

Bản án số: 197/2023/HC-PT

Ngày 29 – 3 – 2023

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng 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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

- 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 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: 780/2022/TLPT-HC ngày 24 tháng 11 năm 2022, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1178/2022/HC-ST ngày 29 tháng 7 năm 2021 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: 63/2023/QĐPT-HC ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1971; Địa chỉ thường trú: Số 74/3 tổ 16, khu phố 1, thị trấn HM, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện ủy quyền của bà Ph: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 78/4A VTS, phường TĐ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 01 Lý Nam Đế, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T – Phó Chủ tịch (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Bá Tr – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 66 Đinh Tiên Hoàng, Phường 1, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2. Ông NLQ2, sinh năm 1965;

3. Ông NLQ3, sinh năm 1968;

4. Ông NLQ4, sinh năm 1974;

5. Ông NLQ5, sinh năm 1977;

6. Ông NLQ6, sinh năm 1985;

Ông NLQ1, ông NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà Ph ủy quyền cho bà Lê Thị Ph, sinh năm 1971, (có mặt);

Cùng địa chỉ thường trú: Số 74/3 tổ 16, khu phố 1, thị trấn HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. NLQ7, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 31/5 Đường QT, khu phố 8, Thị Trấn HM, Huyện HM, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thái S – Công chức địa chính – Xây dựng – Môi trường và Đô thị (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân huyện HM

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại cấp sơ thẩm người khởi kiện, đại diện ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Bà Lê Thị Ph có Cha là Lê Văn D, sinh năm 1933, chết năm 2006; Mẹ là Nguyễn Thị G, sinh năm 1939, chết năm 2018.

Cha mẹ bà Ph có những người con sau đây: 1/ NLQ2, 2/NLQ3, 3/Lê Thị Ph, 4/NLQ4, 5/NLQ5, 6/NLQ6.

Sau khi cha mất ngày 23/12/2006, mẹ và các anh em của bà Ph thực hiện thủ tục phân chia di sản. Mẹ Nguyễn Thị G được nhận thừa kế các quyền sử dụng đất. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện HM đã cấp giấy chứng nhận cho bà G như sau (bà G cam kết không ghi nhận tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận):

- Giấy chứng nhận số H00620 ngày 24/12/2008 thửa 353, tờ bản đồ số 21, thị trấn HM, diện tích 67,4 m², cập nhật sang tên bà G ngày 26/5/2009.

- Giấy chứng nhận số H00619 ngày 24/12/2008, thửa 354, tờ bản đồ số 21, thị trấn HM, diện tích 48,5 m², cập nhật sang tên bà G ngày 26/5/2009.

- Giấy chứng nhận số H00618 ngày 24/12/2008, thửa 355, tờ bản đồ số 21, thị trấn HM, diện tích 23,6 m², cập nhật sang tên bà G ngày 26/5/2009.

Ngày 01/7/2009, bà G ủy quyền cho bà Lê Thị Ph (con ruột) được quyền chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 18277 Quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2009 lập tại Phòng công chứng 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục đích để bà Ph vay tiền cho gia đình.

Ngày 06/7/2009, ông NLQ1 ký giấy cam kết có nội dung là bà Ph và ông NLQ1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo, mục đích giúp bà Ph vay tiền.

Ngày 07/7/2009, bà Ph, ông NLQ1 ra Phòng công chứng số 5, TP.Hồ Chí Minh ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông NLQ1 03 thửa đất nêu trên.

Sau đó, ông NLQ1 nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện HM để cập nhật sang tên ông NLQ1, đồng thời nộp đơn xin cấp đổi, cấp lại sổ mới.

Ngày 14/8/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM có ban hành Phiếu trả số 255/TNMT với nội dung 03 thửa đất nêu trên có căn nhà tường, tole, đề nghị ông (bà) Nguyễn Thị G liên hệ UBND xã nơi đất tọa lạc để được hướng dẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Tuy nhiên, sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM đã đăng ký biến động sang tên ông NLQ1 ngày 12/4/2010, cấp đổi sổ mới vào ngày 09/4/2010 thửa 353 với số giấy chứng nhận là CH00071; thửa 355 với số giấy chứng nhận là CH00072; đăng ký biến động ngày 28/4/2010, cấp đổi sổ mới vào ngày 28/4/2010 thửa 354 với số giấy chứng nhận là CH00083, tất cả mang tên NLQ1.

Ngày 20/6/2018, bà G có đơn khiếu nại UBND huyện HM về việc cập nhật sang tên cho ông NLQ1.

Ngày 28/10/2018, bà G chết.

Ngày 08/11/2018, UBND huyện HM có văn bản giải quyết đơn của bà G số 1851/TNMT trả lời có nội dung: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HM nhận thấy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00071 ngày 09/4/2010, CH00072 ngày 09/4/2010, CH00083 ngày 28/4/2010 căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký kết trong hợp đồng được Phòng công chứng số 5 chứng thực và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 05/12/2018, bà Ph (con ruột bà G) khởi kiện vụ án đến Tòa Hành chính, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay tại Tòa, bà Ph khởi kiện yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận: giấy chứng nhận số CH00071 ngày 09/4/2010, Giấy chứng nhận số CH00072 ngày 09/4/2010, Giấy chứng nhận số CH00083 ngày 28/4/2010 do UBND cấp cho ông NLQ1, chỉ chí xem xét thẩm định tại chỗ do bà Ph tự nguyện chịu.

Lý do bà Ph khởi kiện:

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph và ông NLQ1 là giả tạo căn cứ tờ cam kết ngày 06/7/2009.

- Các căn nhà trên đất chưa hợp thức hóa nên nhà đất chưa đủ điều kiện để giao dịch theo Luật nhà ở năm 2005.

- Theo Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 có hiệu lực từ ngày 02/8/2006, hết hiệu lực ngày 28/5/2017 của Bộ Tài nguyên và môi trường và Bộ Tư pháp hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền sử dụng đất có 30 mẫu văn bản được sử dụng cho Phòng công chứng. Trong đó, mẫu số 06/HĐCN được áp dụng cho thửa đất có nhà đã được công nhận quyền sở hữu, mẫu số 07/HĐCN áp dụng cho thửa đất không có nhà trên đất và không có mẫu hợp đồng nào áp dụng cho thửa đất có nhà ở và cam kết không ghi nhận tài sản trên đất. Như vậy, Phòng công chứng số 5 đã chứng thực sai mẫu hợp đồng, việc chứng nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không đảm bảo tính xác thực và tính hợp pháp theo Điều 2 Luật công chứng năm 2006.

- Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007, Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh...chưa có hướng dẫn việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất khi trên đất có nhà ở và cam kết không ghi nhận tài sản trên đất và chưa có văn bản pháp luật nào hướng dẫn chính thức. Riêng nội bộ tại huyện HM, có Công văn số 1579/TNMT ngày 03/9/2008 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện HM gửi UBND xã Tân Hiệp hướng dẫn có nội dung: *...Để thực hiện tốt Luật nhà ở năm 2006, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ và tránh trường hợp khiếu nại, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, Phòng Tài nguyên và môi trường tạm thời không giải quyết những giao dịch về quyền sử dụng đất khi trên đất có tài sản gắn liền. Đối với những nhà ở đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. UBND xã, thị trấn hướng dẫn người dân làm thủ tục hợp thức hóa nhà ở. Đối với những trường hợp không đủ điều kiện để hợp thức hóa nhà, UBND xã, thị trấn giải thích cho người dân hiểu và chờ những văn bản hướng dẫn tiếp theo của Nhà nước.* UBND huyện HM ban đầu đã tuân thủ đúng văn bản này khi ban hành Phiếu trả số 255/TNMT ngày 14/8/2009 nhưng sau đó không hiểu lý do vì sao lại đăng ký biến động qua tên ông NLQ1.

- Trong thủ tục cấp đổi sổ mới, cán bộ địa chính UBND Thị trấn HM xác nhận tại 03 đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/02/2010 đều xác nhận: *...sử dụng ổn định, không có tranh chấp.* Trong thực tế, bà Lê Thị Ph và các anh em đang là người quản lý, sử dụng 03 thửa đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 6/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc xác nhận này là không đúng sự thật khách quan, không có thật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện HM trình bày ý kiến như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện HM đăng ký biến động ngày 12/4/2010, cấp đổi sổ mới vào ngày 09/4/2010 thửa 353 với số giấy chứng nhận là CH00071; thửa 355 với số giấy chứng nhận là CH00072; đăng ký biến động ngày 28/4/2010, cấp đổi sổ mới vào ngày 28/4/2010 thửa 354 với số giấy chứng nhận là CH00083, tất cả mang tên NLQ1 là căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) đã được Phòng công chứng số 5 chứng thực. Trong quá trình cấp đổi, cấp lại sổ mới cho ông NLQ1, không có ai tranh chấp, khiếu nại. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện HM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00071, CH00072, CH00083 cho ông NLQ1 là đúng quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, có bà Lê Thị Ph đại diện trình bày: Thống nhất ý kiến với người khởi kiện, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày: Bà Ph nợ tiền ngân hàng nên có vay tiền của ông La Hương trả nợ ngân hàng. Ông NLQ1 đứng ra ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên 03 thửa đất. Do bà Ph còn nợ tiền ông La Hương nên ông NLQ1 chưa ký tên trả đất lại cho bà Ph. Ông NLQ1 không có yêu cầu gì tại Tòa, yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh không có bản tự khai.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1197/2021/HC-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 3, 8, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 193, 205, 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ các Điều 91, 92 Luật nhà ở năm 2005; 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 bà Lê Thị Ph.

Hủy các quyết định hành chính sau đây:

- Đăng ký biến động ngày 12/4/2010 đối với thửa 353, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239460, sổ vào sổ cấp GCN: H00620/CGCN ngày 24/12/2008;

- Đăng ký biến động ngày 12/4/2010 đối với thửa 355, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239462, sổ vào sổ cấp GCN: H00618/CGCN ngày 24/12/2008;

- Đăng ký biến động ngày 28/4/2010 đối với thửa 354, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239461, sổ vào sổ cấp GCN: H00619/CGCN ngày 24/12/2008

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB016585, sổ vào sổ cấp GCN: CH00071 ngày 09/4/2010 đối với thửa 353, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB016584, sổ vào sổ cấp GCN: CH00072 ngày 09/4/2010 đối với thửa 355, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB012547, sổ vào sổ cấp GCN: CH00083 ngày 28/4/2010 đối với thửa 354, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

Tất cả đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận nêu trên đều mang tên ông NLQ1.

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

- Ngày 16/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 3984/QĐ-VKS-HC, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm. Do tại phần nhận định của bản án sơ thẩm thể hiện:

[2.1] Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Lê Thị Ph, các anh em bà Ph hiện đang là người quản lý sử dụng các thửa đất 353, 354, 355, tờ bản đồ số 21, Thị trấn HM (TL 2005).

[2.2] Bản tự khai ngày 19/5/2021 của ông NLQ1 khai tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 353, 354, 355 giữa ông NLQ1 và bà Ph chỉ là giả cách, mục đích là bà Ph vay tiền của ông La Hương.

[2.3] Tờ cam kết giữa ông NLQ1 và bà Ph lập ngày 06/7/2009 có nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 353, 354, 355 giữa ông NLQ1 và bà Ph chỉ là giả cách để bà Ph vay tiền.

Hội đồng xét xử đánh giá các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông NLQ1 và bà Lê Thị Ph ký tại Phòng công chứng số 5 là không hợp pháp do giả cách, cụ thể là các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa 353, số công chứng 18866 Quyền số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2009.

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa 354, số công chứng 18867 Quyền số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2009.*

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) thửa 355, số công chứng 18868 Quyền số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 07/7/2009.*

Do các hợp đồng nêu trên không hợp pháp mà lại là cơ sở về nội dung để UBND huyện HM đăng ký biến động sang tên ông NLQ1 nên cần phải hủy các đăng ký cập nhật biến động sang tên ông NLQ1 vì lý do sai chủ sử dụng đất. Từ việc đăng ký biến động sai về nội dung thì dẫn đến việc cấp lại, cấp đổi sổ mới sai về nội dung nên cần phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NLQ1.

Từ nhận định trên, bản án quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph là không có căn cứ, bởi vì:

- Ủy ban nhân dân huyện HM cấp các giấy chứng nhận cho ông NLQ1 là căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyết sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) gồm các thửa 353, 354, 355 đã được công chứng hợp pháp phù hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Đồng thời, bà Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NLQ1 đủ điều kiện quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Tòa xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên giả cách thì đây là ý chí của các bên mà tại thời điểm cấp các giấy chứng nhận cho ông NLQ1 thì Ủy ban nhân dân huyện HM không biết được ông NLQ1 và bà Ph lập hợp đồng giả cách để vay tiền trước đó, mà căn cứ các quy định như trên để cấp cho ông NLQ1 là đúng quy định.

Trong trường hợp bà Ph và ông NLQ1 thừa nhận đứng tên dùm các hợp đồng chuyển nhượng trên để bà Ph vay tiền thì bà Ph khởi kiện vụ án dân sự được xem xét toàn diện và bảo đảm quyền lợi các đương sự, như phần nhận định tại trang 9 của bản án: *“Việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà Lê Thị Ph vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc tuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ...được giải quyết trong vụ án tranh chấp dân sự khác theo luật tố tụng dân sự. Các đương sự có quyền lợi bị xâm phạm có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để Tòa án giải quyết”.*

Tại phần nhận định (trang 10) của bản án thể hiện: *“Bà G muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 353, 354, 355 thì bà G phải hợp thức hóa tài sản trên đất”* là không có cơ sở vì thời điểm bà G xin cấp 03 giấy chứng nhận số H00620, số H00619, số H00618 thì trên đất chỉ có mái tol tạm; đồng thời bà G có đơn cam kết ngày 11/7/2008 không ghi nhận các công trình tạm trên đất là phù hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 2 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định trình tự, thủ tục, cấp giấy chứng nhận tại Thành phố Hồ Chí Minh (*“a) Đất có nhà ở, công trình xây dựng nhưng người sử dụng đất*

chưa có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng”.

- Tại phần nhận định mục [2.6] của bản án ghi nhận *“Việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận mang tên ông NLQ1 lại có trước việc cập nhật biến động sang tên cho ông NLQ1 là vô lý, cụ thể: cập nhật ngày 12/4/2010, cấp sổ mới ngày 09/4/2010 đối với GCN số CH00071 và GCN số CH00072...”* và tại phần Quyết định của bản án tuyên *“...Đăng ký biến động”* là không đúng, vì đây không phải cập nhật biến động mà ông NLQ1 yêu cầu cấp sổ mới thì sổ (cũ) bị thu hồi và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM thực hiện việc ghi chú vào trang 1 của sổ (cũ) để đưa vào lưu trữ theo quy định tại điểm s khoản 1 Điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009. *(“s) Trường hợp thu hồi đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất...hoặc cấp đổi giấy chứng nhận...thì trước khi đưa vào lưu trữ phải ghi lý do thu hồi và đóng dấu xác nhận Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại trang 1 của giấy chứng nhận.”*

Vì các lẽ trên, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ph.

- Ngày 22/8/2022, ông Nguyễn Văn T, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện HM có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

1. Liên quan phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm tại mục 2.4.

Theo hồ sơ cấp 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp mới lần đầu) số H00620/GCN, H00619/GCN, H00618/GCN cùng ngày 24/12/2008, bà Nguyễn Thị G có “Giấy cam kết” đề ngày 11/7/2008, có nội dung: Cam kết không công nhận phần tài sản gắn liền với đất, nếu sau này có khiếu nại sẽ không được giải quyết trại mái tôn và dây chuồng heo, phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về trình tự, thủ tục, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003, tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất bà Nguyễn Thị G, bà Lê Thị Ph (được bà G ủy quyền) thỏa các điều kiện theo quy định. Việc nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông NLQ1 thỏa điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

2. Liên quan phần nhận định tại mục 2.5.

Việc Tòa án nhận định 3 công trình trên 3 thửa đất số 253, 354, 355, tờ bản đồ số 21 (TL2005) thì trấn HM là nhà ở để áp dụng điều kiện nhà ở tham gia giao dịch theo Điều 91, Điều 92 Luật Nhà ở 2005 là không phù hợp.

+ Giấy cam kết ngày 11/7/2008 của bà Nguyễn Thị G, nội dung cam kết không công nhận phần tài sản gắn liền với đất, nếu sau này có khiếu nại sẽ không được giải quyết: Trại mái tôn và dãy chuồng heo.

+ Bản đồ hiện trạng vị trí số 62547/CNHM ngày 01/7/2008 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập, thể hiện hiện trạng là mái tôn.

+ Điều 1 Luật nhà ở năm 2005: *“Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân”*.

3. Liên quan nhận định tại mục 2.6.

Căn cứ điểm s khoản 1 Điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sau khi Ủy ban nhân dân huyện HM cấp (mới) 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00071, CH00072 cùng ngày 09/4/2010 và CH00083 ngày 28/4/2010 cho ông NLQ1, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện HM thực hiện xác nhận ngày 12/4/2010 và ngày 28/4/2010 trên 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00620/GCN, H00619/GCN và H00618/GCN cấp cùng ngày 24/12/2008 mục đích đưa vào lưu trữ, với lý do: “Ông NLQ1 nhận chuyển nhượng trọn thửa...”.

Từ những nội dung trên, nhận thấy trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00071, CH00072 cùng ngày 09/4/2010 và CH00083 ngày 28/4/2010 cho ông NLQ1 và cập nhật lưu trữ ngày 12/4/2010, ngày 28/4/2010 trên 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00620/GCN, CH00619/GCN và CH00618/GCN cấp cùng ngày 24/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện HM là đúng quy định của pháp luật.

Vì thế, người bị kiện kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Ủy ban nhân dân huyện HM cấp 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00071, CH00072 cùng ngày 09/4/2010 và CH00083 ngày 28/4/2010 cho ông NLQ1 là đúng quy định (do nhận chuyển nhượng và việc cập nhật lưu trữ ngày 12/4/2010, ngày 28/4/2010 trên 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00620/GCN, H00619/GCN và H00618/GCN cùng ngày 24/12/2008 là đúng quy định của pháp luật).

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Trần Bá Tr, trình bày: Giữ nguyên các lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 22/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện HM.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị.

- Ông Hùng đại diện người khởi kiện, trình bày: Bảo lưu lời trình bày như nội dung án sơ thẩm đã nêu, không đồng ý đối với kháng cáo và kháng nghị, đề

ngợi Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:* Giữ nguyên nhận định và đề nghị của Quyết định kháng nghị số 3984/QĐ-VKS-HC ngày 16/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

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] Tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện và tuyên án ngày 01/8/2022 đến ngày 16/8/2022 Tòa sơ thẩm tổng đạt Bản án sơ thẩm đến người bị kiện nhận; Ngày 16/8/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm; ngày 22/8/2022 người bị kiện có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nên kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện kiểm sát là trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206, 213 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

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

[2.1] Về yêu cầu của người khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1.1] Tại “*Giấy cam kết*” lập ngày 06/7/2009 giữa bà Lê Thị Ph với ông NLQ1 có nội dung: “*Hôm nay ngày 06/7/2009 tôi (bà Ph) làm giấy này để cho anh NLQ1..., đứng tên hộ để vay vốn ngân hàng với số tài sản: ...Thửa đất số 353 tờ bản đồ số 21 (tài liệu đo năm 2005) địa chỉ thửa đất: Thị trấn HM, huyện HM, TPHCM; thửa đất số 355, tờ bản đồ số 21 (tài liệu đo năm 2005) địa chỉ thửa đất: Thị trấn HM, huyện HM, TPHCM; thửa đất số 354, tờ bản đồ số 21 (tài liệu đo năm 2005) địa chỉ thửa đất: Thị trấn HM, huyện HM, TPHCM. Sau khi làm thủ tục vay vốn ngân hàng thì số tiền tôi (bà Ph) sử dụng và chịu trách nhiệm đóng lãi, lãi và trả vốn gốc cho ngân hàng sau này. Mọi chi phí như: Lệ phí trước bạ, đăng bộ tôi hoàn toàn chịu... Trong quá trình vay vốn ngân hàng tôi LÊ THỊ PH và gia đình trực tiếp sử dụng không liên quan đến Anh Dũng. Nếu như tôi không có khả năng trả lãi, vốn gốc cho ngân hàng tôi và gia đình chấp thuận đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản trên mà không khiếu kiện gì. Nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*” (BL148); Tại Điều 4 các “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) (Toàn bộ)*” lập tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh

cùng ngày 07/7/2009, giữa bên chuyển nhượng (Bên A) bà Nguyễn Thị G do bà Lê Thị Ph làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng (bên B) ông NLQ1 đối với ba thửa đất số 353, 354, 355; Số công chứng 18866, 18867, 18868 có nội dung: “1) Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó. 2) Quyền sử dụng đối với thửa đất nêu tại Điều 1 nêu trên được chuyển cho bên nhận chuyển nhượng, kể từ thời điểm bên B thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất”; Tại “Bản tự khai” ngày 19/5/2021 (BL 279) và “Biên bản không tiến hành đối thoại được” cùng ngày 19/5/2021 (BL 216-318) ông NLQ1 khai: “Tôi là người chỉ đứng tên giúp đỡ gia đình bà Ph vay ngân hàng, gia đình bà Ph trực tiếp nhận tiền vay, tôi không liên quan đến việc vay tiền...”; Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Lê Thị Ph, các anh em bà Ph hiện đang là người quản lý sử dụng các thửa đất 353, 354, 355, tờ bản đồ số 21, thị trấn HM (TL 2005). Như vậy, với các chứng cứ vừa nêu trên thì việc ngày 11/02/2010 khi ông NLQ1 làm “Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đối với các thửa đất số 353, 354, 355 (BL 192, 193; 178, 179; 213, 214) cùng ngày 11/02/2010 và NLQ7, huyện HM xác nhận cùng ngày 11/02/2010 việc các thửa đất 353, 354, 355 ông NLQ1 sử dụng ổn định không có tranh chấp là không đúng quy định. Vì từ khi ký hợp đồng đến thời điểm ông NLQ1 kê khai đăng ký xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 353, 354, 355 và hiện nay thì ông NLQ1 không sử dụng các thửa đất này ngày nào mà do gia đình bà Ph quản lý và sử dụng đến nay. Nên, việc Ủy ban nhân dân huyện HM căn cứ vào xác nhận vừa nêu và các Hợp đồng trên để cấp đổi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BB 016585 số vào sổ CH 00071 đối với thửa đất số 353; số phát hành BB 016584 số vào sổ CH 00072 đối với thửa đất số 355 cùng ngày 09/4/2010; số phát hành BB 012547 số vào sổ CH00083 đối với thửa đất 354 ngày 28/4/2010 là không đúng sự thật khách quan của các quy định trong các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[2.1.2] Mặc khác, theo Điều 4 của các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì khi ông NLQ1 (bên B) kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phải có sự phối hợp của bà Ph (bên A) nhưng Ủy ban nhân dân huyện HM cũng không xem xét quy định này nên không biết được các bên có lập “Giấy cam kết” ngày 06/7/2009 là: “Mọi chi phí như: Lệ phí trước bạ, đăng bộ tôi (bà Ph) hoàn toàn chịu...” nên đây cũng là việc làm chưa đúng của Ủy ban nhân dân huyện HM khi xem xét cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông NLQ1.

[3.1.3] Cũng theo “Giấy cam kết” lập ngày 06/7/2009 thì bà Ph và ông NLQ1 thỏa thuận: “Trong quá trình vay vốn ngân hàng tôi LÊ THỊ PH và gia đình trực tiếp sử dụng không liên quan đến Anh Dũng. Nếu như tôi không có khả năng trả lãi, vốn gốc cho ngân hàng tôi và gia đình chấp thuận đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản trên mà không khiếu kiện gì. Nếu có gì sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Với thỏa thuận này thì trong trường

hợp Ủy ban nhân dân huyện HM cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ1 đối với 3 thửa đất số 353, 354, 355 vào ngày 09/4/2010 và ngày 28/4/2010 như nêu trên là đúng thì khi ông NLQ1 vay được tiền tại ngân hàng và bà Ph nhận được tiền vay rồi đến nay không trả đủ vốn và lãi vay thì việc bà Ph yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận đã cấp cho ông NLQ1 là không có căn cứ do chưa trả đủ tiền vay. Nhưng khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông NLQ1 không đứng tên vay vốn ngân hàng giúp bà Ph. Nên thỏa thuận này cũng không còn hiệu lực và nay bà Ph yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1 cũng là có căn cứ.

[4] Tại điểm s khoản 1 Điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu: *“(s) Trường hợp thu hồi đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất...hoặc cấp đổi giấy chứng nhận...thì trước khi đưa vào lưu trữ phải ghi lý do thu hồi và đóng dấu xác nhận Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại trang 1 của giấy chứng nhận”*.

- Hồ sơ thể hiện: Tại “Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thửa 354, tờ bản đồ số 21, số vào sổ cấp GCN: H00619 ngày 24/12/2008, số phát hành GCN.QSDĐ: AN 239461. Phần VI: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: “Ông NLQ1 sinh năm...nhận chuyển nhượng trọn thửa 354...” ngày cập nhật thay đổi 28/4/2010 (BL 123); Tại “Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thửa 355, tờ bản đồ số 21, số vào sổ cấp GCN: H00618 ngày 24/12/2008, số phát hành GCN.QSDĐ: AN 239462. Phần VI: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: “Ông NLQ1 sinh năm...nhận chuyển nhượng trọn thửa 355...” ngày cập nhật thay đổi 12/4/2010 (BL 120); tại Phần VI: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN 239460, số vào sổ cấp GCN 00620 cấp ngày 24/12/2008 đối với thửa đất 353 ghi: “Ông NLQ1, sinh năm... nhận chuyển nhượng trọn thửa 353...”. Như vậy, đây là các cập nhật biến động tại trang 4 Phần VI giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là xác nhận tại trang 1 Giấy chứng nhận nhằm mục đích đưa vào lưu trữ, như kháng cáo và kháng nghị nêu.

[5] Từ những nhận định nêu trên, xét mặc dù nhận định của cấp sơ thẩm về Điều 91, 92 Luật nhà ở năm 2005 là chưa chính xác nhưng việc Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph là đúng, nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[6] Riêng, việc tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và bà Lê Thị Ph vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, việc tuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ...được giải quyết trong vụ án tranh chấp dân sự khác theo luật tố tụng dân sự. Các đương sự có quyền lợi bị xâm phạm có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác để Tòa án giải quyết.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Quyết định của án sơ thẩm về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 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 1 Điều 241, các Điều 3, 8, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 193, 205, 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Điều 34 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. Bác kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện HM; bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1197/2022/HC-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ph.

Hủy các quyết định hành chính sau đây:

- Đăng ký biến động ngày 12/4/2010 đối với thửa 353, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239460, sổ vào sổ cấp GCN: H00620/CGCN ngày 24/12/2008;

- Đăng ký biến động ngày 12/4/2010 đối với thửa 355, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239462, sổ vào sổ cấp GCN: H00618/CGCN ngày 24/12/2008;

- Đăng ký biến động ngày 28/4/2010 đối với thửa 354, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005) trên giấy chứng nhận số AN239461, sổ vào sổ cấp GCN: H00619/CGCN ngày 24/12/2008

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB016585, sổ vào sổ cấp GCN: CH00071 ngày 09/4/2010 đối với thửa 353, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB016584, sổ vào sổ cấp GCN: CH00072 ngày 09/4/2010 đối với thửa 355, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB012547, sổ vào sổ cấp GCN: CH00083 ngày 28/4/2010 đối với thửa 354, tờ bản đồ 21, thị trấn HM (TL2005).

Tất cả đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận nêu trên đều mang tên ông NLQ1.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân huyện HM phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số

0002970 ngày 14/9/2022 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
Nên không phải nộp thêm.

4. Quyết định của án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 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 (9);
- Lưu VT (5), HS (2), 21b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn TỬ.