TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 170/2023/HC-PT
Ngày: 21-3-2023
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, 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: 480/2022/TLHC-PT ngày 15 tháng 8 năm 2022 về việc "*khiếu kiện quyết định hành chính*". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 460/2022/HC-ST 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: 394/2023/QĐ-PT ngày 28/02/2023 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1950; Cư trú tại: 997/31/42 đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; Cư trú tại: 15 D, phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Cùng địa chỉ: 07 đường G, phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Lê Văn T – Phó Chủ tịch (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Hòa T1, sinh năm 1979 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận C; Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1979 – chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận C (Ông T1 vắng mặt, Ông T2 có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị Ngọc D (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: 396/12 A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Ông Nguyễn Thế V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản đối thoại và quá trình giải quyết vụ án, Ông Nguyễn Thế V trình bày:

Ngày 05/02/2010 Ông Nguyễn Thế V có nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà và đất tọa lạc tại số 997/31/42 đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của Ông Nguyễn Văn Đ, Bà Trần Thị Ngọc D theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 (viết tắt là GCN số 01505/2009) do Ủy ban nhân dân (UBND) quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Đ, Bà D, có công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng H ngày 05/02/2010.

Sau khi nhận chuyển nhượng, Ông V tiến hành thủ tục đăng ký sang tên trước bạ theo quy định nhưng không được cơ quan có thẩm quyền xem xét.

Đến ngày 11/01/2012, UBND quận C ban hành Quyết định số 03/QĐ-UBND (viết tắt là QĐ số 03) về việc thu hồi GCN số 01505/2009 với lý do cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp nhà đất đang có tranh chấp.

Ông V đã có nhiều đơn kiến nghị xem xét hủy bỏ QĐ số 03 nêu trên nhưng không được xem xét giải quyết.

Ngày 10/6/2020, Chủ tịch UBND Quận C ban hành văn bản số 232/UBND-TMNT về việc trả lời đơn khiếu nại của Ông V không có cơ sở để xem xét.

Ông V khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1. Hủy văn bản số 232/UBND-TMNT ngày 10/6/2020 của Chủ tịch UBND Quận C về trả lời đơn.

2. Huỷ QĐ số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại Giấy chứng nhận số 01505/2009 đã cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và Bà Trần Thị Ngọc D cho ông để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu theo quy định.

Ngày 07/02/2010, Ông V làm giấy tay bán lại cho Ông Đ, Bà D phần diện tích đất khoảng 60m^2/169,9m^2 (nằm trong GCN số 01505/2009). Ông V xác nhận,

hiện nay Ông Đ, Bà D đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất khoảng 60m^2 mà Ông Đ, Bà D nhận chuyển nhượng trực tiếp từ Ông V.

Người bị kiện UBND Quận C, Chủ tịch UBND Quận C có văn bản trình bày:

** Đối với nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 của Ủy ban nhân dân Quận C:*

Ngày 06/10/2009, bà Nguyễn Thị Cẩm T3, bà Nguyễn Thị Cẩm T4, ông Nguyễn Đức T5, bà Nguyễn Thị Cẩm T6 có đơn khiếu nại về việc cấp GCN số 01505/2009 do UBND Quận C cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và Bà Trần Thị Ngọc D. Theo đó, UBND Quận C đã giao Thanh tra Quận C kiểm tra việc cấp giấy chứng nhận nhà đất trên.

Ngày 24/12/2009, UBND Quận C có Văn bản số 3409/UBND-TNMT gửi Sở Tư pháp và các phòng công chứng trên địa bàn Thành phố, trong đó có phòng Công chứng Hội nhập đề nghị ngăn chặn giao dịch tài sản nhà đất thuộc giấy chứng nhận trên với lý do: nhà đất đang có tranh chấp.

Tuy nhiên, ngày 05/02/2010, Văn phòng công chứng H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00375 từ ông (bà) Nguyễn Văn Đ – Trần Thị Ngọc D cho Ông Nguyễn Thế V.

Ngày 17/5/2010, Thanh tra Quận C có Báo cáo số 123/BC-TTQ7 về thẩm tra giấy chứng nhận số 01505/2009 ngày 17/6/2009 cho ông (bà) Nguyễn Văn Đ – Trần Thị Ngọc D. Theo đó:

- Ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: 997/31/42, khu phố 3, đường A, phường B, Quận C có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với hộ bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Văn T7, địa chỉ: 402/12 Khu phố 3, phường B, Quận C. Hai bên đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 1.200m^2, vị trí ấp 3, xã I, huyện K; phần đất này do Ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị C sang nhượng của bà Phạm Thị M. Trên khuôn viên đất có một căn nhà lá, 40 cây dừa, một hồ nước.

- Ngày 07/5/2001, UBND Quận C ban hành Quyết định hành chính số 128/QĐ-UB về việc giải quyết tranh chấp đất đai không thừa nhận quan hệ pháp luật dân sự chuyển nhượng đất đai giữa Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Văn T7, giải quyết hợp thức hóa đất ở cho người trực tiếp sử dụng theo nhu cầu nhà ở và định mức hướng dẫn của Nhà nước.

Ông Đ không đồng ý và có đơn khiếu nại, bà Nguyễn Thị Cẩm T3 (con của ông Nguyễn Văn T7 và bà Phạm Thị C) đại diện các đồng thừa kế cũng có đơn khiếu nại. Căn cứ vào Mục 2 phần I Thông tư số 02/TTLT ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính về việc "Hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993".

Ủy ban nhân dân Quận C nhận thấy vụ việc tranh chấp của hai bên vào thời điểm này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên ban hành Quyết định số 12/QĐ-UB ngày 13/3/2003 về thu hồi và hủy bỏ Quyết định giải quyết tranh

chấp đất đai số 128/QĐ-UB ngày 07/5/2001 của UBND Quận C, chuyển hồ sơ cho Tòa án Quận C giải quyết.

Tuy nhiên, vào năm 2007 Ông Nguyễn Văn Đ có làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đã được UBND Quận C cấp GCN số 01505/2009.

Ngày 11/01/2012, UBND Quận C ban hành QĐ số 03/QĐ-UBND thu hồi GCN số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Đ – Bà D. Lý do: cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp nhà đất đang có tranh chấp.

Căn cứ Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 ngày 26/11/2003, Điều 21 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ, UBND Quận C nhận thấy việc ban hành QĐ số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 về thu hồi GCN số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Đ – Bà D là đúng quy định pháp luật.

** Đối với nội dung yêu cầu hủy văn bản số 232/UBND-TNMT ngày 10/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C:*

UBND Quận C nhận thấy văn bản số 232/UBND-TNMT ngày 10/6/2020 trả lời đơn của Ông V về đề nghị hủy QĐ số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 về thu hồi GCN số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Đ – Bà D đã được UBND Quận C trả lời tại Văn bản số 3339/UBND-TNMT ngày 10/10/2014 và Văn bản số 496/UBND-TNMT ngày 14/11/2016 là phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng và phù hợp quy định pháp luật hiện hành.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 460/2022/HC-ST ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; Điều 32, Điều 116, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật tố tụng hành chính; Áp dụng Luật đất đai năm 2003, 2013; Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thế V về việc:

1/ Hủy văn bản số 232/UBND-TMNT ngày 10/6/2020 của Chủ tịch UBND Quận C về trả lời đơn.

2/ Huỷ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, trả lại Giấy chứng nhận số 01505/2009 đã cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và Bà Trần Thị Ngọc D cho ông để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu theo quy định.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, 26/4/2022, Ông Nguyễn Thế V kháng cáo toàn bộ nội dung bản án hành chính sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Nguyễn Thế V (có Bà Nguyễn Thị M đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc Ủy Ban nhân dân Quận C ban hành các văn bản số 232, Quyết định số 03 là trái quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông V, tuyên hủy văn bản số 232, Quyết định số 03 và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01505/2009 đã cấp cho Ông Đ và Bà D để Ông V làm thủ tục chuyển quyền sở hữu theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận C Ông Trần Thanh T2 trình bày giữ nguyên quan điểm, Ủy ban nhân dân Quận C đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Thế V theo hiện trạng thực tế sử dụng đất nếu diện tích đất trên là không có tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 vì lý do đất có tranh chấp và kết luận của thanh tra về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đ có sai sót nên việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án phát hiện có tranh chấp giữa Ông Đ với Bà D đối với diện tích lớn hơn. Như vậy khi thu hồi, Ủy ban và các bên đã xác định sai diện tích tranh chấp, tuy nhiên việc buộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đ là tranh chấp khác, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét Quyết định số 03 và văn bản số 232 trong vụ án này. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 03 và văn bản số 232, buộc UBND Quận C thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc công nhận quyền sử dụng đất cho Ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người khởi kiện Ông Nguyễn Thế V làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Ngày 05/02/2010, Ông Nguyễn Thế V nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Đ và bà D với diện tích 169,90m^2 đất ở thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính phường B, Quận C. Ngày 11/01/2012, UBND Quận C ban hành Quyết định 03/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận số 01505/2009 đã cấp cho Ông Đ và bà D và ngày 10/6/2020, Chủ tịch UBND Quận C ban hành Văn bản 232 về trả lời đơn cho Ông V. Không đồng ý, Ông V đã khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 03 của UBND Quận C và Văn bản số 232 của Chủ tịch UBND Quận C.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết và xác định đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, 32, 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của người khởi kiện:

[3.1] Diện tích 169,90 m^2 đất ở thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính phường B, Quận C do UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 ngày 17/6/2009 cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D có nguồn gốc nằm trong diện tích 1200 m^2 (ngang 24m x dài 50m) do Ông Đ nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị M vào năm 1983.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M; quá trình sử dụng Ông Nguyễn Văn Đ đã xảy ra tranh chấp với bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Văn T7. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Đ với bà C và ông T7 (*Bà C, ông T7 chết có người kế thừa là bà Nguyễn Thị Cẩm T3, bà Nguyễn Thị Cẩm T4, bà Nguyễn Thị Cẩm T6, ông Nguyễn Đức T5*) được UBND Quận C giải quyết như sau:

Ngày 17/01/2001, UBND Quận C ban hành Quyết định số 04/QĐ-UB về giải quyết tranh chấp đất giữa Ông Đ với bà C, có nội dung: "*Không thừa nhận quan hệ pháp luật dân sự chuyển nhượng đất đai diện tích 848,75m^2 vào năm 1983 giữa một bên là bà Phạm Thị M và bà Phạm Thị C, Ông Nguyễn Văn Đ. Giải quyết hợp thức hóa đất ở cho người trực tiếp sử dụng theo nhu cầu nhà ở và định mức hướng dẫn của Nhà nước.*

- Mẹ ông Nguyễn Văn T7 diện tích khuôn viên nhà đã cất (dạng nhà chùa) diện tích 200m^2.

- Ông Nguyễn Văn Đ diện tích đất ở 200m^2...".

Ngày 04/5/2001, UBND Quận C ban hành Quyết định số 127/QĐ-UB thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 04 ngày 17/01/2001 (do ông Nguyễn Văn T7 và và bà Phạm Thị C đã chết, Quyết định 04 không thực hiện được; người thực hiện phải là người thừa kế của ông T7 và bà C). Ngày 07/5/2001, UBND Quận C ban hành Quyết định số 128/QĐ-UB có nội dung giải quyết tranh chấp như nội dung Quyết định số 04 nêu trên.

Ngày 13/3/2003, UBND Quận C ban hành Quyết định số 12/QĐ-UB thu hồi và hủy bỏ Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 128/QĐ-UB và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận C để giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 26/6/2007, Ông Đ nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở (hồ sơ đính kèm có Quyết định giải quyết tranh chấp đất số 128/QĐ-UB ngày 07/5/2001 của Ủy ban nhân dân Quận C và được UBND phường B xác nhận đất không có tranh chấp). Ngày 10/6/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C có tờ trình thuận cấp giấy chứng nhận cho Ông Đ. Đến ngày 17/6/2009, UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 ngày 17/6/2009 cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D với diện tích 169.9 m^2.

[3.2] Ngày 05/10/2010, Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D đã chuyển nhượng toàn bộ diên tích nhà đất theo giấy chứng nhận được cấp nêu trên cho Ông Nguyễn Thế V (Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng H).

Ngày 02/11/2010, Ông Nguyễn Thế V nộp hồ sơ đăng ký cập nhật biến động đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009. Nhưng UBND Quận C đã không giải quyết việc chuyển nhượng cho Ông V với lý do ngày 06/10/2009, bà Nguyễn Thị Cẩm T3, Nguyễn Thị Cẩm T4, ông Nguyễn Đức T5, bà Nguyễn Thị Cẩm T6 có đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 đã cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D. Và Ủy ban nhân dân Quận C căn cứ vào Báo cáo của Thanh tra Quận C về việc nhà đất đang có tranh chấp, chưa được Tòa án giải quyết nhưng UBND Quận C cấp giấy chứng nhận cho Ông Đ và bà D là không đúng quy định của pháp luật nên đã ban hành Quyết định 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 đã cấp cho Ông Đ và bà D.

[3.2.1] Xét, theo Báo cáo số 123/BC-TTQ7 của Thanh tra Quận C ngày 17/5/2010 (BL 123) thể hiện nội dung: *Phần diện tích 169,9 m^2 đất ở do UBND Quận C cấp giấy chứng nhận cho Ông Đ và bà D đang có tranh chấp, chưa được giải quyết nên kiến nghị UBND Quận C thu hồi giấy chứng đã cấp nêu trên*.

Tuy nhiên, ngày 30/6/2010 Tòa án nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 44/2010/QĐST-DS, đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn là Ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn là bà Nguyễn Thị Cẩm T3, Nguyễn Thị Cẩm T4, ông Nguyễn Đức T5, bà Nguyễn Thị Cẩm T6 (BL103); theo quyết định đình chỉ đã căn cứ vào "*Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 12/10/2009 thì phần đất nguyên đơn tranh chấp diện tích 1063,2 m^2 tại vị trí 01 đến số 13; Phần diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Nguyễn Văn Đ; Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2010 Ông Đ xác định ông chỉ tranh chấp phần diện tích tại các vị trí từ số 01 đến số 13 của bản đồ…*".

Qua đó cho thấy, diện tích 169,9 m^2 đất ở Ông Đ và bà D đã được cấp giấy chứng nhận, các đương sự không có tranh chấp; giữa Ông Đ với bà T4, bà T3, ông T5 và bà T6 chỉ tranh chấp phần diện tích 1.063,2 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận Ông Đ được cấp.

Mặc dù, thời điểm cấp giấy chứng nhận cho Ông Đ chưa xác định được diện tích 169,9 m^2 nêu trên các đương sự có tranh chấp hay không nhưng UBND Quận C lại cấp giấy chứng nhận cho Ông Đ là thiếu sót. Nhưng sau khi có Quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân Quận C đã xác định diện tích 169,9 m^2 các đương sự không có tranh chấp nên việc UBND Quận C ban hành Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 đã cấp cho Ông Đ và bà D là không cần thiết.

[3.2.2] Mặt khác, tại Báo cáo số 306/BC-TTQ ngày 11/7/2016 của Thanh tra Quận C (BL 124-125) thể hiện nội dung: "*Mặc dù, Ông Đ xác định diện tích 169,9 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 đã cấp cho Ông Đ và bà D mà Ông Đ đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho Ông V không nằm trong khu đất tranh chấp 1.063m^2 (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 12/10/2009) với hộ bà Nguyễn Thị Cẩm T3, Nguyễn Thị Cẩm T6, Nguyễn Thị Cẩm T4 (là con của ông Nguyễn Văn T7 – bà Phạm Thị C –đã chết) và hiện trạng khu đất 169,9m^2 do Ông V và Ông Đ sử dụng. Tuy nhiên, do phát sinh tình tiết mới là Ông V đã viết giấy tay ngày 07/02/2010 bán lại cho Ông Đ 60/169,9m^2 sau khi Ông V nhận chuyển nhượng diện tích 169,9 m^2 ngày 05/10/2010 và hiện nay giữa Ông V, Ông Đ chưa thỏa thuận với nhau về quyền sử dụng đất trên 169,9 m^2 này. Do đó, trước mắt chưa thể giải quyết việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 sang tên cho Ông V theo đơn phản ánh của ông*".

Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/01/2023 Tòa án nhân dân Quận C có Công văn số 19/CV-TA phúc đáp văn bản của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Tòa án nhân dân Quận C không có thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất có diện tích 169,9 m^2 thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính phường B, Quận C do UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D; Vụ án Tòa án nhân dân Quận C thụ lý giải quyết là vụ án tranh chấp quyền sử dụng diện tích 1,064,9 m^2 (nằm ngoài giấy chứng nhận đã cấp cho Ông Đ năm 2009).

Như vậy, ngoài Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 44 nêu trên của Tòa án nhân dân Quận C thì theo Báo cáo của Thanh tra Quận C và Công văn số 19/CV-TA của Tòa án nhân dân Quận C cũng đã xác định đối với diện tích 169,9 m^2 đã cấp giấy chứng nhận cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D không có tranh chấp. Đồng nghĩa với việc UBND cấp giấy chứng nhận số 01505/2009 ngày 17/6/2009 cho Ông Đ và bà D là phù hợp với quy định của pháp luật. Nên ngày 10/10/2014, UBND Quận C ban hành Văn bản số 3339/UBND-

TNMT về việc trả lời đơn của Ông Nguyễn Thế V có nội dung "*Đề nghị Ông Nguyễn Văn Đ lập lại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận, sau đó mới lập thủ tục chuyển quyền cho Ông V, nếu Ông Đ không đồng ý thì Ông V lập thủ tục khởi kiện Ông Đ tại Tòa án*" là không cần thiết, gây khó khăn cho Ông V.

Ông Nguyễn Thế V khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 03/QĐ-UBND ngày 07/01/2012 của UBND Quận C về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01505/2009 do UBND Quận C cấp ngày 17/6/2009 cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với Văn bản số 232/UBND-TNMT ngày 10/6/2020 của Chủ tịch UBND Quận C về trả lời đơn của Ông Nguyễn Thế V:

UBND Quận C cho rằng ngày 24/12/2009, đã ban hành Văn bản 3409/UBND-TNMT về việc ngăn chặn giao dịch tài sản nhưng không cung cấp tài liệu để chứng minh là đã tống đạt Văn bản 3409 cho Văn phòng công chứng H và đến nay Hợp đồng chuyển nhượng này chưa bị tuyên vô hiệu hay bị tuyên hủy bởi bản án hoặc quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Và như đã phân tích nêu tại mục [3.2] xác định phần diện tích 169,9 m^2 đất ở cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Ngọc D, sau đó Ông Đ và bà D chuyển nhượng cho Ông V là hợp pháp. Đến nay, giữa Ông V và Ông Đ không xảy ra tranh chấp đối với phần đất 169,9 m^2 mà Ông V đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng công chứng nêu trên.

Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận C Ông Trần Thanh T2 cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu hồi của Ông Đ đã bị bấm lỗ, đóng dấu không còn giá trị nên không thể giao trả lại. Đề nghị Ông Đ và Ông V thực hiện các thủ tục để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc cấp lại sẽ được thực hiện đo đạc thực tế theo hiện trạng. Giữa Ông V và Ông Đ có giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất với nhau nên không thể cấp toàn bộ diện tích trên lại cho Ông V theo như yêu cầu. Xét việc Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đ khi không có tranh chấp là không có căn cứ, cần phải hoàn trả lại cho chủ sở hữu. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông Đ đã không còn giá trị sử dụng. Nên, UBND Quận C cần cấp lại cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến của Ông T2 là phù hợp nên được ghi nhận. Việc sang nhượng giữa Ông V với Ông Đ nếu có xảy ra tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khi có yêu cầu.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Thế V; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thế V.

[4] Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên UBND Quận C và Chủ tịch UBND Quận C, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng.

Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Ông Nguyễn Thế V không phải nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Áp dụng Luật đất đai năm 2003, 2013; Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Thế V. Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 460/2022/HC-ST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Thế V:

Tuyên hủy Văn bản số 232/UBND-TMNT ngày 10/6/2020 của Chủ tịch UBND Quận C về trả lời đơn và Huỷ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 11/01/2012 của UBND Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc trả lại Giấy chứng nhận số 01505/2009 đã cấp cho Ông Nguyễn Văn Đ và Bà Trần Thị Ngọc D cho Ông V để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Buộc Ủy ban nhân dân Quận C thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: UBND Quận C và Chủ tịch UBND Quận C, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng. Ông Nguyễn Thế V không phải nộp; hoàn trả cho Ông V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0092630 ngày 23/9/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế V không phải nộp.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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:
–Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh (2);
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;

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

– Đương sự (5);
– Lưu: HSVA (2), VP (5), 18b (NVC).

Lê Văn An