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

Bản án số: 594/2024/HC-PT
Ngày: 28/10/2024
V/v "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thơm;

Các Thẩm phán: Ông Điều Văn Hằng;

Ông Bùi Anh Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Nguyễn Quang Hưng, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 359/2024/TLPT-HC ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2024/HC-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11452/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1956; (Có mặt tại phiên tòa).

1.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1964; (Có mặt tại phiên tòa).

1.3. Chị Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1989; (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

1.4. Chị Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1991; (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Q: Ông Nguyễn Đức C (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024).

Hộ khẩu thường trú: Số X phố TTT (nay là số X1 phố TTT), phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Số D (D14 cũ), ngõ D phố TK, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội.

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức T – Phó Chủ tịch; (Vắng mặt).

2.2. Ủy ban nhân dân quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: Số B L, phường LG, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

2.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch và Ủy ban nhân dân quận BĐ: Ông Nguyễn Trung D1 – Phó Chủ tịch; (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội; (Vắng mặt).

3.2. Xí nghiệp Q; địa chỉ: Số C Q, quận BĐ, thành phố Hà Nội; (Vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1953; địa chỉ: Số X phố TTT, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội; (Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Luật sư Nguyễn Duy N – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn HG – DN, Đoàn Luật sư thành phố HN; địa chỉ: Khu Văn phòng HH, ngõ V T, phường Phương L, quận TX, thành phố Hà Nội; (Có mặt tại phiên tòa).

3.4. Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1961; địa chỉ: Số D ngõ D phố TK, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội; (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức C (Người khởi kiện); (Có mặt tại phiên tòa).

3.5. Ông Đỗ Đức T3 (chồng bà T1), sinh năm 1946; hộ khẩu thường trú: Số X phố TTT, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội; nơi ở hiện nay: Ấp A, xã AK, huyện CT, tỉnh Bến Tre; (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện là ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q thống nhất trình bày:

Cụ Nguyễn Văn T4 (chết năm 2009) và cụ Uông Thị T5 (chết năm 2008) (là bố mẹ của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Tiến T2) thuê nhà ở tại số X, phố TTT từ sau năm 1954. Ngày 08/02/1985, cụ T4 và cụ T5 ký Hợp đồng thuê nhà số 427/QLN với Xí nghiệp Q, được thuê diện tích 20m^2 tại tầng 01, nhà số X, phố TTT, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Ngày 18/10/1993, gia đình cụ T4 ký Hợp đồng thuê nhà số 1491 được đăng ký tại Sở nhà đất HN ngày 09/8/1994; thành viên trong Hợp đồng thuê nhà gồm: cụ Nguyễn Văn T4, cụ Uông Thị T5, ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D (vợ ông C), chị Nguyễn Ngọc A và chị Nguyễn Ngọc Q (là 02 con gái của ông C, bà D).

Tại bản vẽ căn hộ trong Hợp đồng thuê nhà số 1491 thể hiện: Diện tích

đất 57,8m^2; diện tích căn hộ 20m^2; diện tích phụ 1,1m^2; diện tích tự xây dựng thêm được Xí nghiệp Q đồng ý cho ông T3 xây dựng 28m^2, nhưng khi xây dựng xong phải đăng ký với Xí nghiệp Q, tuy nhiên ông T3, bà T1 không đăng ký do diện tích xây dựng thêm thể hiện trong bản vẽ gồm 02 phần do hộ ông T4 sử dụng: 11m^2 + 17m^2.

Ngày 17/10/2006, bộ phận tiếp nhận hồ sơ hành chính thuộc Công ty quản lý và phát triển nhà HN có Phiếu tiếp nhận hồ sơ hành chính của cụ Nguyễn Văn T4 gồm: Đơn mua nhà, Hộ khẩu, Chứng minh nhân dân, Giấy xác nhận năm công tác, Giấy xác nhận 118/TTg, Hợp đồng thuê nhà.

Ngày 05/10/2006, cụ Nguyễn Văn T4 có Đơn đề nghị bán nhà ở cho người đang ở thuê và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(viết tắt là GCNQSD đất)* ở đối với diện tích đất trong Hợp đồng là 21,1m^2, ngoài Hợp đồng là 28m^2 (trong đó có 17m^2 do bà T1 xây dựng và đang ở) tại số X, phố TTT, theo Hợp đồng số 1491. Các thành viên trong Hợp đồng thuê nhà đề nghị ghi tên vào Giấy chứng nhận sở hữu nhà gồm: cụ Nguyễn Văn T4 (chủ hộ), cụ Uông Thị T5, ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A và chị Nguyễn Ngọc Q. Trong đó, phần tên cụ T4 và cụ T5 gạch ngang, bên cạnh ghi "Tôi xóa", phía dưới có chữ ký và ghi tên Nguyễn Đức C. Ông C trình bày xóa tên hai cụ vì ngày 03/8/2011, ông C nộp giấy chứng tử của cụ T4 và cụ T5, Xí nghiệp yêu cầu xóa tên vì GCNQSD đất không cấp cho người mất, có xác nhận của UBND phường ĐB "hiện không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở".

Ngày 27/3/2007, ông C có Đơn xin sang tên Hợp đồng nhà số X, phố TTT, có xác nhận của UBND phường ĐB ngày 06/4/2007, chữ ký của cụ Nguyễn Văn T4, cụ Uông Thị T5 và bà Nguyễn Thị D.

Ngày 06/4/2007, ông C có Đơn đề nghị sang tên và đồng ý đứng tên mua nhà theo Nghị định 61/CP, có xác nhận của UBND phường ĐB. Đồng thời, ông C có Đơn viết tay gửi Công ty quản lý và phát triển nhà HN, Sở Tài nguyên và Môi trường và nhà đất, bà con nhà Số X phố TTT, nội dung: *Gia đình tôi đã nộp đơn, Hợp đồng 1491 để xin mua nhà theo Nghị định 61/CP… Gia đình chúng tôi không tranh chấp, khiếu kiện gì với bà con trong số nhà về việc sử dụng số diện tích nhà ở và đất ở như phụ lục 4 gồm diện tích 11m^2 + 17m^2. Gia đình đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1987 + 21m^2;* có xác nhận của các hộ liền kề gồm: Kiều Thị H, Trương Thị Diễm P, Dương Văn Đ, Phạm Kim K, Lê Thị B, Trần P1, Lê Minh S, bà Nguyễn Thị T1, Tổ trưởng Tổ dân phố số 25 và UBND phường ĐB.

Ngày 27/12/2010, Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà HN đã ký Hợp đồng số 729/HĐ-MBN, bên mua là cụ Nguyễn Văn T4 (ông Nguyễn Đức C ký) đối với diện tích nhà 20m^2; diện tích đất ở: Chung 83,5m^2, riêng sử dụng tầng 01: 34m^2; phân bổ không hoạch định: 10,5m^2. Giá bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở: Tiền nhà ở: 17.197.000 đồng, đất ở (riêng): 371.082.000 đồng. Cộng: 388.279.000 đồng. Miễn giảm theo chính sách: Quyết định số 118/QĐ-TTg: 70%TT, 100% CC: 298.271.000 đồng. Quyết định số 64/1998/QĐ-TTg (mức tối đa bằng tiền nhà): 4.300.000 đồng. Số tiền bên mua

phải trả: Tiền nhà 12.897.000 đồng, tiền đất ở: 72.810.000 đồng. Cộng 85.707.000 đồng. Phương thức trả tiền 01 lần: Tiền nhà (giảm 10%): 11.607.000 đồng, tiền đất (giảm 20%): 58.248.000 đồng. Cộng: 69.855.000 đồng. Ông C ký tên ở vị trí người mua.

Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất, tên chủ mua nhà Nguyễn Văn T4 do Công ty TNHH nhà nước một thành viên Địa chính HN đo vẽ ngày 19/4/2011, Xí nghiệp Q ký xác nhận, có nội dung diện tích 34m^2 đất sử dụng tại tầng 01 (nhà B1 giáp với ngõ TTT, nhà B2 có 02 mặt giáp với phố TTT và ngõ TTT, tương ứng với diện tích 11m^2 và diện tích 17m^2); mục "chủ mua nhà" ghi tên: Nguyễn Văn T4.

Ngày 29/12/2020, ông C nộp tiền vào ngân sách số tiền 69.855.000 đồng. Tại mục người nộp tiền ghi tên cụ T4, người nộp tiền ký tên ông C.

Trên cơ sở Báo cáo số 127/BC-TNMT ngày 19/10/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BĐ, ngày 24/10/2011, Chủ tịch UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 2881/QĐ-UBND *(viết tắt là Quyết định số 2881/QĐ)* về việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 22 hộ gia đình, trong đó có 01 hộ đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q. Diện tích đất sử dụng chung: 192,4m^2; diện tích nhà ở: 23,8m^2; công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

Tại sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất kèm GCNQSD đất: *Diện tích sở hữu nhà ở: 23,8m^2* (trong đó: DTSDT1: 20m^2, DTCTHL chung PBT1: 3,1m^2/11,5m^2. DT phụ chung PBT1: 0,4m^2/1,4m^2; diện tích chung phụ PB: 0,3m^2/2,2m^2). *Diện tích sử dụng đất ở: 192,4m^2* (trong đó: DT chung cư: 83,5m^2. DTSDT1: 34m^2. DTPCPB: 0,7m^2/5,1m^2; diện tích lối đi chung PB:1,1m^2/7,8m^2. DT sân, lối đi chung phân bổ: 8,7m^2/62m^2).

Ngày 15/6/2020, bà Nguyễn Thị T1 có đơn khiếu nại gửi UBND quận BĐ về việc cấp các GCNQSD đất cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q là trái quy định, vi phạm pháp luật thừa kế và sai đối tượng. Bà T1 đề nghị thu hồi 03 GCNQSD đất và xác nhận diện tích nhà của cụ T4 nói trên thuộc quyền đồng thừa kế của 03 người con cụ là bà T1, ông C và ông T2.

Ngày 26/11/2020, UBND quận BĐ ban hành Thông báo số 220/TB-UBND *(viết tắt là Thông báo số 220/TB)* về việc thu hồi GCNQSD đất đã cấp cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A và chị Nguyễn Ngọc Q do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ông C không đồng ý và khiếu nại Thông báo số 220/TB. Ngày 26/3/2021, Chủ tịch UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 650/QĐ-UBND *(viết tắt là Quyết định số 650/QĐ)* về việc giải quyết khiếu nại: Giữ nguyên nội dung Thông báo số 220/TB.

Ngày 30/3/2021, UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 666/QĐ-UBND *(viết tắt là Quyết định số 666/QĐ)* về việc thu hồi và hủy GCNQSD đất cấp cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A và chị Nguyễn Ngọc Q tại địa chỉ số X, phố TTT, phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Không đồng ý với Thông báo số 220/TB, Quyết định số 666/QĐ và Quyết định số 650/QĐ, ông C gửi đơn khiếu nại. Chủ tịch UBND thành phố HN ban hành Quyết định số 4963/QĐ-UBND *(viết tắt là Quyết định số 4963/QĐ)* về việc giải quyết khiếu nại của ông C (lần 2) có nội dung *"Đồng ý và giữ nguyên Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Đức C ở số X phố TTT, phường ĐB, quận BĐ, Hà Nội"*.

Ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Hủy Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ.

2. Hủy Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ.

3. Hủy Quyết định số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN.

4. Buộc UBND quận BĐ cấp lại GCNQSD đất, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích nhà đúng như nội dung trong GCNQSD đất trên.

Người bị kiện là Chủ tịch UBND thành phố HN (do người đại diện) trình bày: Giao cho Thanh tra thành phố cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng không có quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người bị kiện là Chủ tịch và UBND quận BĐ (do người đại diện) trình bày:

Ngày 13/11/2020, Thanh tra quận BĐ có Kết luận số 333/KL-TTBĐ về Thanh tra, thẩm tra việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q tại địa chỉ số X phố TTT, phường ĐB.

Hồ sơ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND quận BĐ xem xét, giải quyết đúng trình tự, thủ tục quy định.

Xí nghiệp Q xác định chủ thể và đề nghị UBND quận BĐ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q là chưa chính xác. Vì diện tích nhà, đất tại số X phố TTT có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn T4, được ký Hợp đồng thuê nhà của Nhà nước. Ông C chưa được sang tên là Chủ Hợp đồng thuê nhà. Khi làm thủ tục bán nhà theo Nghị định 61/CP, Hợp đồng mua bán nhà bên mua vẫn đứng tên cụ Nguyễn Văn T4, Hóa đơn nộp tiền mua nhà đứng tên cụ Nguyễn Văn T4 (mặc dù cụ T4 đã chết ngày 06/5/2009).

Tại GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu tại số X phố TTT, phường ĐB, trên diện tích đất 34m^2 giới hạn bởi các mốc (15,16...,36,35,42,43,15) sử dụng tầng 01 trong biển nhà số X phố TTT nhưng có nhà 02 tầng, là ngôi nhà do vợ chồng ông Đỗ Đức T3 và bà Nguyễn Thị T1 xây dựng năm 1982 được sự đồng ý của Xí nghiệp Q tại Văn bản số 133/QLNC tháng 6/1982, hiện ngôi nhà vẫn do bà Nguyễn Thị T1 đang quản lý và sử dụng. Tại đơn xin mua nhà, đất do ông Nguyễn Đức C ký tên, được UBND phường ĐB xác nhận ngày 02/5/2007, không có chữ ký của bà Nguyễn Thị T1 là người đang quản lý sử dụng ngôi nhà 02 tầng, ghi xây dựng trên diện tích 34m^2 đất sử dụng tầng 01.

Việc lập hồ sơ bán nhà và đề nghị cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Xí nghiệp Q; việc thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường và đề nghị UBND quận BĐ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu tại số X phố TTT, phường ĐB có sai sót về diện tích nhà đất; người sử dụng nhà, đất. GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho các đồng sở hữu hộ ông C đã cấp cả phần diện tích nhà 02 tầng hiện bà Nguyễn Thị T1 đang quản lý sử dụng (diện tích ngoài Hợp đồng thuê nhà).

Từ những sai sót trên, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 023906; BG 023907; BG 023908 thuộc trường hợp phải thu hồi do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất.

Ngày 20/11/2020, UBND quận BĐ ban hành Văn bản số 2075/UBND-TTr về việc chỉ đạo thực hiện sau Kết luận thanh tra, thẩm tra việc cấp GCNQSD đất tại số X phố TTT, phường ĐB.

Ngày 24/11/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường ban hành Văn bản số 591/TNMT về việc thực hiện chỉ đạo sau kết luận thanh tra, thẩm tra việc cấp GCNQSD đất tại số X phố TTT, phường ĐB.

Căn cứ hồ sơ hiện có, xét đề nghị của Chánh Thanh tra quận và kết quả thẩm tra xác minh của Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 26/11/2020, UBND quận BĐ ban hành Thông báo số 220/TB về việc thu hồi 03 GCNQSD đất số BG 023906, BG 023907, BG 023908 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đơn khiếu nại của ông Nguyễn Đức C là không có cơ sở xem xét giải quyết, nội dung khiếu nại của người khởi kiện là không có căn cứ, khiếu nại sai.

Ngày 19/3/2021, UBND quận BĐ tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Đức C. Kết quả đối thoại, ông Nguyễn Đức C không đồng ý với kết quả xác minh nội dung khiếu nại.

Ngày 26/3/2021, Chủ tịch UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 650/QĐ về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đức C. Trong đó có nội dung giữ nguyên Thông báo số 220/TB của UBND quận BĐ.

Ngày 30/3/2021, UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 666/QĐ về việc thu hồi GCNQSD đất cấp cho các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q tại địa chỉ số X phố TTT, phường ĐB.

Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND quận BĐ, ông C tiếp tục có đơn khiếu nại gửi UBND thành phố Hà Nội. Ngày 23/11/2021, Chủ tịch UBND thành phố HN ban hành Quyết định số 4963/QĐ về việc giải quyết khiếu nại (lần 2) của ông Nguyễn Đức C. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *UBND phường ĐB, quận BĐ trình bày:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu UBND phường ĐB cung cấp ý kiến và các tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn

Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q nhưng đến ngày xét xử, Tòa án không nhận được các tài liệu, chứng cứ như yêu cầu của UBND phường ĐB.

- *Xí nghiệp Q trình bày:*

Tháng 6 năm 1992, Xí nghiệp Q ban hành Công văn số 133/QLNC đồng ý ông Đỗ Đức T3 được phép xây dựng với diện tích: 10m^2 trên sân biển nhà số X phố TTT, tại điều kiện 6 của công văn: Sau khi xây dựng xong phải đăng ký với Xí nghiệp Q để quản lý nhưng Xí nghiệp không nhận được hồ sơ đăng ký phần diện tích này của ông Đỗ Đức T3 và bà Nguyễn Thị T1 dẫn đến năm 1993 ông Nguyễn Văn T4 kê khai ký lại Hợp đồng thuê nhà đã ghi: Diện tích chính: 21,0m^2 và diện tích xây dựng có phép: 28m^2 thể hiện trong Hợp đồng thuê nhà.

- *Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Ngày 24/10/2011, UBND quận BĐ cấp cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q 03 GCNQSD đất, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 023906; BG 023907; BG 023908. Ngày 03/4/2019, sau khi có đơn kiện của bà T1, các cơ quan chức năng và Phòng Thanh tra quận BĐ đã thanh tra làm rõ. Thanh tra UBND quận BĐ kết luận: *"Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và các tài sản khác đã cấp chồng lấn diện tích và không đúng đối tượng sử dụng đất"*. Ngày 30/3/2022, UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 666/QĐ về việc thu hồi và hủy 03 GCNQSD đất, QSH nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BG 023906; BG 023907; BG023908 đã cấp cho ông Nguyễn Đức C và các đồng sở hữu. Vì muốn chiếm đoạt căn nhà 02 tầng mặt phố của bà T1 nên ông C đã không đồng ý với Quyết định thu hồi GCNQSD đất của UBND quận BĐ. Ông C tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Thanh tra UBND thành phố Hà Nội. Ngày 23/11/2021, Chủ tịch UBND thành phố HN ban hành Quyết định số 4963/QĐ đồng ý và giữ nguyên Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ là đúng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q.

- *Ông Nguyễn Tiến T2 trình bày:* Ông sinh ra và lớn lên tại nhà số X phố TTT (nay là số X1 phố TTT), phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội. Bố là cụ Nguyễn Văn T4, mẹ là cụ Uông Thị T5, chị gái là bà Nguyễn Thị T1, anh trai là ông Nguyễn Đức C.

Từ tháng 8/1978 ông T2 học ở Sơn Tây. Năm 1982, ông T2 làm việc tại Cộng hòa Liên bang Đức. Năm 1986, ông T2 về nước và sống cùng bố mẹ tại địa chỉ nhà số X, phố TTT, phường ĐB. Trong thời gian này, cụ T4 có Đơn ngày 05/7/1987 được xây công trình phụ 2m x 4,6m. Năm 1998, ông sang Đức cư trú đến nay nên không có tên trong Hợp đồng thuê nhà năm 1993. Trước khi mua nhà, ông C có trao đổi cụ thể và ông T2 hoàn toàn đồng ý.

Ông T2 nhất trí với trình bày của ông Nguyễn Đức C về hủy Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ để gia đình tự giải quyết với nhau.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2024/HC-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 01/3/2024 và ngày 05/3/2024, ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức C trình bày: Việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật, thể hiện qua Hợp đồng thuê nhà số 427/QLN, Hợp đồng thuê nhà số 1491…, có đủ hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất gồm: Đơn mua nhà, Hộ khẩu, Chứng minh nhân dân, Giấy xác nhận năm công tác, Giấy xác nhận 118/TTg, Hợp đồng thuê nhà và nộp tiền đầy đủ nghĩa vụ cho Tòa án. Một năm sau ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q mới được cấp sổ đỏ, nguyện vọng cụ T4, cụ T5 đứng tên nhưng khi nộp Giấy chứng tử của 2 cụ thì Xí nghiệp Q yêu cầu xóa tên vì GCNQSD đất không cấp cho người mất nên ông C đã gạch tên cụ T4 và cụ T5. Việc thu hồi GCNQSD đất cấp cho ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q là sai, UBND quận BĐ chỉ có quyền thu hồi và cấp lại GCNQSD đất, không có quyền hủy GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định hành chính của UBND quận BĐ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Xí nghiệp Q đồng ý cho ông T3 xây dựng 28m^2 đất là không đúng, ông T3 chỉ được xây 11m^2 đất, phần diện tích đất còn lại là phần công trình phụ sử dụng chung. Theo Công văn số 539/TN&MT, đề nghị làm rõ ông C làm sai nội dung gì khi ký Hợp đồng mua nhà. Việc UBND quận giải quyết tranh chấp khi ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q được cấp GCNQSD đất có vi phạm quy định tại Điều 203 Luật Đất đai không, do giải quyết tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án. Công văn số 328/TN&MT báo cáo Thanh tra quận BĐ có nội dung GCNQSD đất cấp cho các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q đã chồng lấn vào phần diện tích nhà, đất của bà T1, đề nghị cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD đất hộ bà T1 để làm rõ phần diện tích chồng lấn; xác nhận lại chữ ký của bà T1 tại Đơn xin mua nhà của ông C.

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông C, bà D.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 trình bày: Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, cụ T4 và cụ T5 thuê nhà sở hữu nhà nước tại số X, phố TTT, phường ĐB từ sau năm 1954. Ngày 08/02/1985, cụ T4 ký Hợp đồng thuê nhà số 427/QLN với Xí nghiệp Q. Ngày 18/10/1993, cụ T4 đại diện gia đình ký Hợp đồng thuê nhà số 1491 được đăng ký tại Sở nhà đất HN ngày 09/8/1994. Năm 1982, ông T3, bà T1 có đơn xin cải tạo nhà, Xí nghiệp Q có văn bản đồng ý để bà T1 xây dựng; sau khi xây xong bà T1 không làm thủ tục kê khai đăng ký. Vợ chồng bà T1 xây dựng 28m^2 đất nhưng có quyền sử dụng 17m^2 đất; phần diện tích đất 17m^2 bà T1, ông T3 xây dựng là phần đất công, nằm ngoài phần diện tích thuê nhà của cụ T4.

Hợp đồng thuê nhà đứng tên cụ T4 nên người đứng tên ký Hợp đồng mua nhà theo Nghị định 61/CP phải là cụ T4. Cụ T4 chết năm 2009, cụ T5 chết năm

2008 nhưng cụ T4 đứng tên Hợp đồng mua nhà năm 2010, ông C ký nhưng không có ủy quyền của các đồng thừa kế của cụ T4 (bà T1, ông T2) là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Hợp đồng mua nhà theo Nghị định 61/CP là không có giá trị pháp lý.

Về hồ sơ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q bao trùm cả phần diện tích ông T3, bà T1 xây dựng là không đúng quy định pháp luật. Ông C khẳng định diện tích đất 17m^2 là của bà T1 nhưng hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất bao gồm cả phần diện tích đất của bà T1. Do đó, việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q là không hợp pháp, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 nên việc thu hồi, hủy GCNQSD đất cấp cho các đồng sở hữu trên là đúng quy định pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị hủy các quyết định hành chính là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông C, bà D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D trong thời hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Nhà đất tại số X, phố TTT do Xí nghiệp Q quản lý, ký Hợp đồng cho các hộ gia đình thuê nhà và đã thụ lý hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP. Ngày 18/10/1993, cụ T4, cụ T5, ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q ký Hợp đồng thuê nhà số 1491 được đăng ký tại Sở nhà đất HN ngày 09/8/1994 với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng là 21,1m^2, phần diện tích ngoài Hợp đồng là 28m^2, diện tích đất 57,8m^2. Ngày 07/10/2006, cụ T4, cụ T5 nộp hồ sơ mua nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 1491. Ngày 27/12/2010, Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà HN ký Hợp đồng số X29/HĐ-MBN, bên mua là cụ Nguyễn Văn T4 (ông Nguyễn Đức C ký), cụ thể: Diện tích sử dụng: 20m^2, diện tích phụ: 0,35m^2 + 0,3m^2, diện tích sử dụng tầng 01: 34m^2. Năm 2008, 2009 cụ T4 và cụ T5 chết không để lại di chúc nên ông C ký Hợp đồng mua nhà và được cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, việc cấp GCNQSD đất cho các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q chưa chính xác. Danh sách cụ T4, cụ Tỵ ký Hợp đồng, ông C chưa được sang tên, hóa đơn nộp là của cụ T4. Diện tích đất 34m^2 tầng 01 có nhà 02 tầng do bà T1, ông T3 xây dựng được Xí nghiệp Q đăng ký. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông C, bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo: Ngày 06/3/2024, Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2024/HC-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; ông C, bà D thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ Điều 206 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Chủ tịch UBND thành phố HN (ông Dương Đức T), Chủ tịch và UBND quận BĐ, thành phố Hà Nội (ông Nguyễn Trung D1); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Xí nghiệp Q; ông Đỗ Đức T3 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; chị Nguyễn Ngọc Q, ông Nguyễn Tiến T2 vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức C; người khởi kiện là chị Nguyễn Ngọc A vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 và đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[1.3] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án:

Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ về việc thu hồi và hủy GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q; Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đức C (lần 1); Quyết định số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN về việc giải quyết khiếu nại của ông C (lần 2) là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do đó, việc khởi kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đức C đề nghị bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại căn nhà có gác xép thuộc quyền sở hữu của gia đình ông bà không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo Điều 3 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 nên Tòa án không xem xét thụ lý, giải quyết.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện vụ án:

Ngày 29/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q yêu cầu hủy Quyết định số 666/QĐ. Ngày 19/4/2022, ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q bổ sung yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ; Quyết định

số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN là đảm bảo thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D về tính hợp pháp của các Quyết định hành chính bị khiếu kiện:

[2.1] Về thẩm quyền và trình tự, thủ tục ban hành Quyết định:

Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ; Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ; Quyết định số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Điều 17, Điều 18 Luật Khiếu nại, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019.

Khi xem xét tính hợp pháp của các Quyết định hành chính bị kiện, Hội đồng xét xử còn phải xem xét tính hợp pháp của các Quyết định hành chính có liên quan gồm:

- Thông báo số 220/TB của UBND quận BĐ.

- Quyết định số 2881/QĐ của UBND quận BĐ.

[2.2] Về nội dung các Quyết định hành chính:

[2.2.1] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 2881/QĐ của UBND quận BĐ.

Xét thấy, nguồn gốc căn nhà số X, phố TTT do Xí nghiệp Q quản lý, ký Hợp đồng cho các hộ gia đình thuê nhà và đã thụ lý hồ sơ bán nhà theo Nghị định 61/CP.

Ngày 18/10/1993, cụ T4, cụ T5, ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q ký Hợp đồng thuê nhà số 1491 được đăng ký tại Sở nhà đất HN ngày 09/8/1994 với diện tích đất 57,8m^2, diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng là 21,1m^2 (trong đó, diện tích ở: 20m^2, diện tích phụ: 1,1m^2), phần diện tích ngoài Hợp đồng tự xây dựng thêm là 28m^2 (trong bản vẽ gồm 02 phần ghi "Hộ Tịch" 11m^2 + 17m^2).

Ngày 05/10/2006, cụ Nguyễn Văn T4 có Đơn đề nghị bán nhà ở cho người đang ở thuê và xin cấp GCNQSD đất ở đối với diện tích đất trong Hợp đồng: 21,1m^2, ngoài Hợp đồng: 28m^2 theo Hợp đồng số 1491 (trong đó có 17m^2 do bà T1 xây dựng và đang ở) tại số X, phố TTT. Ngày 17/10/2006, cụ T4 và cụ T5 nộp hồ sơ mua nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 1491 (ký ngày 09/8/1994).

Ngày 27/3/2007 và ngày 02/4/2007, ông C có Đơn xin sang tên Hợp đồng nhà số X, phố TTT, được UBND phường ĐB xác nhận ngày 06/4/2007 và có chữ ký của cụ Nguyễn Văn T4, cụ Uông Thị T5 và bà Nguyễn Thị D.

Ngày 06/4/2007, ông C có Đơn đề nghị sang tên và đồng ý đứng tên mua nhà theo Nghị định 61/CP, trong đơn có xác nhận của cụ T4 đồng ý để ông C đứng tên trong Hợp đồng, có xác nhận của UBND phường ĐB.

Ngày 27/12/2010, Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà HN ký Hợp đồng số 729/HĐ-MBN với bên mua là cụ Nguyễn Văn T4 cụ thể: Diện tích sử dụng 20m^2, diện tích phụ 0,35m^2 + 0,3m^2; diện tích sử dụng tầng 1: 34m^2, người ký Hợp đồng là ông Nguyễn Đức C. Ngày 29/12/2010, ông Nguyễn Đức C

đại diện cho gia đình hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 24/11/2011, UBND quận BĐ cấp Giấy chứng nhận đứng tên đồng sở hữu gồm ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q với diện tích đất sử dụng chung: 192,4m^2; diện tích nhà ở: 23,8m^2; công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu. Tại sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất kèm Giấy chứng nhận: *Diện tích sử dụng đất ở: 192,4m^2* (trong đó: Diện tích chung cư: 83,5m^2; diện tích sử dụng tầng 1: 34m^2; DTPCPB: 0,7m^2/5,1m^2; diện tích lối đi chung PB: 1,1m^2/7,8m^2; diện tích sân, lối đi chung phân bổ: 8,7m^2/62m^2).

Như vậy, trong quá trình thực hiện việc lập hồ sơ mua nhà theo Nghị định 61/CP từ năm 2006 khi cụ T4 và cụ T5 còn sống đến năm 2008, 2009 các cụ chết, hộ gia đình ông C, bà T1 đều không có khiếu nại, tranh chấp về việc làm đơn, đăng ký mua nhà. Năm 2007, cụ T4, cụ T5 đồng ý và ủy quyền cho ông C đứng tên trên Hợp đồng mua nhà và được UBND phường ĐB xác nhận nên Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà HN giải quyết cho ông C được đứng tên Hợp đồng mua nhà năm 2007.

Tại văn bản số 133/QLNC tháng 6/1982 của Xí nghiệp Q đồng ý cho ông T3 được xây dựng diện tích 10m^2 trên sân nhà số X với điều kiện sau khi xây dựng xong phải đăng ký với Xí nghiệp Q để quản lý, nhưng ông T3 và bà T1 không kê khai phần xây dựng này. Ngày 10/3/1999, bà T1 và ông T3 thuận tình ly hôn (theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 33/LH ngày 13/03/1999 của Tòa án nhân dân quận BĐ), hai bên có lập văn bản tự thỏa thuận về phân chia tài sản chung (bà T1 sử dụng diện tích cải tạo khoảng 17m^2 tại số X phố TTT, ông T3 sinh sống ở nước ngoài, sau này về ở tại Bến Tre). Bà T1 cho rằng Giấy chứng nhận cấp phần diện tích đất sử dụng tầng 01: 34m^2 trong nhà số X có cả diện tích nhà 02 tầng bà đang sử dụng cho hộ ông C là không đúng. Ngoài ra, bà T1 trình bày cụ T4 chết không để lại di chúc nên diện tích nhà đất trên là tài sản cụ T4 để lại cho bà, ông C, ông T2.

Căn cứ theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 về mua bán, và kinh doanh nhà ở quy định: *"Nhà nước thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê phần diện tích đang được thuê để người mua nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở..."*; Điều 497 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Quyền, nghĩa vụ của những người thuộc bên thuê có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở: *"Những người thuộc bên thuê có tên trong Hợp đồng thuê nhà có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với bên cho thuê và phải liên đới thực hiện các nghĩa vụ của bên thuê đối với bên cho thuê"* nên cụ T4, cụ T5, hộ gia đình ông C là đối tượng được mua nhà tại địa chỉ số X, phố TTT.

Đối với phần diện tích đất 34m^2: Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH nhà nước một thành viên Địa chính HN đo vẽ ngày 19/4/2011, Xí nghiệp Q ký xác nhận, thể hiện diện tích 34m^2 đất sử dụng tại tầng 01: Trên sơ đồ có nhà B1 giáp với ngõ TTT, nhà B2 có 02 mặt giáp với phố TTT và ngõ TTT, tương ứng với diện tích đất 11m^2 và diện tích đất 17m^2 trên sơ đồ kèm theo Hợp đồng thuê nhà số 1491. Bà T1 cho rằng phần diện tích đất 17m^2 (nay là 21m^2) do bà xây dựng nhà 02 tầng để ở từ năm 1982 đến nay. Ông C xác định phần diện tích đất này là kê khai theo sơ đồ Hợp đồng thuê nhà 1491 ngày 09/8/1994

thể hiện diện tích 11m^2+17m^2, ông làm đơn xin mua và nộp tiền đối với phần diện tích đất này. Bà T1 cung cấp văn bản của Xí nghiệp Q tháng 6/1982 đồng ý cho ông T3 và bà T1 xây dựng cải tạo mở rộng diện tích 10m^2 khu vực tường rào nhà số X, phố TTT. Khi ông C làm đơn xin mua phần diện tích ngoài Hợp đồng, trên phần đất có diện tích nhà đất bà T1 xây dựng để ở, Công ty TNHH quản lý và phát triển nhà đã không xem xét đến phần diện tích này trong quá trình hoàn thiện hồ sơ mua nhà của ông C là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1.

Tại GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đồng sở hữu gồm ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q tại số X, phố TTT, phường ĐB trên diện tích đất 34m^2 giới hạn bởi các mốc 15, 16, 17, 18, 36, 35, 42, 43, 15 sử dụng tầng 01 trong biển nhà số X, phố TTT nhưng có nhà 02 tầng xây tường gạch trên lợp nửa mái tôn, nửa mái bằng, diện tích 20,16m^2 (5,6mx3,6m), cạnh 5,6m giáp với phố TTT, cạnh 3,6m giáp với ngõ TTT, đây là ngôi nhà do vợ chồng ông Đỗ Đức T3 và bà Nguyễn Thị T1 xây dựng năm 1982 được sự đồng ý của Xí nghiệp Q tại Văn bản số 133/QLNC tháng 6/1982. Tuy nhiên, tại Đơn xin mua nhà, đất do ông Nguyễn Đức C lập, ký tên được Tổ trưởng Tổ dân phố số 25 và UBND phường ĐB xác nhận ngày 02/5/2007, là việc xác nhận đất không tranh chấp theo diện tích của Hợp đồng thuê nhà và các hộ liền kề; việc bà T1 ký "đồng ý" là để ông C mua nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 1491 (diện tích nhà chính: 17m^2 và diện tích cải tạo: 11m^2), không phải bà T1 đồng ý để ông C mua cả phần diện tích đất khoảng 21m^2 mà ông T3, bà T1 xây dựng và bà T1 đang sử dụng. GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q tại số X, phố TTT, phường ĐB đã cấp cả phần diện tích nhà 02 tầng do bà Nguyễn Thị T1 đang quản lý, sử dụng (diện tích ngoài Hợp đồng thuê nhà).

Cụ T4 và cụ T5 chết không để lại di chúc, tại thời điểm này thủ tục mua bán nhà số X, phố TTT chưa hoàn thành. Xí nghiệp Q và ông C thống nhất trình bày ngày 03/8/2011, trước thời điểm cấp GCNQSD đất, ông C có nộp Giấy chứng tử của 02 cụ nhưng Xí nghiệp Q cho rằng các cụ đã chết nên không ghi tên trong Giấy chứng nhận. Theo Án lệ số 31/2020/AL về xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ thì quyền mua nhà theo Nghị định 61/CP là quyền thừa kế. Do đó, việc ông C trình bày về quyền mua nhà không phải quyền thừa kế là không C xác. Theo quy định tại khoản 2 Điều 637 Bộ luật Dân sự năm 2005 về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại: *"Trong trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thoả thuận của những người thừa kế"*, do đó ông C phải nộp văn bản thỏa thuận về việc thừa kế khi hoàn thiện thủ tục mua nhà và cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, xét thấy Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản ngày 13/6/2014 giữa bà T1, ông C, ông T2, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q được lập sau khi UBND quận BĐ cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q và không có xác nhận của cơ quan có

thẩm quyền; việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình ông C có cả diện tích nhà 02 tầng của bà T1 là không đảm bảo thủ tục.

Vì vậy, UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 2881/QĐ về việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 22 hộ gia đình, trong đó có đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A và chị Ngọc Q là chưa phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2.2] Xét tính hợp pháp của Thông báo số 220/TB và Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ:

Trên cơ sở đơn khiếu nại của bà T1, UBND quận BĐ đã tiến hành thực hiện thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận và ban hành Kết luận thanh tra về việc cấp Giấy chứng nhận xác định: Việc UBND quận BĐ khi cấp Giấy chứng nhận cho đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q là không đúng đối tượng sử dụng vì hiện trạng trên đất có phần diện tích nhà 02 tầng bà T1 đang quản lý sử dụng. Do đó, UBND quận BĐ ban hành Thông báo số 220/TB và Quyết định số 666/QĐ về việc thu hồi và hủy GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q; lý do: cấp không đúng đối tượng sử dụng đất là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai. Do đó, người khởi kiện là ông C, bà D, chị Ngọc A, chị Ngọc Q yêu cầu hủy Quyết định số 666/QĐ là không có cơ sở pháp lý để chấp nhận.

[2.2.3] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 650/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ và Quyết định số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN:

Như đã phân tích ở đoạn [2.2.2], Thông báo số 220/TB và Quyết định số 666/QĐ của UBND quận BĐ về việc thu hồi và hủy GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho đồng sở hữu ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q là có căn cứ pháp lý, đúng với quy định của pháp luật. Do đó, Chủ tịch UBND quận BĐ ban hành Quyết định số 650/QĐ: Giữ nguyên Thông báo số 220/TB về việc thu hồi Giấy chứng nhận của các đồng sở hữu ông C, bà D, chị Ngọc A chị Ngọc Q và Chủ tịch UBND thành phố HN ban hành Quyết định số 4963/QĐ: Đồng ý và giữ nguyên Quyết định số 650/QĐ về việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND quận BĐ là có cơ sở. Do đó, nội dung ông C khởi kiện yêu cầu hủy các Quyết định giải quyết khiếu nại không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Từ những phân tích, đánh giá trên, việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc Q tại nhà số X, phố TTT (nay là số X1, phố TTT), phường ĐB, quận BĐ, thành phố Hà Nội tại Quyết định số 650/QĐ của UBND quận BĐ; Quyết định số 666/QĐ của Chủ tịch UBND quận BĐ và Quyết định số 4963/QĐ của Chủ tịch UBND thành phố HN là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà D. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp

cao tại Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Mặc dù kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D không được chấp nhận nhưng do ông C và bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Các quyết định khác của bản 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 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Bác kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 25/2024/HC-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị D.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, P.HCTP.TANDCC Hà Nội.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Thơm