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: 414/2023/HC-PT Ngày 15 – 6 – 2023 *V/v "Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp GCN.QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".*	

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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại phòng xét xử số 5 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: 254/2022/TLPT-HC ngày 17 tháng 4 năm 2023, về việc "*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 2140/2022/HC-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1366/2023/QĐPT-HC ngày 29 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Vũ Hữu L, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

N*gười đại diện ủy quyền của người khởi kiện*: Ông Lê Song T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 399 đường BL, Phường 13, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2022, có mặt).

- *Người bị kiện:* UBND quận BT; Địa chỉ: Số 6 PĐL, Phường 14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Ph, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND quận BT; (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022 - vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

1. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt);

2. Bà Đặng Nguyễn Tuyết V, sinh năm 1982 (có mặt);

3. Ông Trương Công L1, sinh năm 1992 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 6 PĐL, Phường 14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1968, địa chỉ: Số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Vũ Hữu L là người đang quản lý, sử dụng nhà đất có địa chỉ số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 21-1, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24, quận BT) (sau đây viết tắt là nhà đất số 125/14). Năm 2021, ông và vợ là bà Đỗ Thị H làm thủ tục đề nghị UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất này. Ngày 09 tháng 12 năm 2021, UBND quận BT có Văn bản số 3585/UBND-TNMT với nội dung chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên. Ngày 21 tháng 4 năm 2022, Chủ tịch UBND quận BT có Văn bản số 1246/UBND-TNMT trả lời cho ông L với nội dung không có cơ sở giải quyết. Ông L khởi kiện vì cho rằng UBND quận BT đã có hành vi hành chính bị kiện là không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 125/14, yêu cầu Tòa án buộc UBND quận BT thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 125/14 cho ông L và gia đình ông L theo quy định của pháp luật về đất đai. Người bị kiện không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Tại Đơn khởi kiện nộp đến Tòa án ngày 24/5/2022 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người khởi kiện là ông Ông Vũ Hữu L do ông Lê Song T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Gia đình ông L hiện đang cư trú tại nhà đất có địa chỉ số 125/14. Khu đất này có nguồn gốc như sau: Nguyên trước đây vào ngày 04/9/1990, ông Nguyễn Thanh Nh đã có Đơn xin sử dụng ao gửi UBND Phường 24 quận BT và đã được chấp thuận. Sự việc nêu trên còn được ông Nh tường trình lại tại Giấy tái xác

nhận ngày 12/01/2000 và Tờ tường trình ngày 15/3/2001, có xác nhận của UBND Phường 24.

Ngày 14/11/1991, ông Nh đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Trần Văn Th. Sau đó, ông Th đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông L. Về sự việc này, ông Th đã có Tờ trình ngày 06/01/2000, Tờ tường trình ngày 15/3/2001, có xác nhận của UBND Phường 24. Ngày 19/10/2021, ông Th đã lập Bản cam kết, theo đó xác nhận sự việc: trước đây đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông L.

Từ năm 1992, gia đình ông L đã xây dựng nhà trên nền đất này và sử dụng ổn định cho đến nay. Ông L đã thực hiện việc kê khai nhà đất năm 1999 và đã được UBND quận BT cấp số nhà 125/14.

Như vậy, với những thực tế sự việc được trình bày trên đây cho thấy khu đất nêu trên có nguồn gốc thuộc trường hợp "đất được giao không đúng thẩm quyền", cụ thể: đất có nguồn gốc do UBND Phường 24 giao cho ông Nh, sau đó ông Nh đã chuyển nhượng cho ông Th, tiếp tục ông Th đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông L.

Đối với những trường trường hợp như thế này, pháp luật về đất đai đã có những quy định cụ thể tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền, theo đó thì: *"Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang 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 đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này"*.

Tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP có quy định bổ sung khoản 6 vào Điều 23, theo đó thì: *"6. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có nhà ở hoặc không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định."*

Đối chiếu với các quy định pháp luật được nêu ra trên đây cho thấy: pháp luật về đất đai đã có những quy định cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền.

Do đó, vào ngày 08/11/2021 ông L đã nộp hồ sơ đề nghị UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên.

Tuy nhiên, UBND quận BT đã không cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên cho gia đình ông L. Cụ thể, UBND quận BT cho rằng: chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên và đã trả lại hồ sơ cho ông L.

Việc UBND quận BT cho rằng: chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận cho ông L, là trái với những quy định của pháp luật về đất đai, qua đó làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của ông L và gia đình ông L, đó là quyền được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

Ông L xin được trình bày cụ thể như sau:

Thứ nhất là, như ông L đã trình bày: mặc dù đất do ông L và gia đình đã mua lại bằng giấy tờ tay, nhà do gia đình ông L tự xây dựng. Tuy nhiên, đất này có nguồn gốc thuộc trường hợp "đất được giao không đúng thẩm quyền". Do đó, việc UBND quận BT không xem xét trường hợp "đất được giao không đúng thẩm quyền" nêu trên, qua đó đã không cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên cho gia đình ông L, là trái với những quy định của pháp luật về đất đai.

Thứ hai là, UBND quận BT cho rằng: Trong quá trình sửa chữa, xây dựng căn nhà số 125/14 gây ảnh hưởng đến nhà số 125/16 BĐT. Hiện sự việc đang được Tòa án nhân dân quận BT thụ lý giải quyết.

Tuy nhiên, căn cứ theo Thông báo về việc thụ lý vụ án ngày 06/10/2017 của Tòa án nhân dân quận BT, thì đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" chứ không phải là tranh chấp đất đai.

Khoản 24 Điều 3 của Luật Đất đai 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 quy định như sau: *"Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai"*. Thực tế sự việc cho thấy: nhà số 125/14 của gia đình ông L không có tranh chấp sử dụng đất với nhà số 125/16 mà chỉ là "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Bên cạnh đó, hiện nay sự việc đang được Tòa án nhân dân quận BT thụ lý giải quyết. Việc UBND quận BT kết luận rằng: Trong quá trình sửa chữa, xây dựng căn nhà số 125/14 gây ảnh hưởng đến nhà số 125/16 BĐT, trong khi chưa có Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án giải quyết sự việc, là không phù hợp với thực tế sự việc và quy định của pháp luật.

Như vậy việc UBND quận BT lấy lý do nêu trên, qua đó không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho ông L là không phù hợp quy định của pháp luật.

Thứ ba là, UBND quận BT cho rằng: ông L chưa thực hiện nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB ngày 15/3/2002 và

Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực quản lý xây dựng số 3016/QĐ-CC ngày 02/8/2004 là không đúng.

Thực tế là: Ông L đã thực hiện một phần theo nội dung Quyết định số 595/QĐ-UB, cụ thể là đã đóng phạt theo Biên lai thu tiền phạt số 0015713 ngày 27/6/2006.

Đối với những nội dung còn lại, gia đình ông L cũng đã có phương án, giải pháp thực hiện cụ thể như sau:

Thực tế là, căn nhà số 125/14 được xây dựng hoàn thành vào cuối năm 2001, tới thời điểm hiện nay đã là hơn 20 năm, hiện trạng đã xuống cấp rất nhiều. Gia đình ông L hiện nay có nhu cầu sửa chữa, cải tạo nhà số 125/14. Dự kiến, trong quá trình thi công sửa chữa, cải tạo nhà, ông L sẽ thực hiện các nội dung còn lại của Quyết định số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế số 3016/QĐ-CC, căn cứ theo quy định tại Điều 118 Luật Xây dựng 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2018, 2019, 2020, có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021.

Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại các Điều 95, Điều 96 của Luật Xây dựng, thì hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng yêu cầu phải có Giấy chứng nhận đối với đất. Do đó, việc UBND quận BT không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho ông L dẫn tới những hậu quả cho gia đình ông L như sau:

Không xác định được ranh giới giữa các bất động sản theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015.

Không thực hiện được việc sửa chữa, cải tạo nhà số 125/14 do không bổ túc được hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

Như vậy, việc UBND quận BT cho rằng: vì ông L chưa thực hiện theo nội dung Quyết định số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế số 3016/QĐ-CC, do đó UBND quận BT không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, là không phù hợp với thực tế sự việc, và lại gây ra hậu quả là gia đình ông L không có điều kiện thực hiện các nội dung còn lại của Quyết định số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế số 3016/QĐ-CC.

Từ những trình bày trên đây cho thấy việc UBND quận BT không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên và đã trả lại hồ sơ cho ông L, là không phù hợp với thực tế sự việc và cũng không phù hợp quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình ông L, đồng thời làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước (do Nhà nước chưa thu được tiền sử dụng đất).

Tại Văn bản ngày 02/11/2022, người bị kiện là UBND quận BT do ông Hồ Phương là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo tường trình ngày 12 tháng 10 năm 2021 của ông Vũ Hữu Lân: Nhà đất trên có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay trước năm

1999 và có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999. Năm 2001, ông tự xây cất nhà đất trên với hiện trạng 4 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.

Ngày 15 tháng 3 năm 2002, UBND quận BT ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB do ông L xây dựng nhà ở không có giấy phép xây dựng trên đất chưa có quyền sử dụng hợp pháp vào tháng 05 năm 2001. Ngày 02 tháng 8 năm 2004, UBND quận BT ban hành Quyết định số 3016/QĐ-CC cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực quản lý xây dựng.

Ngày 08 tháng 11 năm 2021, ông L và bà Đỗ Thị Huyền nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH MTV Đo đạc - Thiết kế - Tư vấn – Đầu tư - Xây dựng Tín Nghĩa lập ngày 17 tháng 5 năm 2021, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận BT kiểm tra nội nghiệp ngày 26 tháng 5 năm 2021.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, UBND quận BT có Văn bản số 3585/UBND-TNMT chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, ông L có đơn kiến nghị xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đối với nhà đất số 125/14.

Theo tài liệu 299/TTg, nhà đất thuộc một phần thửa số 21, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24 thuộc một phần thửa số 227, tờ số 1 Phường 24 do Mặt trận Phường 9 đăng ký sử dụng, loại đất Ao, với diện tích 300m2.

Theo tờ đăng ký nhà đất năm 1999, nhà đất số 125/14 (thuộc một phần thửa số 21, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24) do ông L và bà Huyền đứng tên kê khai, với diện tích khuôn viên: 93,6m^2.

Theo Sổ thống kê diện tích, thửa đất và chủ sử dụng đất Phường 24 lập năm 2001: Nhà đất số 125/14 do ông L đứng tên kê khai loại đất: ODT, với diện tích 103,1m^2.

Theo hồ sơ lưu: Năm 2010, ông Th nộp đơn xin cấp số nhà và được UBND quận BT ban hành Thông báo tạm cấp số nhà số 595/CSN-UB-QLĐT ngày 22 tháng 02 năm 2001 cho căn nhà số 125/14 (ông Th chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông L ngày 09 tháng 4 năm 1992, có cam kết không tranh chấp, khiếu nại của ông Th, được Văn phòng Công chứng Lê Thị Phương Liên xác nhận chữ ký ngày 19 tháng 10 năm 2021).

Qua kiểm tra, đến thời điểm năm 2021, ông L nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận nhà đất nêu trên nhưng ông L vẫn chưa thực hiện theo các nội dung của Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực quản lý xây dựng số 3016/QĐ-CC, gồm:

"- Buộc tháo dỡ ngay toàn bộ phần diện tích nới rộng so với diện tích đã sang nhượng bằng giấy tay và gây ảnh hưởng đến công trình bên cạnh, diện tích:

+ Trệt: ½(0,20m + 0,45m) × 15,25m

+ Lửng: ½(0,25m + 0,45m) × 12,10m

+ Lầu 1, 2: 2×[½(0,20m + 0,45m) × 15,25m]

- Buộc bít ngay tất cả các cửa sổ trên các tầng lầu mở sai quy chuẩn, không có thỏa thuận của các hộ liên quan."

Căn cứ khoản 1, Điều 13, Chương II của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2019 của UBND Thành phố quy định Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố và Chi nhánh 24 huyện-quận:

"1. Cung cấp thông tin phối hợp theo yêu cầu; xem xét tạm dừng việc giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đề nghị bằng văn bản của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc Chánh Thanh tra Sở Xây dựng tại các địa chỉ có công trình vi phạm trật tự xây dựng cho các cá nhân, tổ chức trong trường hợp công trình chưa hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu công trình hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định; công trình chưa chấm dứt hành vi vi phạm, chưa chấp hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính và chưa thực hiện xong các biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm trật tự xây dựng gây ra.".

Do ông L chưa thực hiện theo nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực quản lý xây dựng số 3016/QĐ-CC nên UBND quận BT có Văn bản số 3585/UBND-TNMT trả lời chưa có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên cho ông L là đúng quy định.

Việc ông L có đơn kiến nghị xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đối với nhà đất số 125/14 là không có cơ sở giải quyết.

Đồng thời, việc ông L xây dựng không phép căn nhà số 125/14 gây ảnh hưởng đến nhà số 125/16 BĐT. Hiện sự việc đang được Tòa án nhân dân quận BT thụ lý giải quyết theo Thông báo số 1894/2017/TBTA ngày 04/12/2017 về việc "Tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Ngày 21 tháng 4 năm 2022, UBND quận BT có Văn bản số 1246/UBND-TNMT trả lời cho ông L với nội dung nêu trên.

Từ các cơ sở nêu trên, UBND quận BT kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L.

Tại Đơn xin Tòa án xét xử vắng mặt ngày 18/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 2140/2022/HC-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Áp dụng: Điều 143, Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Luật Khiếu nại năm 2011; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Hữu L khởi kiện UBND quận BT đã có hành vi hành chính bị kiện là không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 21-1, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24, quận BT).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc UBND quận BT thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 21-1, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24, quận BT) cho ông L và gia đình ông L theo quy định của pháp luật về đất đai do không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 6984/QĐ-VKS-HC kháng nghị đối với Bản án hành chính sơ thẩm. Do:

1. Bản án sơ thẩm nhận định: Yêu cầu khởi kiện hành vi hành chính từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT chính là yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT là trái pháp luật là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Hữu Lân, bởi lẽ:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/6/2022 ông Vũ Hữu Lân khởi kiện hành vi hành chính của UBND quận BT không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 125/14 BĐT, phường 24, quận BT vì cho rằng UBND quận BT đã có hành vi hành chính bị kiện là không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 BĐT, phường 24, quận BT. Nhưng ông L chỉ khởi kiện yêu cầu buộc UBND quận BT thực hiện việc cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên cho ông L và gia đình ông L.

Tại Biên bản kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/11/2022, Biên bản không tiến hành đối thoại được cùng ngày 15/11/2022, ông L không sửa đổi, thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, vẫn yêu cầu Tòa án buộc UBND quận BT thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 nêu trên. Trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, ông L không yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi từ chối cấp Giấy chứng hành quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT là trái pháp luật như nhận định và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng với yêu cầu khởi kiện và không đúng quy định tại Điều 8, điểm b khoản 2 Điều 194 Luật tố tụng hành chính 2015.

Mặt khác, Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông L đã không xem xét đến văn bản số 1246/UBND-TNMT ngày 21/4/2022 của Chủ tịch UBND quận BT là quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2915.

2. Bản án sơ thẩm đã nhận định: "Yêu cầu khởi kiện buộc UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ có quyền quyết định tuyên bố hành vi hành chính là trái pháp luật, buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật mà không có quyền buộc UBND quận BT thực hiện hành vi hành chính cụ thể là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện này của người khởi kiện nên quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện trên của ông L.

Nhận thấy, căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, khoản 3, khoản 4 Điều 3 Luật tố tụng hành chính 2015 thì yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu Tòa án buộc UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông là khởi kiện hành vi hành chính buộc cơ quan hành chính nhà nước thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật nên thuộc thẩm quyền quyền xem xét, giải quyết của Tòa án quy định tại Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2015. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã nhận định và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện trên của ông L là không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm theo hướng hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí giữ nguyên quyết định kháng nghị số 6984/QĐ-VKS-HC ngày 30/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người khởi kiện do ông Tùng làm đại diện trình bày: Người khởi kiện chỉ khởi kiện yêu cầu buộc UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như nhận định của quyết định kháng nghị là đúng; bảo lưu lời trình bày và yêu cầu của người khởi kiện như tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, cùng trình bày: Đồng ý với quyết định của án sơ thẩm do ông L chưa chấp hành xong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB ngày 15/3/2002 và Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3016/QĐ-CC ngày 02/8/2004 của người bị kiện nên chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 nêu trên. Vì thế, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

Về nội dung: Do giữ nguyên toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy Bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 213 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét:

[2.1] Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2022, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 30/6/2022 ông Vũ Hữu Lân khởi kiện hành vi hành chính của UBND quận BT không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 125/14 BĐT, phường 24, quận BT vì cho rằng UBND quận BT đã có hành vi hành chính bị kiện là không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 BĐT, phường 24, quận BT. Nhưng ông L chỉ khởi kiện yêu cầu buộc UBND quận BT thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên cho ông L và gia đình ông L.

Tòa sơ thẩm nhận định: Yêu cầu khởi kiện hành vi hành chính từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT chính là yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT, là xác định chưa đúng đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Hữu Lân. Nên kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ. Song, khi giải quyết Tòa sơ thẩm nhận định: "Căn cứ vào nội dung Văn bản số 3585/UBND-TNMT thì lý do người bị kiện từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người khởi kiện là ông L chưa thực hiện nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 595/QĐ-UB và Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực quản lý xây dựng số 3016/QĐ-CC. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 13, Chương II của Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 02 tháng 12 năm 2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh về trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh 24 huyện-quận với nội dung xem xét tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đề nghị bằng văn bản của Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc Chánh Thanh tra Sở Xây dựng tại các địa chỉ có công trình vi phạm trật tự xây dựng cho các cá nhân, tổ chức trong trường hợp công trình chưa chấp hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính và chưa thực hiện xong các biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm trật tự xây dựng gây ra. Như vậy người bị kiện từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L là có cơ sở pháp lý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện". Việc nhận định và quyết định không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận BT cho người khởi kiện là c ó căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Riêng việc Tòa sơ thẩm nhận định "Yêu cầu khởi kiện buộc UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Theo quy định tại khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ có quyền quyết định tuyên bố hành vi

hành chính là trái pháp luật, buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật mà không có quyền buộc UBND quận BT thực hiện hành vi hành chính cụ thể là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện này của người khởi kiện nên quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện trên của ông L". Cũng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, khoản 3, khoản 4 Điều 3 Luật tố tụng hành chính 2015. Song, mặc dù việc Tòa sơ thẩm xác định sai yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của người khởi kiện là chưa chính xác nhưng việc Tòa sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Hữu L khởi kiện UBND quận BT đã có hành vi hành chính bị kiện là không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 21-1, tờ bản đồ số 2 – Bản đồ địa chính Phường 24, quận BT là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật như nhận định trên; nên việc bác yêu cầu này cũng đồng nghĩa với việc Tòa sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc UBND quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 đường BĐT nêu trên cho người người khởi kiện. Nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, song về nội dung thì người khởi kiện chưa đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 đường BĐT nêu trên là không thay đổi cho đến thời điểm hiện nay, vì thế nếu chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát hủy án sơ thẩm để xét xử lại thì cũng không thay đổi về nội dung là bác yêu cầu của người khởi kiện về việc: Buộc UBND quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 125/14 đường BĐT nêu trên. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm cho chính xác và Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm về những sai sót nêu trên là đủ.

[2.3] Đối với kháng nghị, Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông L đã không xem xét đến văn bản số 1246/UBND-TNMT ngày 21/4/2022 của Chủ tịch UBND quận BT là quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật tố tụng hành chính 2015; cũng là có căn cứ, song như nhận định trên thì văn bản số 1246/UBND-TNMT ngày 21/4/2022 của UBND quận BT trả lời cho ông L cũng chỉ là xác định lại nội dung văn bản số 3585/UBND-TNMT nên Tòa sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm là đủ.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241, Điều 193, Điều 213 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Luật khiếu nại năm 2011; Căn cứ Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa một phần bản án hành chính sơ thẩm số 2140/2022/HC-ST ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác yêu cầu của người khởi kiện ông Vũ Hữu Lân về yêu cầu: Buộc Ủy ban nhân dân quận BT, 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 đối với nhà đất tại số 125/14 đường BĐT, Phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khởi kiện và gia đình người khởi kiện.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
– TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
– VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
– Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
– Các đương sự (3);
– Lưu VT (5), HS (2), 17b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu