

Bản án số: 1818/2022/HC-ST

Ngày: 30 – 9 - 2022

“V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực ngăn chặn
chuyển dịch tài sản”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hiếu Nghĩa

2. Bà Phạm Thị Hồng Hương

-Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:*** Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27, ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/TLST-HC
ngày 13/4/2022 về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực ngăn chặn
chuyển dịch tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4423/2022/QĐXXHC-
ST ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Phê T, sinh năm 1963. Địa chỉ: H, Thị trấn P, huyện
X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T. Địa chỉ: A, phường
B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng T – Chủ tịch, vắng mặt.

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

1-Ông Nguyễn Xuân H - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường
Thành phố T, vắng mặt.

2-Ông Cù Vĩnh T – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố
T, có mặt.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị M. Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: đường N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phê T, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26/4/2001, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 515/QĐ-TTg thu hồi 1.745.077 m² đất tại phường B, Quận X cũ, Tp Hồ chí Minh và giao cho Công ty TNHH MTV xây dựng và kinh doanh nhà P sử dụng 1.737.583 m² đất trong diện tích đất thu hồi trên để đầu tư xây dựng khu dân cư phường B, Quận X. Sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư, Công ty TNHH MTV xây dựng và kinh doanh nhà P bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho UBND Thành phố để UBND Thành phố ra quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức có chức năng đầu tư các dự án theo quy hoạch được duyệt.

Ngày 19/5/2011, UBND Quận X cũ ban hành Quyết định số 6449/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư nhà ở cán bộ công nhân viên thuộc Cục 12 – Tổng cục II – Bộ Quốc phòng, diện tích 30.287 m² tại phường B, Quận X.

Ngày 07/01/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 72/QĐ-UBND giao 30.095 m² đất cho Cục 12.

Ngày 01/12/2014, UBND Quận X ban hành Quyết định 5038/QĐ-UBND về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư, diện tích 12.188,3 m² thuộc dự án nhà ở cán bộ công nhân viên Cục 12.

Ngày 15/9/2015, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 4587/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 72/QĐ-UB ngày 07/01/2013, theo đó tại Điều 2 giao cho UBND Quận X cũ thực hiện cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Quyết định không đề cập đến nghĩa vụ tài chính của Cục 12 phải thực hiện với dự án này.

Trong khi đó Chi cục thuế Quận X đã có Công văn số 07/CCT-TrB ngày 20/7/2015 về nghĩa vụ tài chính, theo đó xác định số tiền Cục 12 phải nộp là 17.479.008.000 đồng, kèm theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số H20150200/TB-CCT-TBA ngày 20/7/2015 của Chi cục thuế Quận X.

Căn cứ khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 4587/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 của UBND Thành phố, Công văn số 07/CCT-TrB ngày 20/7/2015 (trong đó có nội dung Giấy xác nhận này có giá trị để cơ quan chức năng xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho Cục 12, Tổng cục II Bộ Quốc phòng), từ năm 2015 -2016, UBND Quận X cũ đã cấp 60/73 Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các trường hợp tái định cư tại chỗ trong Dự án.

Sau đó, Chi cục thuế Quận X đã có văn bản thu hồi Công văn số 07/CCT-TrB ngày 20/7/2015 nêu trên và có ý kiến việc nộp tiền sử dụng đất của dự án sẽ thực hiện khi có chỉ đạo của UBND Thành phố và Cục thuế Thành phố.

Ngày 07/11/2019, UBND Quận X cũ đã ban hành Công văn số 4135/UBND – TNMT gửi Trung tâm Thông tin Tư vấn công chứng và các đơn vị có liên quan để ngăn chặn các giao dịch của 60 Giấy chứng nhận nói trên.

Sau đó, UBND Quận X cũ đã nhiều lần gửi Công văn kiến nghị UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh sớm xác định nghĩa vụ tài chính của Cục II làm cơ sở để UBND Quận X tháo gỡ ngăn chặn chuyển dịch đối với 60 Giấy chứng nhận đã cấp.

Công văn số 5881/STNMT-QLĐ ngày 23/8/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường đã tạm xác định nghĩa vụ tài chính của Cục II là 215.093.445.706 đồng.

Người khởi kiện ông Lê Phê T trình bày:

Ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 17, (BĐĐC 2004) phường B, Quận X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 789151, số vào sổ: CH 04527 cấp ngày 14/01/2016, cập nhật lần đầu số CO 923830, số vào sổ: CS06020 ngày 09/01/2020 mang tên Lê Phê T và bà Trần Thị M.

Nguồn gốc sử dụng đất là do đất gia đình của ông bị ảnh hưởng bởi Dự án Khu chung cư nhà ở cán bộ công nhân viên thuộc Cục 12 – Tổng cục II – Bộ Quốc phòng và ông được hoán đổi đất nông nghiệp thành đất ở và được tái định cư. Hợp đồng hoán đổi đất số 04/HĐ-HĐĐ ngày 18/02/2013.

Đầu năm 2020, khi tiến hành giao dịch nhà đất thì ông mới biết nhà đất của ông bị ngăn chặn chuyển dịch bởi Công văn số 4135/UBND-TNMT.

Ông đã làm đơn khiếu nại thì nhận được Công văn số 485/UBND-TNMT ngày 20/02/2020 giải thích lý do ngăn chặn.

Ông tiếp tục khiếu nại thì nhận được văn bản 4282/UBND-TNMT ngày 02/12/2020 của UBND Quận X cũ thông tin là chờ các sở ngành xác định nghĩa vụ tài chính.

Sau khi Quận X sáp nhập thành UBND Thành phố T thì ông tiếp tục khiếu nại thì nhận được Công văn số 4470/UBND-TNMT ngày 06/7/2021 của UBND TP.T thông báo đã gửi văn bản cho UBND Thành phố chờ chỉ đạo việc xác định nghĩa vụ tài chính.

Gần đây nhất ông nhận được Phiếu chuyển số 36/PC-TCD ngày 27/10/2021 trả lời là việc khiếu nại của ông đã chuyển đến Phòng Tài nguyên và môi trường Thành phố T để giải quyết. Tuy nhiên, đến nay, ông chưa nhận được sự giải quyết nào.

Theo pháp luật, UBND các cấp không có quyền ngăn chặn chuyển dịch tài sản của người dân, chỉ có cơ quan điều tra, cơ quan tố tụng, cơ quan thi hành án

mới có quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn chuyển dịch bất động sản khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận mang tên ông T, bà M được cập nhật biến động lần đầu là do ông T, bà M là nạn nhân trong vụ án giả mạo giấy chứng nhận và ông T đã được cấp lại Giấy chứng nhận theo Bản án dân sự có hiệu lực pháp luật.

Ông T yêu cầu hủy một phần nội dung Công văn số 4135/UBND – TNMT ngày 07/11/2019 của UBND Quận X cũ gửi Trung tâm Thông tin Tư vấn công chứng và các đơn vị có liên quan có nội dung ngăn chặn giao dịch thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 17, (BĐDC 2004) phường B, Quận X cũ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 789151, số vào sổ: CH 04527 cấp ngày 14/01/2016, cập nhật lần đầu số CO 923830, số vào sổ: CS06020 ngày 09/01/2020 mang tên Lê Phê T và bà Trần Thị M.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T trình bày:

Do Dự án Khu chung cư nhà ở cán bộ công nhân viên thuộc Cục 12 – Tổng cục II – Bộ Quốc phòng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên Chủ tịch UBND Thành phố T thực hiện việc ngăn chặn các giao dịch liên quan đến thửa đất 1304, tờ bản đồ số 17, phường B, Quận X là phù hợp pháp luật, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, các căn hộ chung cư tại Dự án này chưa được cấp Giấy chứng nhận và còn khoảng 1.000 m² chưa được bồi thường và giải tỏa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T trình bày: Thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng Luật tố tụng hành chính khi tiến hành giải quyết vụ án.

Về việc tuân theo pháp luật của của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Phê T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu khởi kiện:*

Một phần nội dung Công văn số 4135/UBND – TNMT ngày 07/11/2019 của Ủy ban nhân dân Quận X cũ về nội dung ngăn chặn giao dịch thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 17, (BĐDC 2004) phường B, Quận X theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CC 789151, số vào sổ: CH 04527 cấp ngày 14/01/2016, cập nhật lần đầu số CO 923830, số vào sổ: CS06020 ngày 09/01/2020 mang tên Lê Phê T và bà Trần Thị M, cụ thể là hũy nội dung tại số thứ tự số 21 trong danh sách 60 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị ngăn chặn ban hành kèm theo Công văn số 4135/UBND-TNMT ngày 07/11/2019 của Ủy ban nhân dân Quận X, nay là Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Điều 3, 6, 30, 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

Xác định người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thời hiệu khởi kiện: Người khởi kiện nộp đơn khởi kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày nhận được, biết được quyết định hành chính, là đã khởi kiện trong thời hạn luật định căn cứ theo Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[2] *Về xét xử vắng mặt các đương sự:* Xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với Điều 157, 158 Luật Tổ tụng hành chính do đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt.

[3] *Về yêu cầu của người khởi kiện:*

Việc chậm nộp nghĩa vụ tài chính của Cục 12, Tổng cục II, Bộ quốc phòng không phải do lỗi của ông T mà do thủ tục hành chính của các sở ngành chưa được nhanh chóng.

Căn cứ theo Điều 203 Luật Đất đai, Điều 121 Bộ luật Tổ tụng dân sự, Điều 128 Bộ luật tố tụng hình sự, Điều 69 Luật thi hành án dân sự, điểm d khoản 11 điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính thì Ủy ban nhân dân chỉ có quyền tạm ngừng việc đăng ký cấp giấy chứng nhận, tạm ngừng việc cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận, các cơ quan tiến hành tố tụng như Tòa án, cơ quan điều tra, cơ quan thi hành án mới được quyền ngăn chặn chuyển dịch tài sản theo đúng các điều kiện mà pháp luật quy định.

Căn cứ Điều 24, 28, 29 Luật tổ chức chính quyền địa phương thì Chủ tịch UBND Quận X cũ, nay là Chủ tịch UBND Thành phố T không có quyền ngăn chặn chuyển dịch tài sản của người dân, cụ thể là ngăn chặn chuyển dịch tài sản của ông T.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phê T.

[4] LỜI phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[5] *Về án phí:* Căn cứ Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 116, 157, 158, 193, 205, 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 24, 28, 29 Luật tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Phê T.

Hủy một phần nội dung Công văn số 4135/UBND – TNMT ngày 07/11/2019 của Ủy ban nhân dân Quận X cũ về nội dung ngăn chặn giao dịch thửa đất số 1304, tờ bản đồ số 17, (BĐDC 2004) phường B, Quận X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 789151, số vào sổ: CH 04527 cấp ngày 14/01/2016, cập nhật lần đầu số CO 923830, số vào sổ: CS06020 ngày 09/01/2020 mang tên Lê Phê T và bà Trần Thị M, cụ thể là hủy nội dung tại số thứ tự số 21 trong danh sách 60 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bị ngăn chặn ban hành kèm theo Công văn số 4135/UBND-TNMT ngày 07/11/2019 của UBND Quận X, nay là Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Lê Phê T được hoàn trả tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0001958 ngày 07/4/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Phạm Thị Mai Xuân