50 H:

Theo điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;"

Trong trường hợp này, Ngân hàng N - CN Đà Nẵng chưa được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng đã ký hợp đồng với Công ty bán đấu giá để bán đấu giá tài sản có cả quyền sử dụng đất là không đúng quy định.

3. Đối với việc bán đấu giá tài sản:

Theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản:

"2. Nghị định này áp dụng đối với việc bán đấu giá các loại tài sản sau đây:

d) Tài sản nhà nước được xử lý bằng bán đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; tài sản là quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được bán đấu giá theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

Theo quy định tại điểm đ, khoản 2 Điều 23 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 đối với tài sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như đã phân tích ở trên, việc Ngân hàng N – CN Đà Nẵng chưa được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có một trong các loại giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định nhưng tự xác định giá trị cả nhà và đất để ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty bán đấu giá là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010:

"2. Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, người có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá tài sản giấy chứng nhận hợp pháp hoặc bằng chứng khác chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các bằng chứng đó."

Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010:

"3. Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản do người có tài sản bán đấu giá cung cấp".

Việc Công ty bán đấu giá thiếu kiểm tra tính chính xác của nguồn gốc tài sản là nhà, đất trên nên đã thực hiện thủ tục bán đấu giá tài sản bao gồm cả quyền sử dụng đất chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ngân hàng là không đảm bảo trình tự, thủ tục bán đấu giá theo đúng quy định.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 chỉ công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá khi trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đó bảo đảm tuân theo đầy đủ quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, không thể áp dụng quy định này để cho rằng tài sản bán đấu giá nhà, đất tại 50 H vẫn thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá, bởi lẽ trình tự thủ tục bán đấu giá không bảo đảm theo quy định của pháp luật và không thuộc phạm vi áp dụng của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định này.

4. Đối với việc thay đổi người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trước đây, tại Thông báo thụ lý số 08/2018/TLST-HC ngày 19/4/2018 của TAND thành phố thì Sở Tài nguyên và Môi trường là người bị kiện theo đơn khởi kiện của ông Trương Thành N.

Căn cứ điểm 4, khoản 2 Điều 1 Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố, ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014, quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: *"UBND quận, huyện cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân ..."* và đại diện người khởi kiện yêu cầu thay đổi người bị kiện là UBND quận S.

Theo Thông báo số 08A/2018/TB-TA ngày 10/10/2018, TAND thành phố đưa Sở Tài nguyên và Môi trường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là không phù hợp.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố không xác định Sở Tài nguyên và Môi trường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Đối với việc khởi kiện yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá không đúng quy định và tuyên bố Hợp đồng vô hiệu:

Ngày 04/6/2018, Uỷ ban nhân dân thành phố có đơn khởi kiện gửi TAND thành phố yêu cầu hủy bỏ kết quả bán đấu giá không đúng quy định và tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 02/HĐ-BĐGTS ngày 27/12/2013 và Hợp đồng mua bán tài sản số 01/HĐMB ngày 11/3/2014 đối với nhà, đất tại 50 H, phường A, quận S.

Tuy nhiên, qua làm việc, TAND thành phố có ý kiến vụ án theo đơn khởi kiện ngày 04/6/2018 của Uỷ ban nhân dân thành phố thuộc thẩm quyền giải quyết

của TAND cấp huyện. Do đó, Uỷ ban nhân dân thành phố sẽ có đơn khởi kiện vụ án này đến TAND quận S để thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

Tại văn bản số 1770/STNMT-TTr ngày 12/6/2019 của Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án hủy bỏ kết quả bán đấu giá đối với nhà, đất tại 50 H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng: Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 02/HĐ-BĐGTS ngày 27.12.2013 giữa N Đà Nẵng với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá và tư vấn đầu tư M, Hợp đồng mua bán tài sản số 01/HĐMB ngày 11.3.2014 giữa Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá và tư vấn đầu tư M với ông Trương Thành N.

Do tính chất công việc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử của Tòa án.

** Tại các bản trình bày, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện Ngân hàng TMCP N Việt Nam trình bày:*

Việc bán đấu giá đất và tài sản gắn liền trên đất của Ngân hàng để thu hồi nợ là căn cứ trên Quyết định số 303/QĐ-UB ngày 22.4.1991 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và Thông báo số 19/TBTT ngày 20.5.1991 của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng. Theo Thông báo số 19/TBTT ngày 20.5.1991 của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng, cho Ngân hàng N QN-ĐN (nay là Ngân hàng TMCP N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng) được quyền sở hữu và định đoạt tài sản được giao đất để cấn trừ nợ vay của HTX mua bán phường A. Vào thời điểm này cơ quan Trọng tài kinh tế có đủ thẩm quyền như Tòa kinh tế - Tòa án nhân dân thành phố hiện nay.

Việc bán đấu giá đất và tài sản trên đất của ngân hàng là bán theo sơ đồ mặt bằng còn lại sau khi giải tỏa đền bù và hồ sơ hiện trạng liên quan; trên cơ sở đó người mua tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Giá khởi kiểm không bao gồm các thủ tục sang tên đổi chủ và thuế các loại liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu. Người trúng đấu giá phải thực hiện và nộp thuế trước bạ sang tên theo quy định của pháp luật.

Sự việc đã kéo dài đến nay gần 5 năm, Ngân hàng đã cung cấp hồ sơ cho nhiều cơ quan chức năng và Tòa án. Tại biên bản bàn giao hồ sơ cho Công ty TNHH dịch vụ Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M để bàn giao cho người bán đấu giá để bàn giao cho người trúng đấu giá, Chi nhánh có nêu: Trường hợp người trúng đấu giá không làm được thủ tục sang tên, đổi chủ thì N Đà Nẵng sẽ hoàn trả lại số tiền trúng đấu giá cho Công ty TNHH dịch vụ Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M để Công ty trả lại cho người trúng đấu giá, đồng thời Công ty trả lại hồ sơ theo biên bản bàn giao trên cho N Đà Nẵng.

Số tiền bán đấu giá thu được: 1. 505.000.000 đồng, Chi nhánh đã hạch toán: Thanh toán chi phí đấu giá và các chi phí liên quan đến Hợp đồng bán đấu giá; thu nợ gốc của HTX A còn nợ Ngân hàng; thu lãi của A còn nợ Ngân hàng; chi phí trả tiền trông giữ …

Trước đây, Ngân hàng cũng đã liên hệ để làm giấy trích lục nghiệp chủ nhưng do vướng quy hoạch làm đường nên chưa giải quyết được.

** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng đại diện Công ty TNHH dịch vụ Bán đấu giá tài sản và Tư vấn đầu tư M trình bày:*

Tại Công văn số 9593/UBND-QLĐTh ngày 04.12.2015 về việc liên quan đến nhà đất tại số 50 đường H, quận S, thành phố Đà Nẵng. Hủy bỏ kết quả bán đấu giá của Công ty và thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất bán đấu giá là vi phạm pháp luật.

- Căn cứ vào Nghị định 17 của Chính phủ thì hủy kết quả bán đấu giá là sai thẩm quyền.

- Việc xác định kết quả bán đấu giá đúng hay sai là do Tòa án nhân dân xét xử, cho nên Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng dùng quyền hành xử lý là sai thẩm quyền.

- Việc Công ty tổ chức bán đấu giá tài sản HTX mua bán là đúng bởi các lẽ sau:

1/ Căn cứ vào tình hình chính trị, an ninh của cả nước về mất trật tự do các đơn vị tín dụng đổ vỡ trong cả nước.

2/ Căn cứ vào Thông tư số 10 của các cơ quan nội chính TW chỉ đạo và thống nhất giải quyết cá vụ việc tín dụng trong cả nước gồm có Tòa án, Viện kiểm sát, TTKT, BTP, Bộ Công an. Về việc giải quyết cưỡng chế nhà, đất mà cá nhân cũng như tập thể nợ tín dụng.

3/ Căn cứ vào Quyết định 303/QĐ-UB của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phát mãi tài sản thu hồi nợ tín dụng chi trả cho dân.

4/ Được Trọng tài Kinh tế thành phố Đà Nẵng lúc bấy giờ giải quyết và giao cho tài sản cho Ngân hàng N (thối trả lại tiền cho HTX tín dụng và Ngân hàng) tại biên bản ngày 08.6.1991.

5/ Được Uỷ ban nhân dân phường xác nhận đất được giao cho HTX làm xưởng mắm và Văn phòng làm việc cũng như giao quyền sở hữu lúc bấy giờ (có giấy xác nhận).

6/ Căn cứ vào tự nguyện của HTX mua bán và thế chấp nhận tiền của Ngân hàng.

Cho nên công ty tổ chức bán đấu giá tài sản đúng theo trình tự thủ tục của Nghị định 17 Chính phủ và được Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng xác lập.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 31/10/2014, ông Trương Thành N đã lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Hà. Bà Hà đã thanh toán đầy đủ số tiền cho ông N qua giấy ủy nhiệm chi từ tài khoản của Ngân hàng. Các bên đang tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm cơ sở lập

Hợp đồng chuyển nhượng tại Công chứng theo quy định. Do cơ quan thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận nên ông N khởi kiện. Với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà thống nhất ý kiến của đại diện người khởi kiện.

** Tại các bản trình bày, đại diện Ngân hàng TMCP C Việt Nam Chi nhánh N, thành phố Đà Nẵng trình bày:*

Ngân hàng TMCP C Việt Nam Chi nhánh N thành phố Đà Nẵng trước đây là Ngân hàng C khu vực 3 Đà Nẵng. Giai đoạn năm 1990, Chi nhánh có cho HTX mua bán A vay tiền để kinh doanh. Tại biên bản số 08/BB-TT ngày 16/5/1991 của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng họp thanh lý tài sản của Hợp tác xã mua bán phường A và biên bản ngày 08/6/1991 có bàn giao tài sản thì nhà kinh doanh ngã 5 thuộc tổ 1 phường A giao cho Ngân hàng C khu vực 3 Đà Nẵng để thu hồi nợ. Trong biên bản có bàn giao nhà văn phòng và khu chế biến của Hợp tác xã A cho Ngân hàng N Quảng Nam – Đà Nẵng (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng). Ngân hàng C không có đăng ký kê khai nhà, thửa đất tại 50 H. Đây là tài sản thi hành án được phát mãi giao cho Ngân hàng N. Việc ghi quy chủ là Ngân hàng N tại Sổ mục kê như Tòa án xác minh là có sự nhầm lẫn giữa Ngân Hàng N và Ngân hàng C. Đối với hồ sơ nhà kinh doanh Ngã 5 thuộc Tổ 1 phường A, hiện nay Chi nhánh không có lưu.

Vì tính chất công việc bận nên Ngân hàng TMCP C Việt Nam Chi nhánh N, thành phố Đà Nẵng xin vắng mặt các phiên đối thoại cũng như phiên tòa xét xử vụ án hành chính trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng không có văn bản trình bày và xuyên suốt quá trình tố tụng không tham gia.*

** Sau khi thay đổi người bị kiện, Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nhưng không có kết quả.*

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 10/2019/HC-ST ngày 29-7-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 30, 32, 158, 165, 193, 204, 206 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 58 Luật Đất Đai năm 2003; Điều 99 và Điều 105 Luật Đất Đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng

cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng là trái pháp luật; buộc Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 26/8/2019, UBND Quận S và ngày 27/8/2019 UBND thành phố Đà Nẵng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án hành chính sơ thẩm số 10/2019/HC-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; hủy Hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản số 02/HĐ-BĐGTS ngày 27/12/2013 giữa Ngân hàng N Đà Nẵng với Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và Tư vấn Đầu tư M; hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB ngày 11/03/2014 giữa Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và Tư vấn Đầu tư M với ông Trương Thành N và Biên bản giao nhận tài sản trúng đấu giá ngày 18/03/2014 là đất và tài sản gắn liền với đất (*đất là thửa 181, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 378.4m*^{2}); lý do:

- Uỷ ban nhân dân phường A cho Hợp tác xã mua bán A sử dụng xây nhà làm việc, làm cơ sở sản xuất, nhà chế biến và có giấy xác nhận sở hữu nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót.

- Quyết định số 303/QĐ-UB ngày 22.4.1991 của Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các văn bản được Trọng tài kinh tế bàn giao cho Ngân hàng N – CN Đà Nẵng chỉ thể hiện bàn giao tài sản phát mãi là nhà, văn phòng làm việc trên đất, không có quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, Ngân hàng N Đà Nẵng không thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng đã ký hợp đồng với Công ty bán đấu giá để bán đấu giá tài sản có cả quyền sử dụng đất là không đúng quy định.

- Uỷ ban nhân dân phường A không có thẩm quyền giao đất nhưng Tòa án sơ thẩm dựa vào giấy xác nhận sở hữu của Uỷ ban nhân dân phường A ngày 01/11/1986 để xác định nhà nước đã giao đất cho Ngân hàng N Đà Nẵng là suy diễn và thiếu căn cứ pháp lý.

- Về việc bán đấu giá tài sản: Đối với tài sản là quyền sử dụng đất được bán đấu giá chưa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ngân hàng như đã nêu trên và giá khởi điểm để bán được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai nhưng Ngân hàng N Đà Nẵng tự xác định giá trị nhà và đất để ký hợp đồng bán đấu giá với Công ty bán đấu giá; Công ty bán đấu giá thiếu kiểm tra tính chính xác của nguồn gốc tài sản là nhà, đất trên mà thực hiện bán đấu giá tài sản bao là không đúng không đảm bảo trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 thì không công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của người mua được tài sản bán đấu giá là ông Trương Thành N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Thành N không rút đơn khởi kiện;

UBND Quận S và UBND thành phố Đà Nẵng giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, đề nghị HĐXX tuyên rõ hơn về trách nhiệm là: Buộc Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng phải thực hiện hành vi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy:

[1] **Về quyền sử dụng đất đối với diện tích 387m^2 tại số 50 đường H phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng:**

[1.1] Các lời khai của UBND quận S, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất quận S và UBND phường A đều thừa nhận diện tích 387m^2 tại số 50 đường H phường A đang tranh chấp có nguồn gốc là khu đất cồn đất và mồ mả; vào tháng 01 năm 1977, Uỷ ban nhân dân phường A giao cho Hợp tác xã mua bán A khai phá và cải tạo để sử dụng xây Văn phòng làm việc, khu chế biến nước mắm và quầy bán hàng của Hợp tác xã mua bán A.

[1.2] Qúa trình hoạt động sản xuất kinh doanh, do vay nợ các tổ chức tín dụng không có khả năng chi trả nên đến ngày 30/7/1990 Hợp tác xã mua bán A ngừng hoạt động.

Theo báo cáo của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng thì tổng số nợ của Hợp tác xã mua bán A là 162.000.000 đồng và số tài sản của Hợp tác xã mua bán A bán ra không đủ trả nợ cho Ngân hàng N Quảng Nam- Đà Nẵng, Ngân hàng C Khu vực III Đà Nẵng và Hợp tác xã tín dụng P. Do đó, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng lập thủ tục trình UBND thành phố Đà Nẵng giải thể và phát mãi tài sản của Hợp tác xã mua bán A để thu hồi nợ cho các tổ chức tín dụng (*Tờ trình số 04/TT-KT ngày 14/4/1991*).

[1.3] Căn cứ theo chỉ thị số 313/HĐBT ngày 01/9/1990 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về xử lý tình hình khó khăn của các tổ chức tín dụng; Thông tư liên ngành số 10/TTLN ngày 25/10/1990 của Tòa án nhân dân Tối cao, Bộ Nội vụ, Bộ Tư pháp, Trọng tài kinh tế Nhà nước hướng dẫn giải quyết một số vấn đề cấp bách về tín dụng và trên cơ sở tờ trình của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng (*Tờ trình số 04/TT-KT ngày 14/4/1991*). Ngày 22/4/1991, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 303/QĐ-UB phát mãi tài sản của Hợp tác xã mua bán A để thu hồi nợ cho các cơ sở tín dụng và ngân hàng theo

như đề nghị của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng; theo đó: UBND phường A và Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng là các đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện quyết định số 303/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (*hóa giá, phát mãi...*).

[1.4] Thực hiện quyết định số 303/QĐ-UB Ngày 22/4/1991của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nêu trên; ngày 16/5/1991 tại cơ quan Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng, tổ chức cuộc họp bàn về biện pháp thanh lý tài sản của Hợp tác xã mua bán A, thành phần cuộc họp gồm: Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng, UBND phường A (*như sự phân công của UBND thành phố Đà Nẵng*); các chủ nợ là Ngân hàng C Khu vực III Đà Nẵng và Hợp tác xã tín dụng P...và Ban thanh lý tài sản của Hợp tác xã mua bán A. Cuộc họp đã thống nhất và kết luận (*Biên bản số 08/BB-TT ngày 16/5/1991*):

+ Giá trị khu văn phòng và khu chế biến đường H, diện tích 490 m^2 là 61.200.000 đồng.

+ Giao Khu văn phòng, khu chế biến đường H cho Ngân hàng

N quản lý sử dụng và sang tên nghiệp chủ: "*giao cho ngân hàng N quản lý và sử dụng và sang tên nghiệp chủ*".

Trên cơ sở kết luận tại cuộc họp, ngày 20/5/1991 Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng ra Thông báo số 19/TB-TTvề việc bàn giao sở hữu cho Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng quản lý và sử dụng, quyền sở hữu: "*Ban thanh lý Hợp tác xã mua bán A và Ban Chủ nhiệm HTX mua bán phường bàn giao cụ thể nhà văn phòng...diện tích 490 m^2 theo quyết định tịch biên phát mãi số 303 ngày 22/4/1991 ...cho Ngân hàng N QN-ĐN quản lý và sử dụng, quyền sở hữu...để khấu trả nợ vay của HTXMB A theo giá của Hội đồng hóa giá là 61.200.000 đồng...*" .

Thực hiện theo thông báo số 19/TB-TT ngày 20/5/1991của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng; vào các ngày 08/6/1991 và 13/6/1991 Uỷ ban nhân dân phường A, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng và các cơ quan liên quan gồm: HTX mua bán, Ban thanh lý Hợp tác xã mua bán A, Ngân hàng N... lập biên bản giao quyền sở hữu nhà văn phòng và khu chế biến của Hợp tác xã A (*Diện tích nhà, khu chế biến, chuồng chăn nuôi có diện tích 426,5m^2, tường rào bằng xi măng*) cho Ngân hàng N Quảng Nam - Đà Nẵng (*nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần N Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng*) và các giấy tờ về quyền sở hữu là Giấy xác nhận sở hữu chủ ngày 18/11/1986 của UBND phường A (*kèm theo sơ đồ*) và ghi nhận: *UBND phường có trách nhiệm tạo điều kiện bán ngôi nhà và lập thủ tục mua bán.*

[1.5] Như vậy, Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng, Uỷ ban nhân dân phường A và các cơ quan có liên quan đã thực hiện đúng trách nhiệm và thẩm quyền được giao, đã tiến hành hóa giá, bàn giao tài sản nằm trên diện tích đất 387m^2 tại số 50 đường H phường A cho Ngân hàng N và thống nhất cho Ngân hàng N chuyển nhượng tài sản được giao để thu hồi nợ theo Quyết định số 303/QĐ-UB ngày 22/4/1991 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Theo quy định tại Điều 5: "*Điều 5.– Những thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền với việc sử dụng đất được chuyển nhượng, bán gắn liền với việc sử dụng đất bao gồm nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao***"** của Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng bộ trưởng hướng dẫn Luật đất đai năm 1987 thì Hợp tác xã mua bán A được bán tài sản gắn liền với việc sử dụng đất. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 10 của Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng bộ trưởng hướng dẫn Luật đất đai năm 1987: "*Điều 10.– Khi người sử dụng đất chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm theo quy định tại khoản 2 điều 49 Luật đất đai thì Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xét để quyết định việc giao đất cho người được nhận nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm đó, nếu việc sử dụng đất đó thực tế là hợp pháp và hợp lý*"; đồng thời với sự thống nhất cho Ngân hàng N chuyển nhượng tài sản được giao để thu hồi nợ thì khi Ngân hàng N chuyển nhượng nhà văn phòng và khu chế biến của Hợp tác xã A thì UBND thành phố Đà Nẵng phải giao đất cho người nhận chuyển nhượng.

[2] Mặt khác, theo lời khai của UBND quận S, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất quận S và UBND phường A và các tài liệu, chứng cứ thu thập thể hiện:

- Sau khi nhận bàn giao tài sản, Ngân hàng N quản lý, sử dụng tài sản nhà đất tại số 50 đường H phường A cho đến nay.

- Biên bản xác định tính pháp lý nhà đất tại tổ 24 đường H ngày 27 tháng 11 năm 2007 cũng thể hiện rõ: *"Xác định tính pháp lý về việc sử dụng nhà đất của Chi nhánh Ngân hàng N tại Đà Nẵng sử dụng, quản lý theo Quyết định phát mãi tài sản số 303/QĐ-UB ngày 22/4/1991 của UBND thành phố Đà Nẵng và biên bản thanh lý tài sản ngày 16/5/1991 của Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng với phương thức giải quyết nợ của HTX mua bán A với nội dung: Giao khu văn phòng, chế biến diện tích 490m^2 với giá 17 cây vàng = 61.200.000 đồng cho Ngân hàng N quản lý sử dụng và sang tên nghiệp chủ (nhà văn phòng thuộc Khối An Trung tây đường H, quận S thành phố Đà Nẵng)*" và " *Ngân hàng cũng đã liên hệ để làm giấy trích lục nhưng do quy hoạch đường nên chưa giải quyết được*".

- Văn bản số 546/CV-CTQLN-QLN ngày 20/10/2014 của Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng trả lời: "*Tài sản gắn liền với đất và đất thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 19, ở tại tổ 50, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Năm 1991, UBND thành phố có Quyết định số 303/QĐ-UB về việc phát mãi tài sản và Trọng tài kinh tế thành phố Đà Nẵng đã căn cứ quyết định nêu trên của UBND thành phố có Thông báo số 19/TB-TT ngày 20/5/1991 về việc bàn giao sở hữu về nhà văn phòng làm việc của HTX mua bán A đã tịch biên cho Ngân hàng N quản lý và sử dụng quyền sở hữu… Công ty Quản lý nhà đối chiếu hồ sơ liên quan thì đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 19, ở tại tổ 50, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng không có trong danh sách nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty Quản lý nhà đang quản lý và ký Hợp đồng cho thuê*".

- Năm 2007, thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường H, Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất số 920/QĐ-UBND ngày 13/11/2007 (*thu hồi khu đất diện tích là 111.6m*^{2}); quyết định thu hồi đất số 920/QĐ-UBND xác định diện tích đất thu hồi là thu hồi đất của Ngân hàng N Đà Nẵng.

- Hồ sơ lưu trữ tại Uỷ ban nhân dân phường A thể hiện tên người kê khai sử dụng thửa đất tại địa chỉ số 50 H, quận S, thành phố Đà Nẵng là Ngân hàng N, loại đất ODT, tài sản thi hành án;

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 31/8/2007 được lưu giữ tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thể hiện tên chủ sử dụng đất tại địa chỉ số 50 H, quận S, thành phố Đà Nẵng là Ngân hàng N Đà Nẵng; sổ mục kê đất và tờ bản đồ số 19 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ký ngày 26/12/2006 thể hiện diện tích đất này là tài sản thi hành án, đất ODT do Ngân hàng N Đà Nẵng quản lý sử dụng.

Như vậy, sau khi được nhận tài sản hóa giá Ngân hàng N Đà Nẵng là người quản lý, sử dụng nhà đất địa chỉ số 50 H, quận S, thành phố Đà Nẵng; có tên trong sổ địa chính; được cơ quan quản lý nhà đất thừa nhận là của Ngân hàng N Đà Nẵng nên Ngân hàng N Đà Nẵng là chủ sử dụng nhà đất và đã được xác định là đất ODT là đất ở tại đô thị (*Đất ODT là đất ở tại đô thị, thuộc phân loại đất thổ cư theo quy định tại Thông tư 25/2015/TT-BTNMT*).

Ông N được Ngân hàng N Đà Nẵng chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng mua bán tài sản ngày 11/3/2014; sau khi nhận chuyển nhượng ông N tiếp tục quản lý sử dụng nhà đất số 50 H, quận S cho đến nay, đã cho thấy ông N là người đang sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 1 và điểm i, h khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP . Bên cạnh việc sử dụng đất ổn định nêu trên thì ông N có các giấy tờ về quyền sở hữu nhà văn phòng và khu chế biến của Hợp tác xã A do Ngân hàng N Đà Nẵng đứng tên vào ngày 13/6/1991. Do đó, ông Trương Thành N là đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm g khoản 1 và khoản 2 Điều 100 của luật đất đai 2013: "*Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ*", "*trên giấy tờ đó ghi tên người khác...*" và khoản 5 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: "*Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình*".

Mặt khác, theo quy định tại Khoản 1 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP: "*1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định này mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:*

a)...

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;" thì ông N là người được Ngân hàng N chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng mua bán tài sản ngày 11/3/2014 (*trước ngày 01 tháng 7 năm 2014*). Cho nên, ông Trương Thành N có quyền đề nghị Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất ở số 50 đường H.

Bên cạnh đó, đến thời điểm xét xử; kết quả bán đấu giá nói trên đã có hiệu lực pháp luật; ông Trương Thành N là người trúng đấu giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất trên thì ông Trương Thành N là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 cần phải được bảo vệ. Mặt khác, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật đất đai 2013: *Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho những trường hợp sau đây: ...đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất"*.... Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Về bán đấu giá tài sản:

Điều 26 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 quy định:

"2. Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, người có tài sản bán đấu giá có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá tài sản giấy chứng nhận hợp pháp hoặc bằng chứng khác chứng minh quyền sở hữu hoặc quyền được bán tài sản theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các bằng chứng đó.

3. Tổ chức bán đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của các thông tin về nguồn gốc tài sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng của tài sản do người có tài sản bán đấu giá cung cấp."

Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản thì Ngân hàng N Đà Nẵng đã cung cấp đầy dủ các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản như: Quyết định số 303/QĐ-UB, Biên bản số 08/BB-TT ngày 16/5/1991, Thông báo số 19/TB-TT bàn giao sở hữu cho Ngân hàng N Quảng Nam-Đà Nẵng, các biên bản bàn giao tài sản ngày 08/6/1991 và 13/6/1991; Giấy xác nhận sở hữu chủ ngày 18/11/1986 của UBND phường A (*kèm theo sơ đồ*); Quyết định thu hồi đất số 920/QĐ-UBND ngày 13/11/2007; Biên bản xác định tính pháp lý nhà đất tại tổ 24 đường H ngày 27 tháng 11 năm 2007 và...các giấy tờ này đều là bản chính. Cho nên, Ngân hàng N và Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản và Tư vấn Đầu tư M không vi phạm quy định về bán đấu giá như kháng cáo đã nêu. Hơn nữa, trong quá trình quản lý, sử dụng Ngân hàng đã làm thủ tục để sang tên nghiệp chủ nhà đất trên nhưng do vướng quy hoạch nên không làm được như Biên bản xác định tính pháp lý nhà đất tại tổ 24 đường H ngày 27 tháng 11 năm 2007 đã xác nhận.

[4] Từ các phân tích trên, Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Thành N là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng phải thực hiện hành vi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với kháng cáo về việc không đưa Uỷ ban nhân dân phường A vào tham gia tố tụng trong vụ án: Như đã nhận định trên, Uỷ ban nhân dân phường A đã thực hiện đúng theo nhiệm vụ của UBND thành phố Đà Nẵng giao và người khởi kiện chỉ khởi kiện về hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người có thẩm quyền cấp chứng nhận, Hơn nữa, quá trình tiến hành tố tụng Uỷ ban nhân dân phường A cũng đã có lời khai xác nhận.

[6] Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng là trái pháp luật; buộc Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng chấm dứt hành vi trái pháp luật này là đầy đủ, đúng theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính.

[7] Từ các nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của UBND Quận S và UBND thành phố Đà Nẵng.

[8] *Về án phí*: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên UBND Quận S và UBND thành phố Đà Nẵng kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

Bác kháng cáo của UBND Quận S và UBND thành phố Đà Nẵng; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

Căn cứ vào các Điều 30, 32, 158, 165, 193, 204, 206 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 58 Luật Đất Đai năm 2003; Điều 99 và Điều 105 Luật Đất Đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thành N về hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với diện tích 378,4 m^2 đất tại 50

đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 378,4 m^2 đất ở tại số 50 đường H, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Trương Thành N của Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng là trái pháp luật; buộc Uỷ ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng chấm dứt hành vi trái pháp luật này.

Án phí hành chính phúc thẩm:

- UBND Quận S phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 01908 ngày 11/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- UBND thành phố Đà Nẵng phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 01909 ngày 12/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

Lê Phước Thanh