

Bản án số: 736/2022/HC-PT

Ngày 09 - 9 - 2022

V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 312/2022/TLPT-HC ngày 16 tháng 6 năm 2022 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 482/2022/HCST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1160/2022/QĐPT ngày 07 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Trần B, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 157/66 đường Nguyễn Gia Trí (D2 cũ), Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần B:

- Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: A24 tổ 3, KP1, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Khánh H, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: số 50/58A KP3, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 002772 lập ngày 22/02/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Điệp)

2. Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1959

Địa chỉ: 157/66 Nguyễn Gia Trí (D2 cũ), Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh H: Ông Trần B (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 9972 lập ngày 21/8/2020 của Phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Trần B: Ông Phạm Văn Việt H - Luật sư Công ty luật hợp danh Danh và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: 227 Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố T (khu vực Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu giải quyết vắng mặt) .

Địa chỉ: 168 T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:

- Ông Nguyễn Minh T, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thanh Q, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 168 T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Tiến D, sinh năm 1969

2. Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 1B đường 39, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng L: Bà Đỗ Thị Bích Ph, sinh năm 1998 (có mặt)

Địa chỉ: Số 17A Phan Bội Châu, Phường 2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 003534 ngày 25/9/2020 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hà và Giấy ủy quyền số 267/2020/GUQL ngày 22/12/2020 của Công ty Luật TNHH LHLegal)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D, bà L: Ông Lê Nguyên H - Luật sư Công ty Luật TNHH LHLegal thuộc Đoàn Luật sư TP.HCM (có mặt)

Địa chỉ: Số 17A Phan Bội Châu, Phường 2, quận B, TP.HCM .

3. Bà Trịnh Nguyễn Mộng Q, sinh năm 1997 (có đơn vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1B đường 39, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trẻ Trịnh Nguyễn Nam Ph, sinh năm 2004

5. Trẻ Trịnh Nguyễn Tiến P, sinh năm 2004

6. Trẻ Trịnh Nguyễn Tiến L, sinh năm 2007

Cùng địa chỉ: Số 1B đường 39, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có ông Trịnh Tiến D hoặc bà Nguyễn Thị Hồng L (cha và mẹ ruột) là người đại diện hợp pháp. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H cùng trình bày:

Năm 1992, vợ chồng ông B, bà H nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B, bà Đỗ Thị T một căn nhà và đất có diện tích 3.600 m² tại thửa 274 tờ bản đồ số 1, ấp An Điền, xã A, huyện T nay là thửa 1,2,3 tờ bản đồ số 58 phường T, thành phố T (khu vực Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh với giá 180.000.000 đồng, ông B và bà H đã thanh toán đủ số tiền 180.000.000 đồng cho ông Biểu, bà Tuyết. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban xã A chứng thực số 171.CN ngày 03/8/1992. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông B, bà H để bà Trần Thị T (mẹ ông B) vào ở.

Ngày 04/12/1992, ông B chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Lâm Quang Ph (chuyển nhượng bằng giấy tay) với giá 255 lượng vàng. Ngày 04/01/1993, ông Ph thanh toán được 200 lượng vàng 9999. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì chậm nhất đến ngày 29/02/1993 nếu ông Ph không giao đủ số vàng còn lại thì ông Ph sẽ mất toàn bộ số vàng đã giao cho bên bán. Vì bà Lâm Thu H (em gái ruột của ông Lâm Quang Ph) đến nói với ông B, bà H rằng ông Ph bị bệnh nặng phải đi điều trị nên ông B, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 02/3/1993, ông Lâm Quang H (em ruột của ông Lâm Quang Ph) thanh toán tiếp cho ông B, bà H 45 lượng vàng, tổng cộng 2 đợt thanh toán là 245 lượng vàng. Ngày 20/6/1993, bà Lâm Thu H đã đánh máy sẵn biên bản hủy hợp đồng với ông Lâm Quang Ph và hợp đồng mua bán với bà Lâm Thu H vì lý do ông Lâm Quang Ph bị bệnh nặng không thể đi làm giấy tờ được. Trong biên bản hủy hợp đồng ông B có ghi thêm nội dung: “Đã ký mua bán chuyển qua bà H, ông L ngày 16/6/1993”. Như vậy, đến ngày 16/6/1993 gia đình ông Ph mới trả cho ông B 245 lượng vàng, còn thiếu 10 lượng nên chưa thể thanh lý hợp đồng được.

Trong thời gian ông B chờ ông Ph thanh toán thêm 10 lượng vàng thì ngày 21/12/1993, ông B, nhận được quyết định số 25/CQĐTtra ngày 20/12/1993 của Cơ quan điều tra Công an huyện T với nội dung: “Quyết định thu hồi của ông B 265 lượng vàng 24K loại 9999 do ông Lâm Quang Ph phạm tội lấy tiền lừa đảo

mua đất của ông B (thực tế hợp đồng có 255 lượng). Ông B đã nộp đủ 265 lượng vàng theo Quyết định số 25 nêu trên. Như vậy, sau khi ông B nộp đủ 265 lượng vàng theo Quyết định số 25 của Cơ quan điều tra Công an quận Thủ Đức nêu trên thì đương nhiên căn nhà và khu đất 3.600 m² phải là tài sản hợp pháp của ông B.

Đầu năm 2008, ông B và bà H nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân Quận 2 không cấp giấy chứng nhận cho ông B.

Do đó, ông B khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận 2 về hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân Quận 2. Yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 3.600 m² thuộc thửa 274, tờ bản đồ số 1 tại ấp An Điền, xã A, huyện T nay là thửa 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58 phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông B, bà H.

Tại Công văn số 1115/UBND-TNMT ngày 09/4/2018 Ủy ban nhân dân Quận 2 trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H có nội dung:

Ngày 29/6/1992, ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H căn nhà được xây dựng trên một phần đất thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 1, ấp An Điền, xã A, huyện T.

Ngày 04/12/1992, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn L và ông Trần B lập giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Lâm Quang Ph phần diện tích khoảng 3.600 m² tọa lạc tại số 1086 ấp Thảo Điền, xã A, huyện T (giấy tay có chữ ký của ông Trần B).

Ngày 10/6/1993, ông Trần B và ông Lâm Quang Ph có Biên bản hủy hợp đồng mua bán nhà, hoa màu và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/12/1992.

Ngày 20/6/1993, ông Trần B lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Cao Xuân Lãnh, bà Lâm Thu H phần diện tích khoảng 3.600 m² tọa lạc tại số 1086 ấp Thảo Điền, xã A, huyện T.

Ngày 20/12/1993, Công an huyện T ban hành Quyết định số 25/QĐ thu hồi vật chứng thuộc vụ án chiếm đoạt tài sản công dân, theo Quyết định trên Ủy ban nhân dân huyện T đã thu hồi 255 lượng vàng 24K loại 9999 do ông Lâm Quang Ph đưa trả cho ông Trần B và ông Nguyễn Văn Long để mua đất.

Ngày 27/01/1994, Công an huyện T có Thông báo số 08/CSĐT về xử lý lô đất số 274, tờ bản đồ số 1, ấp An Điền, xã A, huyện T xác định: Nguồn gốc đất nêu trên do bà Đỗ Thị T đăng ký sử dụng theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ với diện tích 3.600 m²; bà Tuyết bán cho ông Trần B ngày 03/8/1992 nhưng chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Đến ngày 04/12/1992, ông B tiếp tục bán lại cho ông Lâm Quang Ph, ông Ph dùng tiền lừa đảo để mua đất của ông B. Nay, cơ quan điều tra thu hồi lại số vàng do ông Ph lừa đảo mà có để

mua đất. Cơ quan điều tra không áp dụng các biện pháp ngăn chặn nào trên lô đất 274, tờ bản đồ số 1, An Điền, An Phú.

Mặt khác, ngày 04/01/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hồng Ph đã lập Giấy thỏa thuận bồi hoàn hoa mùa, vật kiến trúc cho ông Lê Văn Ng, bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích 1.338 m² và con đường đi chung là 108 m² tọa lạc tại số 756 Đường 39, khu phố 2, phường T, Quận 2 (cùng vị trí khu đất ông B đề nghị cấp giấy chứng nhận).

Năm 2015, ông B, bà H có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 1.383,6 m² thuộc một phần thửa 1,3 tờ bản đồ số 58 (tài liệu năm 2003), phường T, Quận 2.

Xét thấy, cùng một thửa đất mà có nhiều giao dịch chồng chéo và là các giao dịch dân sự không thông qua chính quyền. Do đó, ngày 02/7/2015, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 288/UBND-TNMT về hoàn trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông B, bà H và hướng dẫn ông B, bà H khởi kiện tại Tòa án, sau khi có phán quyết của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 2 sẽ giải quyết hồ sơ theo quy định.

Ngày 08/5/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo về việc thụ lý vụ án “Khiếu kiện hành vi hành chính” với nguyên đơn do ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H và bị đơn là Ủy ban nhân dân Quận 2, theo đó, ông B, bà H yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 2 thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2.

Ngày 14/8/2017, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 3355/UBND TNMT về có ý kiến đối với đơn khởi kiện của ông B, bà H với nội dung: Việc Ủy ban nhân dân Quận 2 hoàn trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông B, bà H là phù hợp với quy định pháp luật, bởi lẽ: Ông B đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lâm Thu H từ năm 1993 nên không có cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông B. Ngoài ra, nhận thấy giao dịch chuyển nhượng này là giao dịch dân sự, do đó, Ủy ban nhân dân Quận 2 đã hướng dẫn ông B thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Ngày 22/8/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 1080/2017/QĐST-HC về đình chỉ giải quyết vụ án hành chính khiếu kiện hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông báo thụ lý vụ án số 169/2017/TLST-HC ngày 08/5/2017 nêu trên do nguyên đơn là ông B, bà H rút đơn khởi kiện.

Ngày 21/11/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có phiếu chuyển số 17952/PC-VPĐK-KTTT chuyển đơn của ông B, bà H về đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sỏi với nhà, đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58, phường T.

Ngày 19/12/2017, Ủy ban nhân dân quận 2 có Thông báo số 2095/TB UBND-TNMT về không thụ lý giải quyết đơn và hướng dẫn ông B, bà H khởi

kiện vụ án dân sự liên quan đến việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đối với nhà, đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58, phường T tại Tòa án.

Nay ông B, bà H tiếp tục gửi đơn khởi kiện hành vi hành chính về việc không giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải khởi kiện vụ án dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất) nhưng nội dung đơn không có tình tiết mới.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 2 hoàn trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông B, bà H là phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ: Ông B đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà Lâm Thu H từ năm 1993 nên không có cơ sở giải quyết cấp giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông B. Ngoài ra, nhận thấy cùng một thửa đất mà có nhiều giao dịch chồng chéo và đây là các giao dịch dân sự không thông qua chính quyền, do đó Ủy ban nhân dân Quận 2 đã hướng dẫn ông B thực hiện thủ tục khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, sau khi có phán quyết của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân Quận 2 sẽ giải quyết hồ sơ theo quy định.

Tại Bản ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến ngày 30/01/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng L có người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Bích Ph trình bày:

Ông Trịnh Tiến D và bà Nguyễn Thị Hồng L là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 1.934,8 m² tại thửa đất số 511, tờ bản đồ 58 tại phường T, Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/08/2015, bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản với ông Châu Duy Á. Theo đó, ông Á đồng ý chuyển nhượng và bà L đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà ông Á được công nhận là chủ sử dụng hợp pháp, bao gồm:

- Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2, có diện tích 195m² (đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02197 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Châu Duy Á ngày 20/09/2013;

- Thửa đất số 513 tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2, có diện tích 195m² (đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02196 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Châu Duy Á ngày 20/09/2013;

- Thửa đất số 512 tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2, có diện tích 195m² (đất ở) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02195 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Châu Duy Á ngày 20/09/2013;

- Thửa đất số 511 tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2, có diện tích 1.356m² (đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01488 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp cho ông Châu Duy Á ngày 30/01/2013;

Giao dịch chuyển nhượng giữa bà L và ông D với ông Châu Duy Á đã được pháp luật công nhận. Điều này được chứng minh qua việc sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Châu Duy Á, ông D và bà L đã được Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 776280 ngày 21/03/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2015, ông D và bà L đã được pháp luật công nhận là chủ sử dụng hợp pháp căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 776280 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/03/2019. Từ đó đến nay, ông D và bà L là người trực tiếp sử dụng, quản lý và khai thác những tài sản này mà không xảy ra bất kì tranh chấp nào.

Bởi những căn cứ nêu trên có thể khẳng định ông D và bà L là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 1.934,8 m² tại thửa đất số 511, tờ bản đồ 58 tại phường T, Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, việc ông Trần B khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất đang thuộc quyền sở hữu của ông D và bà L là không có căn cứ.

Ngoài ra, ngày 06/08/2015 bà L và ông D nhận chuyển giao quyền sử dụng đất từ ông Châu Duy Á thông qua Thảo thuận chuyển giao quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.338 m² và đường đi chung có diện tích 108 m².

Phần đất mà ông Châu Duy Á đã chuyển giao cho ông D và bà L có nguồn gốc như sau:

- Ngày 04/01/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Hồng Ph (“Công ty Hồng Ph” - là chủ đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở tại phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện bồi hoàn hoa màu, vật kiến trúc trên đất cho ông Lê Văn Ng – Người đang quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài phần đất có diện tích 1.338m² và đường đi chung có diện tích 108m², để thực hiện dự án nhà ở theo chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 3183/TNMT-QSHSDD ngày 19/04/2006. Việc bồi hoàn trên cũng đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày 05/01/2007.

- Sau đó, đến năm 2013, ông Châu Duy Á đã ký thỏa thuận hỗ trợ chi phí bồi hoàn hoa màu, vật kiến trúc trên đất với Công ty Hồng Ph để nhận chuyển giao phần đất có diện tích 1.338m² và đường đi chung có diện tích 108m² nêu trên từ Công ty Hồng Ph. Sau đó, đến năm 2015, ông Châu Duy Á mới chuyển giao lại cho bà L.

Căn cứ vào quá trình chuyển giao phần đất nêu trên thì rõ ràng, tại thời điểm chuyển giao cho ông D và bà L, ông Châu Duy Á là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất được chuyển giao. Bởi:

- Công ty Hồng Ph là chủ thể nhận chuyển giao hợp pháp từ ông Lê Văn Ngôn thông qua việc bồi hoàn tài sản, hoa màu trên đất. Giao dịch này đã được

cơ quan nhà nước cho phép thực hiện theo công văn 3183/TNMT-QSHSDĐ ngày 19/04/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường và đã được Ủy ban nhân dân Phường 2, Quận 2 chứng thực. Sau đó, Công ty Hồng Ph chuyển giao quyền sử dụng này cho ông Châu Duy Á.

- Các giao dịch này đều được giao kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận của các bên. Sau khi giao kết hợp đồng, các bên đều đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể bên chuyển giao đã nhận được đầy đủ khoản tiền bồi hoàn, bên nhận chuyển giao đã được bàn giao thực địa, quản lý và sử dụng phần đất.

Bên cạnh đó, thỏa thuận chuyển giao quyền sử dụng đất này được ông Châu Duy Á và bà L xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Ông D và bà L đã thực hiện những nghĩa vụ của mình với ông Á và ông Á cũng đã bàn giao phần đất trên cho ông D và bà L. Sau khi nhận chuyển giao từ ông Châu Duy Á, ông D, bà L đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài phần đất trên.

Vì vậy, ông D và bà L là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 1.338m² và đường đi chung có diện tích 108m². Do đó, ông D, bà L đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần B, đồng thời tôn trọng và bảo vệ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của ông D, bà L đối với phần đất mà ông bà đang là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp.

Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 01/02/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Nguyễn Mộng Q trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM776280 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/03/2019 thì căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 1B Đường 39, khu phố 2, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trịnh Tiến D và bà Nguyễn Thị Hồng L. Bà Quỳnh đồng ý với ý kiến của ông D, bà L và đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 482/2022/HCST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116; Khoản 2 Điều 157; Điều 158; điểm a Khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Căn cứ Điều 99; Điều 100; Điều 101; khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố T (khu vực Quận 2 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3.600 m² đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58 phường T, thành phố T (khu vực Quận 2 cũ) Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần B và bà Nguyễn Thị Minh H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04/5/2022 người khởi kiện ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do triệu tập thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 29/4/2022 Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị số 1709/QĐ-VKS-HC ngày 29/4/2022 kháng nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện người khởi kiện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án do cấp sơ thẩm không đưa những người có liên quan đến việc chuyển nhượng là Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Hồng Ph, ông Lê Văn Ng, ông Hà Quang D, bà Lâm Thu H, ông Châu Duy Á vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị phúc thẩm cho rằng cần triệu tập những người có liên quan đến việc chuyển nhượng đất gồm ông Lê Văn B, bà Đỗ Thị T, ông Cao Xuân Lãnh, bà Lâm Thu H, Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Hồng Ph, ông Lê Văn Ngôn, bà Nguyễn Thị T vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét tính đúng sai của hành vi hành chính bị khởi kiện là hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H của UBND quận 2 chứ Tòa án sơ thẩm không giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự. Do đó, việc giải quyết vụ án hành chính này không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người nói trên. Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xét kháng cáo của ông B, bà H: do ông B, bà H không phải là người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất diện tích 3.600m² trong đó có diện tích 1.931,8m² (có công trình là biệt thự Hồng Liên) được Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ quyền sử hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hiện Giấy chứng nhận đang đượ thế chấp tại ngân hàng, chưa bị cơ quan nào thu hồi, hủy bỏ nên vẫn còn giá trị. Ông B, bà H yêu cầu

được cấp giấy chứng nhận phần đất trên là không có cơ sở. Nếu ông bà cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm thì có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Về phần án phí sơ thẩm do ông Trần B và bà Nguyễn Thị Minh H đã trên 60 tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án về phần án phí, còn các quyết định khác của bản án giữ nguyên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 1 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân cấp cao rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 229 Luật Tố tụng hành chính đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Xét kháng cáo của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì không đưa những người có liên quan đến việc chuyển nhượng đất gồm ông Lê Văn B, bà Đỗ Thị T, ông Cao Xuân Lãnh, bà Lâm Thu H, Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Hồng Ph, ông Lê Văn Ng, bà Nguyễn Thị Tư vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm chỉ xem xét tính đúng sai của hành vi hành chính bị khởi kiện là hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H của UBND quận 2 chứ Tòa án sơ thẩm không giải quyết tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự. Do đó, việc giải quyết vụ án hành chính này không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người nói trên nên không đưa những người này tham gia tố tụng là đúng quy định. Nếu ông bà xem xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng thì có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác. Do vậy, kháng cáo của người khởi kiện về phần này không được Hội đồng xét xử chấp nhận, cũng phù hợp với đề nghị rút kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.3] Đối với nội dung khởi kiện của ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H buộc Ủy ban nhân dân thành phố T (khu vực Quận 2 cũ) cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3.600 m² đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58 phường T cho ông B, bà H:

[2.3.1] Xét thấy, phần diện tích 3.600m² đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58 phường T, Quận 2 cũ (theo tài liệu năm 2003), trước đây thuộc thửa 247, tờ bản đồ số 01 tại ấp An Điền, xã A, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án thì xác định thửa đất trên đã được nhiều lần chuyển nhượng và cấp đổi giấy chứng nhận. Năm 2000 phần diện tích này đã được cấp cho ông Mai Bằng D, Hồ Tấn D. Sau đó cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Ph, sau đó đến Công ty Cổ phần Địa ốc Việt, đến bà Đỗ Biên Th rồi cập nhật chuyển nhượng cho ông Châu Duy Á. Đến năm 2015 cập nhật nội dung chuyển nhượng cho ông D, bà L. Đến năm 2016 thì UBND quận 2 cấp GCNQSDĐ, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông D, bà L thửa đất số 511, tờ bản đồ 58 diện tích 1.938,8m² (phần còn lại chưa được cấp GCN).

Căn cứ Công văn số 2635/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Quận 2 ngày 19/7/2019 về cung cấp thông tin có nội dung: *“Phần đất 3.366,3 m² thuộc một phần các thửa 1, 2, 3 và rạch, tờ bản đồ số 58, phường T, Quận 2 thuộc khu đất khoảng 3.380,8 m² do ông Trịnh Tiến D và bà Nguyễn Thị Hồng L đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong đó có diện tích 1.934,8 m² đã được cấp Giấy chứng nhận và diện tích khoảng 1.446 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:*

Đối với diện tích đã cấp Giấy chứng nhận: ngày 21/3/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 776280 (số vào sổ CS 03997) cho ông Trịnh Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích 1.934 m² thuộc thửa đất 511 (thửa đất cấp giấy), tờ số 58, phường T, Quận 2 (gồm diện tích 1.882,9 m² là đất ở và diện tích 51,9 m² là đất trồng cây lâu năm); diện tích xây dựng 440,2 m², diện tích sàn xây dựng 1,631,9 m².

Đối với diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận:

Phần diện tích khoảng 1.446 m² (gồm diện tích khoảng 1.338 m² và diện tích 108 m² trước đây là đường đi chung) theo Tài liệu Chỉ thị 299/TTg là rạch, theo Bản đồ địa chính năm 2003 thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 58 có nguồn gốc do ông Lê Văn Ngôn (con của ông Lê Văn B và bà Đỗ Thị T) lấn chiếm mạnh và cất nhà để ở vào năm 2000.

Năm 2006, Công ty cổ phần đầu tư thương mại Hồng Ph đã thỏa thuận bồi hoàn hoa màu, vật kiến trúc trên đất cho ông Lê Văn Ngôn.

Năm 2013, ông Châu Duy Á đã thỏa thuận mua bằng giấy tay từ Công ty Hồng Ph đối với phần diện tích 1.338 m² và diện tích 108 m² là đường đi chung.

Năm 2014, ông Lê Văn Ngôn, bà Nguyễn Thị Tư đã có văn bản thống nhất không còn bất kỳ tranh chấp, khiếu nại gì liên quan đến phần diện tích 108m² là đường đi trước đây.

Năm 2015, ông Trịnh Tiến D và bà Nguyễn Thị Hồng L đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Châu Duy Á đối với phần diện tích 1.338 m² và 108 m² là đường đi chung”.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân phường T còn cho biết: bà Nguyễn Thị Hồng L có cung cấp vi bằng số 200/2017/VB-TPLGV ngày 11/01/2017 giữa bà L và ông Trần Xuân V (là đại diện ủy quyền của ông Trần B) với nội dung: *“Nay thừa ủy quyền của ông Trần B, tôi đồng ý nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông D và bà L với cam kết ông B phải rút tất cả đơn khiếu nại đã gửi đến Ủy ban nhân dân phường - Quận 2, các cơ quan, cấp chính quyền từ trước đến nay. Kể từ nay về sau ông Trần B không có bất kỳ tranh chấp, khiếu kiện nào liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên”.*

Như vậy, hiện nay phần diện tích ông B yêu cầu cấp giấy chứng nhận đã được cấp cho ông D, bà L chưa bị hủy bỏ, thu hồi nên vẫn có giá trị pháp lý. Ông B, bà H không là người trực tiếp, quản lý sử dụng mà do ông D, bà L trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2015. Trên đất còn có căn biệt thự Hồng Liên do ông D, bà L xây dựng.

Đối chiếu với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định những trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất phải đủ các quy định tại Điều 100, 101, 102 của Luật Đất đai đều quy định cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất nhưng ông B bà H không phải là người đang sử dụng đất nên không đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ.

[2.3.2] Mặt khác, tại Công văn số 77/UBND ngày 25/4/2009 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận 2 về trả lời đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần B tại một phần thửa đất số 1, 3 tờ bản đồ số 58, phường T có nội dung: *Vị trí ông B xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007 Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Hồng Ph đã bồi hoàn hoa màu, vật kiến trúc cho ông Lê Văn Ngón, bà Nguyễn Thị Tú (Giấy thỏa thuận bồi hoàn hoa màu, vật kiến trúc ngày 04/01/2007 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T ngày 05/01/2007). Hiện nay, phần đất này do Công ty Hồng Ph quản lý.*

Ngày 12/01/2009, Công ty Hồng Ph có gửi Công văn số 07-09/VB-HOP đề nghị Ủy ban nhân dân phường ngăn chặn việc thỏa thuận đền bù tại phần đất này.

Vì vậy, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B tại vị trí nêu trên không có cơ sở để Ủy ban nhân dân phường T xác nhận”

Công văn số 160/UBND ngày 08/6/2010 và Công văn số 200/UBND ngày 21/6/2013 của Ủy ban nhân dân phường T đều có nội dung tương tự như công văn số 77/UBND không đồng ý cấp giấy chứng nhận cho ông B, bà H. Như vậy, có cơ sở xác định ông B, bà H không được UBND cấp xã xác nhận là người sử

dụng đất ổn định, không có tranh chấp theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

[2.3.3] Từ các nhận định trên có cơ sở xác định ông B, bà H không phải là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất 3.600 m². Trong phần đất 3.600 m² có 1.938,8 m² (trên đất có công trình xây dựng là biệt thự Hồng Liên diện tích xây dựng 440,2 m², diện tích sàn 1.631,9 m²) đã được Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trịnh Tiến D, bà Nguyễn Thị Hồng L, đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, giấy chứng nhận này chưa bị thu hồi, hủy bỏ nên vẫn đang có giá trị pháp lý. Trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B, bà H không được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là Ủy ban nhân dân phường T xác nhận quá trình sử dụng đất và không có tranh chấp. Như vậy ông B, bà H chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 99, Điều 100, 101, 102 Luật Đất đai 2013. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông B, bà H khởi kiện đối với hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố T (khu vực Quận 2 cũ) là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát cấp cao, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện.

[3] Về án phí: Do người khởi kiện là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241, Điều 229 Luật Tổ tụng hành chính;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 1709/QĐ-VKS-HC ngày 29/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H.

Sửa một phần bản án về phần án phí.

Căn cứ Khoản 1 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Căn cứ Điều 99; Điều 100; Điều 101; khoản 2 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30/12/2016.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần B, bà Nguyễn Thị Minh H về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố T (khu vực Quận 2 cũ),

Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3.600 m² đất tại thửa số 1, 2, 3 tờ bản đồ số 58 phường T, thành phố T (khu vực Quận 2 cũ) Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần B và bà Nguyễn Thị Minh H.

2. Về án phí hành chính: Ông Trần B và bà Nguyễn Thị Minh H được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần B và bà Nguyễn Thị Minh H 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0048836 ngày 09/2/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TP Hồ Chí Minh
- Đương sự (3)
- Lưu VP (6). HS (16). (MTTT)

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

Huỳnh Thanh Duyên