

Bản án số: 306/2018/HC-PT

Ngày: 17/8/2018

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý đất đai về hủy biến
động cập nhật”.

**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: Bà Mai Thị Tú Oanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Đặng Quốc Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2018/TLPT-HC ngày 30 tháng 3 năm 2018 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về hủy cập nhật biến động”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 116/2018/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 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 652/2018/QĐ - PT ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Đỗ Tử O, sinh năm 1985; Địa chỉ: đường P, tổ 9, khu phố 1, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phan Tấn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

(Giấy ủy quyền ngày 14/12/2016, số công chứng 025617 tại Văn phòng công chứng Đ)

- Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố

Địa chỉ: Đường P, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Lê Thành P – Chức vụ : Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố - Vắng mặt.

(Giấy ủy quyền số 9474/VPĐK-KTTT ngày 27/6/2017)

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

1/ Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1948 – Vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 – Vắng mặt.

Địa chỉ : đường P, tổ 9, khu phố 1, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Trần Quý D, sinh năm 1966

Người đại diện hợp pháp của ông D : Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1991 - Có mặt.

Địa chỉ : đường số 9, khu trung tâm hành chính thị xã D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4/ Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1974 ; Địa chỉ: phường A, huyện D, tỉnh Bình Dương – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Đỗ Tử O

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong các đơn đề ngày 26/12/2016, ngày 04/01/2017 người khởi kiện ông Đỗ Tử O và lời khai của ông Phan Tấn T với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông O trình bày:*

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 vào sổ cấp giấy: H02577 ngày 31/12/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622680300517, hồ sơ gốc số 7597/2007/GCN ngày 31/12/2007, ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân quận T công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tọa tại địa chỉ 93/5 P, phường T. Năm 2008, ông S - bà L đã tặng cho ông Đỗ Tử O phần diện tích đất là 60m² có vị trí ở cuối thửa đất của hai giấy chứng nhận, mục đích xây dựng nhà để ở. Việc tặng cho này được lập thành Giấy cho đất đề ngày 04/8/2008. Đến tháng 4/2014, ông O đã xây dựng nhà trên phần đất chỉ với diện tích 45m². Do toàn bộ nhà và đất theo Giấy chứng nhận, ông S – bà L đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại Một thành viên Dầu Khí Toàn Cầu nên ông O không làm được thủ tục xin cấp phép xây dựng và tách thửa. Trong quá trình sử dụng, ông O đã xin gắn đồng hồ điện, nước và tách hộ khẩu trong phần diện tích này để tiện sinh hoạt.

Tháng 6/2016, không có khả năng trả nợ ông S – bà L đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông Trần Quý D trong đó có phần xây dựng của ông O. Việc chuyển nhượng này đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật trên trang bổ sung của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 vào sổ cấp giấy: H02577 ngày 31/12/2007 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622680300517, hồ sơ gốc số

7597/2007/GCN ngày 31/12/2007. Căn cứ Luật Đất đai, Luật nhà ở và Công văn số 1227/TNMT-VPĐK ngày 12/03/2013 của Sở Tài nguyên & Môi trường thì việc cập nhật này là trái luật, vì nhà và đất không đúng với hiện trạng được ghi trên hai giấy chứng nhận.

Vì vậy, ông O khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố phải hủy bỏ phần cập nhật tên ông Trần Quý D tại trang bổ sung của hai giấy chứng nhận.

** Tại Văn bản số 9471 ngày 27/6/2017 người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố có ý kiến như sau:*

Hồ sơ của ông Trần Quý D được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T đã giải quyết đăng ký chuyển nhượng nhà và đất trên sang tên ông D tại trang 4 và trang 5 của hai giấy chứng nhận là đúng với Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

** Tại Bản tự khai ngày 15/03/2017 ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị L có ông Phùng Hữu Nữ U đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tháng 6/2016 ông S – bà L có bán nhà và đất trên cho người mua là ông D để trả nợ cho Ngân hàng, trong đó có phần diện tích xây dựng nhà ở của ông O là 45 m². Việc giao dịch chuyển nhượng này là không đúng vì chưa được sự đồng ý của ông O. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng, ông S – bà L đã thông báo cho ông D – bà Linh biết tình trạng phần xây dựng nhà ở của ông O. Việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quận T làm thủ tục cập nhật trên hai giấy chứng nhận cho ông D.

Nay ông O khởi kiện yêu cầu hủy bỏ cập nhật tên ông D trong các giấy chứng nhận, về phía ông S - bà L có ý kiến chờ kết quả giải quyết của Tòa án và tuân theo sự phán quyết của Tòa án. Trong trường hợp việc cập nhật tên ông D bị hủy, giao dịch không thể tiếp tục thì ông S, bà L chấp nhận bồi thường thiệt hại cho ông D theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quý D và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 trình bày:*

Giữa ông và ông Đỗ Văn S - bà Nguyễn Thị L ký có thỏa thuận mua bán toàn bộ nhà và đất trên tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 21/4/2016 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 008210 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 008211. Căn cứ các điều khoản trong hai hợp đồng, ông bà đã thanh toán xong tiền mua bán và đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật, vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông O.

Tại bản án hành chính sơ thẩm 116/2018/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 1 Điều 725 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Khoản 1 Điều 5; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

Căn cứ Điều 17,18, 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tử O về hủy phần cập nhật đối với việc chuyển nhượng cho ông Trần Quý D ngày 01/6/2016 tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 797622680300517, hồ sơ gốc số 7597/2007/GCN ngày 31/12/2007 và ngày 06/6/2016 tại mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 vào sổ cấp giấy H.02577 ngày 31/12/2007 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/02/2018 người khởi kiện ông Đỗ Tử O kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người bị kiện vắng mặt không có lý do. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quý D có ông Đinh Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông D đã khởi kiện vụ án dân sự về việc yêu cầu ông Đỗ Văn S – bà Nguyễn Thị L phải giao trả nhà và đất cho ông theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 008211 tại Tòa án nhân dân quận T nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy: Cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tử O về việc hủy phần cập nhật đối với việc chuyển nhượng cho ông Trần Quý D ngày 01/6/2016 tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 797622680300517, hồ sơ gốc số 7597/2007/GCN ngày 31/12/2007 và ngày 06/6/2016 tại mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 vào sổ cấp giấy H.02577 ngày 31/12/2007 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố là có cơ sở, bởi lẽ:

- Ngày 21/4/2016 ông Đỗ Văn S – bà Nguyễn Thị L và ông Trần Quý D ký thỏa thuận mua bán toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 93/5 P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 008210 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 008211. Ngày 13 và 17/5/2016, ông D nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Ngày 01 và 06/6/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T cập nhật tại Mục IV Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7597/2007/GCN ngày 01/6/2016 và tại Mục VI Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 ngày 06/6/2016 với nội dung chuyển nhượng cho ông Trần Quý D là đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 17, 18, 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên & Môi trường và Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Người khởi kiện cho rằng đã được tặng cho đất và tiến hành xây dựng nhà trên phần đất đã được tặng cho với diện tích 45 m² nằm trong phần đất mà ông S, bà L đã chuyển nhượng cho ông D nên yêu cầu hủy bỏ phần cập nhật tên ông Trần Quý D tại trang bổ sung của hai giấy chứng nhận. Tuy nhiên, việc cho tặng giữa ông S – bà L với ông O chỉ căn cứ vào giấy cho đất ngày 04/8/2008 không có công chứng, chứng nhận theo quy định của pháp luật. Sau khi được tặng cho, ông O cũng không đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không đúng theo quy định tại Điều 467, khoản 1 Điều 725 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa, người khởi kiện căn cứ vào văn bản số 1227/TNMT-VPĐK ngày 12/3/2013 của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đề cho rằng phần nhà đất mà ông O được tặng cho đã được sử dụng ổn định và đã có sự thay đổi so với giấy chứng nhận. Nhưng văn bản số 1227 được Sở Tài nguyên môi trường ban hành nhằm giải quyết những vướng mắc cho một số quận huyện, là văn bản hướng dẫn không phải là văn bản quy phạm pháp luật. Phía người khởi

kiện không cung cấp được tài liệu thể hiện ông O đã có đăng ký quyền sử dụng phần đất được cho tặng với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Tử O phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính 2015,

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Đỗ Tử O. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Khoản 1 Điều 725 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Khoản 1 Điều 5; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

Căn cứ Điều 17,18, 21 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tử O về hủy phần cập nhật đối với việc chuyển nhượng cho ông Trần Quý D ngày 01/6/2016 tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 797622680300517, hồ sơ gốc số 7597/2007/GCN ngày 31/12/2007 và ngày 06/6/2016 tại mục VI của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AK 712649 vào sổ cấp giấy H.02577 ngày 31/12/2007 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

2/ Án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng, ông Đỗ Tử O phải chịu (được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, biên lai thu số 0048807 ngày 06/02/2018).

3/ Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (4);
- Lưu (3) 17b (Ấn39).

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

Mai Thị Tú Oanh