

**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: 181/2025/HC-PT
Ngày 26 tháng 02 năm 2025
V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính và hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh - 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 Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại 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 875/2024/TLPT-HC ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 301/2024/HC-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024 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 23/2025/QĐPT-HC ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Võ Văn S, sinh năm 1947

Địa chỉ: A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Hồng L

Địa chỉ: 5 N, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Quyết Q - Đoàn Luật sư Thành phố H

- Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

2.2. Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Cùng địa chỉ: H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Chu Vĩnh L1 – Trưởng Phòng Pháp chế - Sở T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Thiều Đình T – Chuyên viên chính Phòng Pháp chế - Sở T7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Ủy ban nhân dân quận B:

- Bà Hồ Thị H – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoặc bà Ngô Thị H1 – Chuyên viên Phòng T8 - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoặc ông Trương Công L2 - Chuyên viên Phòng T8 - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phan Thống N – Phó trưởng Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoặc ông Phạm Quang K – Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Dịch vụ công ích quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Phương T1 – nhân viên Phòng Quản lý nhà thuộc Công ty Dịch vụ công ích quận B

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

3.2. Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng TP ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trình Phạm Đắc D – Chuyên viên Phòng quản lý nhà ở - Trung tâm quản lý nhà và giám định xây dựng TP ..

Địa chỉ: B T, phường C, Quận A, TP ..

- **Người kháng cáo:** Người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Võ Văn S và Người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị Hồng L trình bày:

Phần diện tích đất 2.602m² tọa lạc tại số A X, Phường B, quận B ông Võ Văn S đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông Đào Ngọc T2 (là vợ của ông S) cho lại ông S để ở từ năm 1968. Phần đất này do ông S khai phá từ năm 1968 và sử dụng ổn định đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất ông S có kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Nhà nước liên tục từ năm 1975 đến năm 2012.

Ngày 25/3/2019, ông S nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên.

Ngày 02/5/2019, Ủy ban nhân dân quận B có văn bản số 1456/UBND-TNMT trả lời cho ông S, theo đó, ủy ban cho rằng nhà đất nêu trên đã được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của UBND Thành phố H nên không có cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông S.

Không đồng ý với nội dung văn bản số 1456/UBND-TNMT, ông S khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. Ngày 16/12/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 12815/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại, theo đó, bác khiếu nại của ông S.

Ông S tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 29/8/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 2919/QĐ-UBND, bác khiếu nại của ông S.

Ông S cho rằng việc Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành các quyết định nêu trên là không có căn cứ bởi các lý do sau:

Toàn bộ phần diện tích đất 2.602m² tọa lạc tại số A X, Phường B, quận B có nguồn gốc do ông Đào Ngọc T2 (cho lại ông S để ở từ năm 1968. Ông S có đăng ký kê khai theo Tài liệu 299/TTg và theo Biên bản đối thoại ngày 16/10/2019, phía ủy ban cũng xác định rằng theo bản đồ địa chính Phường B lập năm 2004 thể hiện vị trí nhà đất số 1053A Xô Viết Nghệ Tĩnh do ông S đăng ký sử dụng, diện tích 2873,5m², loại đất ODT.

Như vậy, toàn bộ phần diện tích đất ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận ông S đã có quá trình sử dụng ổn định, không tranh chấp, có đăng ký kê khai nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm g, khoản 1, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ.

Phía Ủy ban nhân dân quận B cho rằng phần đất 2.602m² ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận là phần đất đã được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của UBND Thành phố H. Tuy nhiên, phần nhà đất số A X, Phường B, quận B được xác lập theo Quyết định số 48191/QĐ-UB đã bị sạt lở, không phải là phần nhà đất hiện ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận. Vào thời điểm xác lập, kê khai nhà thuộc sở hữu Nhà nước không thể hiện khuôn viên đất, chỉ thể hiện tại Tờ trình ngày 28/12/1993 của UBND quận B diện tích dây dưng đề nghị xác lập sở hữu Nhà nước là 72m² trong khi đó, toàn bộ phần diện tích đất của ông T2 trước đây theo Tờ khai 1977 là 4.000m² (đã bị sạt lở một phần, phần còn lại ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận). Như vậy theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 thì không thể hiện diện tích phần đất xác lập sở hữu Nhà nước, đồng thời, phía ủy ban cũng không có bản vẽ hiện trạng phần đất xác lập sở hữu Nhà nước nên không có cơ sở cho rằng phần diện tích đất 2.602m² tại số A X đã được xác lập sở hữu Nhà nước và không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, các Văn bản số 1456/UBND-TNMT của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 12815/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định giải quyết khiếu nại số 2919/QĐ-UBND Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H từ chối cấp giấy chứng nhận cho ông S và bác khiếu nại đối với ông S là không có căn cứ.

Ông S khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định:

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 2919/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H;

- Hủy Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu của Nhà nước;

- Hủy Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S;

- Hủy văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Hủy văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19/07/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

- Tuyên hành vi của Ủy ban nhân dân quận B về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là hành vi trái pháp luật; buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất nêu trên cho ông S theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Ngày 04/01/1976, ông Võ Văn S (người thọ thuế là ông Đào Ngọc T2) đứng tên nộp thuế thổ trạch tại căn nhà số A X theo Tờ khai thuế thổ trạch của Tỉnh Gia Định lập, diện tích nhà chính là 3m x 8m, diện tích nhà phụ là 3m x 6m.

Năm 1977, ông Võ Văn S kê khai căn nhà số A X, loại nhà trên kênh rạch, diện tích khuôn viên 4.000m², diện tích xây cất 90m², chủ sử dụng đất và chủ sử dụng nhà là ông Đào Ngọc T2; ghi chú: Nhà đất do ông T2 mua và tự xây cất, ông T2 giữ giấy tờ bằng khoán; năm 1968, giao lại cho ông S quản lý và ở, đóng thuế thổ trạch thay ông T2.

Ngày 06/4/1983, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 125/QĐ-UB về việc kiểm kê quản lý nhà số A X, Phường B, ghi chú: tạm thời cho 03 hộ gồm Võ Văn S, Võ Văn N1 và Phạm Văn P1 được tiếp tục sử dụng (căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UB ngày 28/10/1981 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Thông tri số 1880/TT.UB ngày 11/11/1976 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xử lý tài sản vắng chủ, xét Công văn số 539/VP.NĐ ngày 03/11/1982 và Công văn số 68/NĐ ngày 01/4/1983 của Ban Xây dựng nhà đất và Công trình công cộng báo cáo tình hình nhà số 1053 sở hữu của ông T2 đã vắng mặt từ năm 1973 không rõ lý do).

Ngày 28/4/1983, Ban Xây dựng nhà đất và Công trình công cộng lập Biên bản kiểm kê căn nhà số A X thể hiện chủ sở hữu là ông T2. Trước mắt chưa

phân bổ cho ai nhà cửa, chưa di chuyển tài sản, tư liệu sinh hoạt. Đoàn kiểm kê giao cho ông Võ Văn S tạm thời bảo quản chờ quyết định xử lý tiếp của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 08/01/1988, Đội Quản lý nhà B giải quyết cho ông S thuê căn nhà số A X theo Hợp đồng thuê nhà (dùng để ở), tổng DTSD là 55,1m², diện tích đất 58,2m² (số nhà A X do ông S tự kê khai và thể hiện tại Tờ kê khai nhà đất năm 1999, Phiếu đăng ký sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý, các giấy tờ tường trình của ông S ... Đồng thời, qua kiểm tra không có hồ sơ liên quan đến việc cấp số nhà A X, Phường B, quận B của ông S lưu trữ tại Ủy ban nhân dân quận B).

Ngày 09/5/1991, Ủy ban nhân dân Phường B1 lập Biên bản về việc sử dụng mặt bằng tại số A X căn cứ theo Thông báo số 49/TT-UB ngày 20/02/1991 của Ủy ban nhân dân quận B thể hiện: Sau năm 1975, căn nhà ông S đang ở không thuộc quyền sở hữu của ông S. Biên bản hợp đồng thuê nhà ghi đầy đủ với mục đích thực hiện công trình chung của quận B, đề nghị ông S chấp hành. Ông S có ý kiến sau giải phóng thực hiện chủ trương của Nhà nước là đất không được bỏ hoang nên ông S trồng cây trên đất và nếu bồi hoàn cho gia đình 50.000đồng/1m² ông S sẽ trả đất ngay.

Ngày 28/12/1993, Ủy ban nhân dân quận B có Tờ trình gửi Sở Nhà đất về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số A X, diện tích sàn xây dựng 72m²; thuộc diện nhà vắng chủ; nguồn gốc nhà số A X sở hữu chủ tên Đào Ngọc T2 vắng mặt từ trước ngày giải phóng, Ủy ban nhân dân quận B quản lý bằng Quyết định số 125/QĐ-UB ngày 06/4/1983 (căn cứ pháp lý theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ về việc ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà, đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam). Tại phần kiểm tra của Sở Nhà đất thể hiện căn cứ Văn bản số 3042/CV-VP ngày 16/4/1993 của Sở Nhà đất về việc hướng dẫn nội dung quy định khi xem xét xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với các loại nhà đất trên địa bàn Thành phố theo Chỉ thị 12/CT-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 31/10/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số A X, thuộc diện nhà vắng chủ theo đề nghị của Giám đốc Sở Nhà đất tại Công văn số 26448/CV-CTL2 ngày 25/5/1994.

Năm 1999, ông S và bà Phạm Thị L3 kê khai nhà đất số A X (số C đường H), diện tích đất 2.447,87m², diện tích xây dựng 124,87m², mục đích sử dụng để ở và làm vườn, nguồn gốc do không có chỗ ở nên ông Đào Ngọc T2 cho cất nhà để ở và khai phá đất canh tác năm 1968.

Ngày 25/3/2019, ông S nộp hồ sơ 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 nhà đất số A X, Phường B; đính kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đ bản đồ (Sở T7) lập ngày 16/8/2017 (được C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 23/8/2017) thể hiện diện tích đất 2.855,8m², vị trí thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 13 - Bản đồ địa chính Phường B.

Theo xác nhận ngày 30/3/2019 của Ủy ban nhân dân Phường B1 tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của ông S thể hiện:

- Nguồn gốc nhà đất số 1053A thuộc sở hữu nhà của ông Đào Ngọc T2 vắng mặt không rõ lý do từ trước năm 1975; ông Võ Văn S đứng tên kê khai nhà cửa năm 1977; sau đó, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 125/QĐ-UB ngày 06/4/1983 về kiểm kê quản lý nhà đất nêu trên, theo đó, tạm thời cho 3 hộ Võ Văn S, Võ Văn N1 và Phạm Văn P1 tiếp tục sử dụng, ký cam kết trả tiền thuê nhà, chờ quyết định xử lý.

- Theo tường trình nguồn gốc nhà đất và hồ sơ pháp lý kèm theo thể hiện nhà số A X có Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước, thuộc diện vắng chủ. Ông S và bà L3 đứng tên đăng ký nhà đất năm 1999.

Ngày 02/5/2019, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1456/UBND-TNMT trả lời ông S về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên với nội dung: “Xét nhà đất nêu trên có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo yêu cầu của Ông”.

Ngày 16/5/2019, ông S (do bà Hồ Thị Hồng L đại diện ủy quyền) có đơn kiến nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B.

Ngày 19/7/2019, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 2721/UBND-TNMT trả lời ông S với nội dung:

“Liên quan đến việc Ông đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất A X, Phường B, quận B, Ủy ban nhân dân quận B đã có Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 trả lời Ông với nội dung: “Xét nhà đất số A X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo yêu cầu của Ông.”

Nay Ông tiếp tục có đơn đề nghị xem xét 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 A X, Phường B, quận B (thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 13 - Bản đồ địa chính Phường B) là không có cơ sở giải quyết”.

Ngày 06/8/2019, ông Võ Văn S có đơn khiếu nại việc Ủy ban nhân dân quận B không 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 A X, Phường B, quận B (thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 13 - Bản đồ địa chính Phường B) thể hiện tại Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 và Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 16/12/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 12815/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S (lần đầu) với nội dung:

“Tuy nhà đất số A X, Phường B, quận B thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 2, loại đất Thổ, diện tích 2.602m² với tên chủ sử dụng là ông Võ Văn S (theo Tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ) nhưng theo các chứng từ thể hiện nhà đất số 1053A Xô Viết Nghệ Tĩnh thuộc khuôn viên nhà đất số A X đã được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố (căn cứ pháp lý theo Quyết định số 111/CP ngày 14/4/1977 ban hành chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa đối với nhà đất cho thuê ở các đô thị các tỉnh phía Nam).

Căn cứ Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “..5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Do đó, nhà đất số A X, Phường B, quận B không được công nhận quyền sử dụng đất cho ông S theo quy định nêu trên.

Việc ông S khiếu nại Ủy ban nhân dân quận B không 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 A X, Phường B, quận B (thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 13 - Bản đồ địa chính Phường B) thể hiện tại Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 và Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B là sai”.

Sau đó, ông S có đơn khiếu nại Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 29/8/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 2919/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S, quận B (lần hai). Tại Điều 1 Quyết định số 2919/QĐ-UBND thể hiện: “Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là đúng”.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn S.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân Thành phố và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

Ông Võ Văn S có nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A đường X, Phường B (vị trí nhà đất thuộc một phần thửa số 3, Tờ số 13, Bản đồ địa chính Phường B, quận B). Ngày 02 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 1456/UBND-TNMT trả lời ông S như sau: “Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Quận và theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 28 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận thể hiện....Ngày 31 tháng 10 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà đất số A X, Phường B, thuộc diện nhà vắng chủ...Do đó, Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo yêu cầu của ông S”.

Sau đó, ông S tiếp tục có đơn yêu cầu xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A đường X, Phường B, quận B. Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19 tháng 7 năm 2019 trả lời ông S như sau: “Liên quan đến việc Ông đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất A X, Phường B, quận B, Ủy ban nhân dân quận B đã có Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02 tháng 5 năm 2019 trả lời Ông với nội dung: Xét nhà đất số A đường X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31 tháng 10 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo yêu cầu của Ông. Nay Ông tiếp tục có đơn đề nghị xem xét 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 A đường X, Phường B, quận B (thuộc một phần thửa số 03, Tờ bản đồ số 13, Bản đồ địa chính Phường B) là không có cơ sở giải quyết”.

Không đồng ý, ông S có đơn khiếu nại Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02 tháng 5 năm 2019 và Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận B gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 16 tháng 12 năm 2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 12815/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông S như sau: Căn cứ Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, việc ông S khiếu nại Ủy ban nhân dân quận B không 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 A đường X, Phường B, quận B (thuộc một phần thửa đất số 03, Tờ bản đồ số 13 Phường B) là sai”.

Không đồng ý việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B tại Quyết định số 12815/QĐ-UBND nêu trên, ông S có đơn khiếu nại đề ngày 15 tháng 01 năm 2020 gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho ông S.

Theo tài liệu trước năm 1975 (thể hiện tại Công văn số 149/TTĐK-PLT ngày 27 tháng 01 năm 2003 của Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất - Sở Địa chính nhà đất, Trích sao sổ địa bộ số 363/TS-VPĐK-LT, số 364/TS-VPĐK-LT ngày 07 tháng 11 năm 2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất): Vị trí nhà đất thuộc sổ địa bộ 429 cũ, sổ bản đồ 23^{pie} (01 phần), Tờ bản đồ thứ 12 xã T, có diện tích lúc ban đầu là 5.209m², đến ngày 03 tháng 7 năm 1969 còn lại 2.604m², loại đất: ruộng, do ông Trần Minh T3 và vợ là bà Cao Thị D1 đứng bộ. Theo Tài liệu 299/TTg: thuộc thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 2, Phường B, diện tích 2.602m², loại đất thổ, tên người sử dụng: Võ Văn S.

Ngày 04 tháng 01 năm 1976, ông Võ Văn S (người thọ thuế là ông Đào Ngọc T2) đứng tên nộp thuế thổ trạch tại căn nhà số A đường X theo Tờ khai thuế thổ trạch, diện tích nhà chính là 3m x 8m, diện tích nhà phụ là 3m x 6m.

Tại Bản kê khai nhà cửa ngày 28 tháng 12 năm 1977 do ông Võ Văn S kê khai thể hiện: Căn nhà số A đường X, loại nhà trên kênh rạch, diện tích khuôn viên 4.000m², diện tích xây cất 90m², diện tích sử dụng 72m², chủ sở hữu đất và chủ sở hữu nhà là ông Đào Ngọc T2 (tại M. Ghi chú: Nhà đất do ông Đào Ngọc T2 đứng mua và tự xây cất (trước giải phóng làm thầu khoán), ông T2 giữ giấy tờ bằng khoán; đến năm 1968 giao lại cho ông Võ Văn S đứng trông coi và ở tại đây và đứng chủ gia đình từ trước giải phóng đứng tên đóng thuế thổ trạch thay ông Đào Ngọc T2. Một ngôi nhà có 03 tờ hộ khẩu nhưng không phân biệt diện tích ở).

Ngày 03 tháng 11 năm 1982, Ban Xây dựng nhà đất và Công trình công cộng có Văn bản số 539/VP-NĐ gửi Ủy ban nhân dân quận B với nội dung:

“Theo lời khai của ông S, chủ hộ nhà A X và Giấy chứng nhận kê khai tài sản vắng chủ ngày 20 tháng 7 năm 1976 thì nguồn gốc căn nhà số A là nhà nghi

mát của Đào Ngọc T2 (Giám đốc Công ty K1 - thời Mỹ T). Năm 1972, ông T2 thuê bà Phạm Thị L3 (vợ của ông S) đến ở giữ đất và nhà không rõ ông T2 ở đâu, nhưng mỗi tuần ông T2 đưa vợ con về đây nghỉ mát vào ngày thứ bảy chủ nhật và từ năm 1973 đến nay không thấy ông T2 lui tới nữa.

Hiện nay nhà có 03 hộ thường trú là: Võ Văn S 8 nhân khẩu ở từ trước ngày giải phóng; Võ Văn N1 (là em ruột ông S) 6 nhân khẩu nhập khẩu năm 1976; Phạm Văn P1 (là cha vợ của ông S) 03 nhân năm 1976.

Ngày 23 tháng 9 năm 1982, ông S tự động tháo dỡ một số tote chặn hàng rào, cùng ngày Công an Phường 28 đến lập biên bản tại hiện trạng và buộc ông S phải giữ số tote vừa tháo dỡ nếu trên để chờ quận B giải quyết. Để bảo quản tài sản vắng chủ, kính đề nghị Ủy ban nhân dân Quận: Cho quyết định kiểm kê nhà A đường X, Phường B”.

Ngày 06 tháng 4 năm 1983, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 125/QĐ-UB kiểm kê quản lý nhà số A đường X, Phường B với nội dung: Căn cứ Quyết định số 244/QĐ-UB ngày 28 tháng 10 năm 1981, Thông tri số 1880/TT.UB ngày 11 tháng 11 năm 1976 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xử lý tài sản vắng chủ và xét Công văn số 539/VP.NĐ ngày 03 tháng 11 năm 1982, số 68/NĐ ngày 01 tháng 4 năm 1983 của Ban Xây dựng nhà đất và Công trình công cộng báo cáo tình hình nhà số A đường X sở hữu của ông T2 đã vắng mặt từ năm 1973 không rõ lý do, theo lời khai của gia đình ông Võ Văn S người gác đận cho sở hữu, tạm thời cho 03 hộ gồm Võ Văn S, Võ Văn N1 và Phạm Văn P1 được tiếp tục sử dụng, ký tờ cam kết trả tiền thuê nhà, chờ quyết định xử lý sau.

Ngày 22 tháng 4 năm 1983, Ban Xây dựng nhà đất và Công trình công cộng lập Biên bản kiểm kê căn nhà số A đường X thể hiện: Chủ sở hữu là ông Đào Ngọc T2. Đoàn kiểm kê giao cho ông Võ Văn S tạm thời bảo quản chờ quyết định xử lý tiếp sau của Ủy ban nhân dân Quận.

Ngày 08 tháng 01 năm 1988, Đội Quản lý nhà quận B ký hợp đồng cho ông Võ Văn S thuê căn nhà số A đường X với tổng diện tích sử dụng là 55,1m², diện tích đất 58,2m².

Ngày 28 tháng 12 năm 1993, Ủy ban nhân dân quận B có Tờ trình về xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số A đường X với nội dung:

“- Nguồn gốc: Nhà số A đường X, Phường B sở hữu chủ tên Đào Ngọc T2 vắng mặt từ trước ngày giải phóng, Ủy ban nhân dân quận B quản lý bằng Quyết định số 125/QĐ-UB ngày 06 tháng 4 năm 1983.

- Tình trạng pháp lý: Nhà thuộc diện vắng chủ, căn cứ pháp lý theo Quyết định số 111/CP ngày 14 tháng 04 năm 1977 của Hội đồng Chính phủ, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 125/QĐ-UB ngày 06 tháng 4 năm 1983.

- Tại phần kiểm tra của Sở Nhà đất thể hiện căn cứ Văn bản số 3042/CV-VP ngày 16 tháng 4 năm 1993 của Sở Nhà đất về việc hướng dẫn nội dung quy định khi xem xét xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với các loại nhà đất trên địa bàn Thành phố theo Chỉ thị 12/CT-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố. Đề nghị xác định nhà đất trên thuộc loại: Nhà vắng chủ”.

Ngày 31 tháng 10 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB về xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số A đường X, Phường B, quận B, thuộc diện nhà vắng chủ.

Ngày 09 tháng 8 năm 1999, ông S và bà Phạm Thị L3 kê khai nhà đất số A đường X (số C đường H), diện tích đất 2.447,87m², diện tích xây dựng 124,87m², mục đích sử dụng để ở và làm vườn, nguồn gốc nhà đất: được ông Đào Ngọc T2 cho tự cất nhà để ở và khai phá đất để canh tác từ năm 1968.

* Hiện trạng khu đất: Phía trước tiếp giáp đường B có căn nhà tạm vách tole, mái tole, phía sau có dãy nhà tường gạch, mái tole, không có cửa, không còn sử dụng được.

* Quy hoạch: Khu đất thuộc quy hoạch khu đô thị M - T được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 3408/QĐUBND ngày 15 tháng 7 năm 2015 (một phần thuộc đất cây xanh cảnh quan, một phần thuộc đất giao thông và một phần thuộc đất tái định cư).

Nhà đất số A đường X, Phường B, quận B (thuộc khuôn viên nhà đất số A đường X) hiện ông Võ Văn S đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Tài liệu 299/TTg do ông S đăng ký, nhưng có nguồn gốc trước năm 1975 thuộc sổ địa bộ 429 cũ, sổ bản đồ 23^{pie} (01 phần), Tờ bản đồ thứ 12, xã T, có diện tích 2.604m², loại đất: ruộng, do ông Trần Minh T3 và vợ là bà Cao Thị D1 đứng bộ ngày 03 tháng 7 năm 1969.

Qua kết quả kiểm tra, rà soát của cơ quan chuyên môn và theo các tài liệu liên quan nhà đất hiện nay ông S có đơn khiếu nại thể hiện:

+ Tờ khai thuế thổ trạch ngày 04 tháng 01 năm 1976, thể hiện ông Võ Văn S đứng tên nộp thuế thổ trạch cho ông Đào Ngọc T2.

+ Bản kê khai nhà cửa ngày 28 tháng 12 năm 1977, thể hiện người đứng khai là Võ Văn S, chủ sở hữu đất và chủ sở hữu nhà là ông Đào Ngọc T2, nhà đất do ông Đào Ngọc T2 đứng mua và tự xây cất (trước giải phóng làm thầu khoán), ông T2 giữ giấy tờ bằng khoán; đến năm 1968 giao lại cho ông Võ Văn

S đứng trông coi và ở tại đây và đứng chủ gia đình từ trước giải phóng, đứng tên đóng thuê thổ trạch thay ông Đào Ngọc T2.

+ Tờ tường trình của ông Võ Văn S (được Ủy ban nhân dân Phường B1 xác nhận ngày 11 tháng 01 năm 1999), thể hiện khu đất có nguồn gốc do ông Đào Ngọc T2 mua giấy tay của ông Trần Minh T3 và vợ Cao Thị D1, diện tích 2.605m², có căn nhà lá diện tích 58m², ông S được ông T2 giao giữ nhà. Ông đã tự khai hoang phần đất 2.602m² để cấy lúa và cất một căn nhà lá vách ván diện tích 81m² để ở. Thực tế phần đất 2.602m² mà ông S cho là mình tự khai hoang, là khu đất do ông Trần Minh T3 và bà Cao Thị D1 đứng bộ vào năm 1969, được ông T2 sử dụng và giao cho ông S trông giữ.

Các tài liệu trên đều thể hiện ông S được ông Đào Ngọc T2 thuê ở và trông giữ nhà đất, không có tài liệu nào thể hiện ông T2 mua của ông Trần Minh T3 và bà Cao Thị D1 cũng như ông T2 đã bán hoặc tặng cho nhà đất trên cho ông Võ Văn S. Sau năm 1975, ông Đào Ngọc T2 không còn ở khu đất trên, thực hiện Quyết định số 244/QĐ-UB ngày 28 tháng 10 năm 1981, T4 trị số 1880/TT.UB ngày 11 tháng 11 năm 1976 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xử lý tài sản vắng chủ, từ năm 1983, Ủy ban nhân dân quận B đã có Quyết định số 125/QĐ-UB kiểm kê quản lý nhà, sau đó cho ông S thuê lại căn nhà trên. Đến năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 48191/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà Nhà nước đối với nhà số A đường X, Phường B, quận B (thuộc diện nhà vắng chủ).

Căn cứ Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Ủy ban nhân dân quận B không chấp nhận nội dung khiếu nại và yêu cầu của ông Võ Văn S về cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số A đường X, Phường B, quận B, là phù hợp với quy định. Việc ông S cho rằng nhà đất số A đường X, Phường B, quận B có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, là không có cơ sở xem xét.

Từ những cơ sở nêu trên, việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà Nhà nước đối với nhà số A đường X, Phường B, quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Võ Văn S là đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân Thành phố và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Võ Văn S, yêu cầu hủy Quyết định số 48191/QĐ-UB và Quyết định số 2919/QĐ-UBND nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Dịch vụ công ích quận B và Trung tâm Q1 trình bày: Thống nhất theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 301/2024/HC-ST ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 32, Điều 60, Điều 116, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn S về việc:

- Hủy Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 và Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B trả lời nội dung 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 Võ Văn S;

- Hủy Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại (lần 1);

- Hủy Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại (lần 2);

- Xác định hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ Văn S đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 2855,8m² (thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 13-Bản đồ địa chính Phường B) là trái quy định pháp luật. Buộc Ủy ban nhân dân quận B thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập sở hữu Nhà nước do đã hết thời hiệu khởi kiện.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Võ Văn S không phải chịu án phí sơ thẩm.
- Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

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

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, bị đơn Ủy ban nhân dân quận B và chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, bị đơn Ủy ban nhân dân thành phố H và chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ của người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố H, ông Thiều Đình T trình bày: Nguồn gốc nhà đất là theo kê khai năm 1977 của ông Võ Văn S, xác định nguồn gốc của ông T2. Ông S được ông T2 thuê tới ở. Sau đó, Quyết định số 125 đã kiểm kê căn cứ thông tri 1880, thông tri này khi kiểm kê quản lý bao gồm tất cả các loại tài sản, không chỉ riêng nhà mà gồm cả đất. Trong kê khai năm 1999 ông S cũng thể hiện như vậy. Quá trình nhà nước quản lý, từ thể hiện đây không phải đất của ông S, ông S chỉ trông coi đất cho ông T2. Theo hồ sơ vụ án thì Ủy ban nhân dân quận B có xử lý các vi phạm và xác lập sở hữu nhà nhà nước. Năm 1988 ông S có ký hợp đồng thuê nhà với cơ quan nhà nước. Như vậy không thể nói ông S sử dụng đất từ trước đó như bản án sơ thẩm đã nêu. Như vậy kháng cáo và kháng nghị đã nêu bật lên nội dung này, đó là căn cứ chúng tôi chứng minh việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với pháp luật và thực tế.

Người bảo vệ của người bị kiện UBND quận B, bà Ngô Thị H1 và ông Phan Thống N trình bày: Thống nhất ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Luật sư Nguyễn Quyết Q trình bày: Phần đất ông S đang sử dụng thì thực tế gia đình ông S đã sử dụng liên tục từ năm 1968, đã kê khai đăng ký theo

Chỉ thị 299. Tuy nhiên Ủy ban thành phố ban hành các Quyết định thì phía ông S không đồng ý. Theo tờ trình năm 1993 chỉ xác lập đối với căn nhà có vài chục mét vuông chứ không có xác lập đối với phần đất. Đất giữa ông S với ông T2 cũng không có tranh chấp.

Trong trường hợp của ông T2 là vắng mặt, không có mặt tại địa phương. Theo điểm b mục II quy định người vắng mặt có người thay thế thì không thể kiểm kê tài sản như thông thường được. Xuyên suốt quá trình ông S quản lý, sử dụng thì cũng không có tranh chấp gì khác. Phần ông S bị xử lý hành chính chỉ liên quan đến phần công trình ông S lấn sông chứ không liên quan gì đến phần đất này. Từ trước đến nay Ủy ban nhân dân Thành phố H và Ủy ban nhân dân quận B không có bất kỳ văn bản nào điều chỉnh hay xác lập gì đối với phần đất này của ông S. Ông S có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban phường cũng xác định có căn nhà của ông S. Lý do duy nhất Ủy ban nhân dân quận B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do không có xác nhận sở hữu. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Hồ Thị Hồng L trình bày: Phía ủy ban và người liên quan cũng không thể cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì xác định sở hữu nhà nước đối với diện tích đất của ông S.

Bà Huỳnh Thị Phương T1, ông T5 Phạm Đắc D trình bày: Căn nhà của ông S theo quyết định số 48191 ngày 30/01/1994 điều chỉnh hiện nay không còn, đã bị hư hỏng, hư hại và phần diện tích đất đã bị sạt lở, trôi xuống kênh không còn trong thực tại. Nên đối với quyết định này điều chỉnh phần căn nhà và phần đất không còn trong thực tế.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ các quyết định hành chính do chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B mà ông S cho rằng xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ủy ban đã tiến hành giải quyết khiếu nại cho ông S, sau đó ông S đã tiến hành khởi kiện vụ án hành chính. Tòa án cấp sơ thẩm xác định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa xem xét hết các quyết định mặc dù các quyết định đó đã hết thời hiệu khởi kiện, làm không đảm bảo tính khách quan của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị, một phần kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 về việc xác lập sở hữu Nhà nước của Ủy ban nhân dân Thành phố H: xét thấy tại Đơn tường trình ngày 12/5/2023 và tại phiên tòa, ông S trình bày trong quá trình làm việc tại Ủy ban nhân dân quận B ông mới nhận được bản photo của quyết định này. Tuy nhiên, theo nội dung các Biên bản đối thoại lần 1 vào ngày 16/10/2019 và lần 2 vào ngày 04/12/2019 do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T8 lập để giải quyết khiếu nại của ông S thì thời điểm này phía người bị kiện đã biết được quyết định nêu trên. Tuy nhiên đến ngày 06/4/2023, ông S khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính là có căn cứ. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác Tòa án cấp sơ thẩm xác định vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chủ tịch UBND quận B; UBND quận B, thành phố Hồ Chí Minh; chủ tịch UBND Thành phố H; UBND Thành phố H.

[2.1] Xét nguồn gốc đất:

- Căn cứ Văn bản số 149/TTĐK-PLT ngày 27/01/2002 của Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất thuộc Sở Địa chính - nhà đất; Trích sao Sổ địa bộ số 363/TS-VPĐK-LT và số 364/TS-VPĐK-LT cùng ngày 07/11/2024 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T7 thể hiện:

+ Theo tài liệu trước năm 1975: vị trí nhà đất thuộc sổ địa bộ 429 cũ, số bản đồ 23^{pie} (01 phần), Tờ bản đồ số 12 xã T, có diện tích lúc đầu là 5.209m², đến ngày 03/7/1969 còn lại 2.604m² (giảm diện tích 2.605m² do thuận phân để lập Sổ địa bộ 447), loại đất: Ruộng, do ông Trần Minh T3 và vợ là bà Cao Thị D1 đứng bộ.

+ Theo Tài liệu 299/TTg cùng Sổ mục kê ruộng đất (bộ S1) của Phường B, Tờ số 2 thể hiện: Thửa đất số 98, Tờ bản đồ số 2, Phường B, diện tích 2.602m², loại đất Thổ, tên chủ sử dụng: ông Võ Văn S.

+ Theo Bản đồ địa chính Phường 28 lập năm 2004 do ông Võ Văn S đăng ký sử dụng, loại đất ODT.

-Theo Tờ khai thuê thổ trạch lập ngày 04 tháng 01 năm 1976 và các Biên lai nộp thuế thì phần diện tích nhà đất mang số 1053 Xô Viết Nghệ Tĩnh do ông Đào Ngọc T2 sử dụng và là người thọ thuế, ông Võ Văn S là người đứng nộp thuế thổ trạch.

+ Căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B ngày 11/01/1999 tại Tờ tường trình của ông S thể hiện: “Lô đất tại địa chỉ A X, trước 30/4/1975 do ông Trần Minh T3 và bà Cao Thị D1 đứng bộ. Ông Võ Văn S là người quản lý và sử dụng có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg...”

+ Căn cứ vào Biên bản lập ngày 01/12/1990 của Phòng xây dựng quận B về giải quyết phần đất do ông S sử dụng tại số A X, Phường B, Văn bản số 074/QLN ngày 19/3/2003 của Công ty Quản lý nhà quận B thì phần đất tại nhà 1053 giao cho ông S và vợ giữ từ năm 1969.

[2.2] Xét yêu cầu của ông S về việc tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc không cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho ông Võ Văn S đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B, có diện tích 2.855,8m² (thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 13-Bản đồ địa chính Phường B) là hành vi trái quy định pháp luật và buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên cho ông:

Ngày 25/3/2019 ông Võ Văn S có nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số A đường X, Phường B (vị trí nhà đất thuộc một phần thửa số 3, Tờ số 13, Bản đồ địa chính Phường B, quận B). Ngày 02 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 1456/UBND-TNMT và ngày 19/7/2019 có Văn bản số 2721/UBND-TNMT trả lời ông S như sau: “Qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Quận và theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 28 tại đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận thể hiện: Ngày 31 tháng 10 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà đất số A X, Phường B, thuộc diện nhà vắng chủ. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên theo yêu cầu của ông S”.

Nhận thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm, ông S bắt đầu thực hiện quy trình khiếu nại.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, hội đồng xét xử nhận thấy:

- Căn cứ vào Tờ tường trình của ông S được Ủy ban nhân dân Phường B1, quận B xác nhận ngày 11/01/1999, thể hiện: “Từ năm 1968, vì chiến tranh nên gia đình ông S rời quê lên S làm thuê. Dượng của ông S là ông Đào Ngọc T2 (lúc này đã 65 tuổi) mua của chủ đất tên Trần Minh T3 lô đất có diện tích 2.605m² lô 23, Tờ bản đồ số 12, Thạnh Mỹ T6 cũ, đứng bộ ngày 03/7/1969 (mua bằng giấy tay)”

- Ông S khai được ông T2 giao cho gia đình ông S giữ một căn nhà lá nghỉ mát ngoài sông (nhà sàn), ông giữ căn nhà sàn trên sông này (nhà số A) và khai hoang phần đất 2.602m² để cấy lúa và cất một căn nhà lá, vách ván diện tích 81m² để ở (nhà 1053 A - nhà đất mà ông S xin cấp GCN). Đến năm 1973, không rõ ông T2 đi đâu, dù ông S có về quê ông T2 ở Vĩnh Long để tìm kiếm nhưng không thấy.

- Ngày 06/4/1983, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 125/QĐ-UB về việc kiểm kê quản lý nhà số A X, Phường B, quận B thuộc diện nhà vắng chủ. Tại quyết định định này có nội dung:

“Điều 1. Kiểm kê, quản lý nhà A đường X, Phường B.

Điều 3. Tạm thời cho 03 hộ: Võ Văn S - Võ Văn N1 - và Phạm Văn P1 được tiếp tục sử dụng, ký tờ cam kết trả tiền thuê nhà, chờ quyết định xử lý sau”.

- Căn cứ Tờ trình của Ủy ban nhân dân quận B lập ngày 28/12/1993, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước, có nội dung:

“Điều 1. Nay xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với nhà số A X, Phường B, quận B, thuộc diện nhà vắng chủ.

Điều 2. Giao Sở Nhà đất Thành phố tổ chức thực hiện việc quản lý nhà nêu trên theo quy định”.

Tuy nhiên quyết định này không ghi nhận tổng diện tích xác lập nhà là bao nhiêu, diện tích khuôn viên là bao nhiêu.

- Tại các Biên bản đối thoại về việc giải quyết khiếu nại ngày 16/10/2019 và ngày 04/12/2019 cũng như trình bày của Ủy ban nhân dân quận B đã xác định:

“Vào thời điểm xác lập, kê khai nhà thuộc sở hữu Nhà nước, không thể hiện khuôn viên đất nên Tờ trình ngày 28/12/1993 của Ủy ban nhân dân quận B chỉ thể hiện diện tích sàn xây dựng là 72m², không thể hiện diện tích khuôn viên và chưa có bản vẽ hiện trạng, dẫn đến chưa xác định diện tích đất chính xác, chỉ ước tính theo diện tích sàn xây dựng nên phần diện tích đất hiện nay ông S đề nghị cấp Giấy chứng nhận thuộc khuôn viên nhà thuộc sở hữu Nhà nước... Trong danh sách quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước chính thức từ trước đến nay đều thể hiện địa chỉ số A X, tuy nhiên trong hồ sơ có một số tài liệu thể hiện địa chỉ số A do ông S kê khai... qua kiểm tra, rà soát không có hồ sơ liên quan đến việc cấp số nhà A X của ông S lưu trữ tại quận”.

- Tại nội dung Văn bản số 74/QLN ngày 19/3/2003 của Công ty Quản lý nhà quận B cũng như tại phiên tòa, phía người bị kiện cho rằng: Do yêu cầu quản lý Nhà nước trước đây, chỉ theo dõi phần nhà nên từ trước Công ty Quản lý nhà chỉ xác định phần diện tích nhà thuộc sở hữu Nhà nước khi xác lập và ký hợp đồng cho thuê để tính tiền thuê nhà, Công ty không ghi phần diện tích khuôn viên đất nhưng phải hiểu xác lập nhà theo Quyết định 111/CP ngày 14/4/1977 của Hội đồng Chính phủ là xác lập cả nhà và khuôn viên. Việc người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B cho rằng nhà đất số 1053A ông S có đơn xin cấp Giấy chứng nhận nằm trong khuôn viên nhà 1053 đã xác lập sở hữu Nhà nước nhưng lại không đủ tài liệu để chứng minh việc đã xác lập, quản lý khuôn viên và thực tế Nhà nước đã bố trí, sử dụng khuôn viên này như thế nào cũng không thể hiện.

- Ủy ban nhân dân B trình bày qua kiểm tra, rà soát không có hồ sơ liên quan đến việc cấp số nhà A X của ông S lưu trữ tại quận, nhưng khi được Hội đồng xét xử hỏi có hồ sơ cấp số nhà 1053 hay không phía người bị kiện cũng không xác định và không cung cấp được.

- Theo Tờ khai thuê thổ trạch ngày 04/01/1976 do ông Võ Văn S với tư cách là “Gia trưởng” kê khai về bất động sản tại số A X, Phường B, quận B thì: Tên người thọ thuê là ông Đào Ngọc T2; diện tích nhà chính 3mx 8m, diện tích nhà phụ 3mx6m. Không thể hiện phần khuôn viên.

- Hợp đồng thuê nhà ngày 08/01/1988 do Đội Quản lý nhà quận B ký với ông Võ Văn S cho thuê nhà số A (được hiểu là nhà 1053 nhưng lại ghi là 1053A), thuộc diện Nhà nước quản lý thì ông S thuê nhà diện tích sử dụng là 55,10m², diện tích đất là 58,2m² (thời hạn thuê là 05 năm từ 01/5/1988). Hợp đồng này không thể hiện cho thuê khuôn viên. Tại phiên tòa, ông S trình bày do nhà ở đông người nên ngoài phần diện tích khai phá (là nhà 1053A) ông thuê thêm phần nhà 1053 của ông T2 để ở.

- Theo Phiếu kê khai - Đăng ký sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý ngày 08/9/1988, ông S cũng kê khai diện tích xây dựng là 58,20m², diện tích sàn xây dựng là 55,10m², đúng như phần diện tích trong hợp đồng thuê đã ký. Không kê khai phần khuôn viên thuê.

- Lời khai của ông S cho thấy sau khi ký hợp đồng thuê thì ông S ở đến năm 2002, căn nhà bị hư hỏng nặng, sạt lở xuống sông không thể ở tiếp nên ông không tiếp tục ký Hợp đồng thuê. Tại Văn bản số 005/QLN ngày 06/01/2004 của Công ty Quản lý nhà quận B cũng đã đề cập nội dung về việc ông S xin thanh lý hợp đồng thuê nhà trên sông đã sập. Công ty Q nhiều lần mời ông đến ký lại hợp đồng thuê nhà nhưng ông S không đến.

- Tại Biên bản làm việc ngày 27/9/2010 của Công ty Dịch vụ công ích quận B về việc kiểm tra thực tế căn hộ A X, Phường B, quận B ghi nhận:

“Qua kiểm tra thực tế căn nhà sàn và nhà gạch số A X, Phường B, quận B, căn nhà sàn đã trôi mất không còn dấu vết, nhà gạch còn 02 bức tường, không mái, mặt bằng đất trống không người sử dụng”.

Theo như ông S giải thích tại phiên tòa, thực tế trôi sông chỉ là một căn nhà sàn do Nhà nước quản lý, phần nhà gạch còn 02 bức tường không phải nhà mà là phần ông coi nói thêm sau phần nhà sàn của ông để làm nhà bếp. Lời trình bày của ông S phù hợp với nội dung trong Văn bản số 3177/DVCI, ngày 30/10/2010 do Công ty Dịch vụ Công ích quận B gửi Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đề xuất: “Phần nhà số A X, Phường B, quận B căn nhà sàn đã trôi mất không còn dấu vết, căn nhà gạch còn hai bức tường, không mái, xin đưa ra khỏi diện Nhà nước quản lý. Phần đất trống đề nghị giao cơ quan chức năng quản lý theo quy định vì Dịch vụ công ích quận B chỉ quản lý và thu tiền thuê nhà”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B xác định không có hồ sơ cấp sổ nhà đối với nhà số A,1053B và cho rằng số nhà 1053A là do ông S đặt ra và sử dụng. Tuy nhiên trên thực tế ông S cung cấp tài liệu chứng minh ông có hộ khẩu thường trú, chứng minh nhân dân của gia đình ông tại địa chỉ 1053A (trong đó có một người con của ông S sinh năm 1970)

- Ngoài ra, biên bản xác minh ngày 15/7/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T8 để kiểm tra hiện trạng thực tế khu đất tại nhà số A X, Phường B, quận B cũng ghi nhận: “Hiện trạng 02 căn nhà tại khu đất đã hư hỏng, chưa xây dựng lại tường tôn, mái tôn và tường gạch, mái tôn. Hiện trạng khu đất là cỏ và dừa, đã có rào kẽm ngăn cách với đường B, Phường B. Phần nhà sàn

trên sông đã sập, còn các cọc bê tông nằm ngoài khuôn viên khu đất 1053A (có hình chụp đính kèm)”.

- Tại nội dung Công văn số 2500/STNMT-TTr ngày 07/04/2021 của Sở T7 hỏi Sở Xây dựng trong quá trình giải quyết khiếu nại thể hiện: “Đối với căn nhà đã được xác lập sở hữu nhà nước mà trong quyết định xác lập không thể hiện diện tích đất, thì việc quản lý nhà đất đó sẽ được thực hiện trên cơ sở nào? Phần quản lý khuôn viên nhà được xử lý ra sao?”. Sở Xây dựng đã có văn bản phúc đáp số 6273/SXD-QLN&CS ngày 09/06/2021 nêu rõ quan điểm : “...đề nghị Sở T7 có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân quận B rà soát lại hồ sơ, bản vẽ liên quan Tờ trình xác lập sở hữu nhà nước trước đây để xác định rõ phần diện tích nằm trong khuôn viên thuộc sở hữu nhà nước ...Đối với phần ngoài khuôn viên thuộc sở hữu nhà nước thì căn cứ điểm b khoản 2 Điều 71 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 có quy định “Đối với phần diện tích đất ngoài khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai để giải quyết theo quy định”.

- Theo yêu cầu của người khởi kiện, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 11/4/2024 của Tòa án ghi nhận:

“Tại vị trí nhà đất ông S đề nghị cấp Giấy chứng nhận có treo bảng ghi số nhà A (số mới là B B, Phường B, quận B), trên đất có nhà cấp 4 tường gạch + lưới B40, mái tole + mái tole, khung sắt. Diện tích nhà khoảng 10 m x 8m, có điện nước phục vụ sinh hoạt. Phía sau nhà (phần tiếp giáp với sông S), dưới sông hiện có 02 cột bê tông”.

Từ những chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định: Nhà đất số A mà ông S xin cấp Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân quận B cho rằng thuộc khuôn viên nhà 1053 đã xác lập sở hữu Nhà nước từ năm 1994 nhưng thực tế khi xác lập, tại Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố H chỉ ghi xác lập đối với nhà số A, diện tích khuôn viên không thể hiện. Thời điểm xác lập không có bản vẽ vị trí cụ thể. Hiện nay, căn nhà sập mà Nhà nước quản lý đã sập lở, trôi sông, chỉ còn cột bê tông trên sông. Thực tế không thể hiện việc quản lý, bố trí sử dụng của Nhà nước đối với khuôn viên nhà 1053. Nhà xác lập sở hữu khuôn viên diện tích bao nhiêu, phần sập lở diện tích bao nhiêu, còn lại diện tích bao nhiêu, trên khuôn viên này ông S xây dựng nhà thuộc vị trí nào, khuôn viên giao cho đơn vị nào quản lý....phía người bị kiện không trình bày được và cũng không có tài liệu nào để chứng minh. Trong khi đó, người khởi kiện là ông S chứng minh được ông là người thực tế ở và sử dụng phần đất này.

- Ngoài ra, phần diện tích đất mà ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận có đăng ký trong Sổ mục kê ruộng đất theo đúng quy định nêu trên nên trường hợp của ông S đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Trong trường hợp ông S không có loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng ông S đã có quá trình sử dụng đất ổn định từ trước 15/10/1993, không có tranh chấp (theo nội dung xác nhận của UBND P.28 ngày 30/3/2019 đối với đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của ông S), tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì vẫn đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Tại văn bản số 4414/UBND - NCPC ngày 12/9/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố H cho rằng phần đất ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc quy hoạch khu đô thị M - T được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2015 (một phần thuộc đất cây xanh cảnh quan, một phần thuộc đất giao thông và một phần thuộc đất tái định cư). Tuy nhiên, thời điểm sử dụng đất của ông S là trước 15/10/1993, tức trước thời điểm công bố quy hoạch theo Quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2015 nên vẫn đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Như vậy, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B về việc từ chối không cấp Giấy chứng nhận cho ông Võ Văn S đối với nhà đất số A X, Phường B, quận B, có diện tích 2855,8m² (thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 13-Bản đồ địa chính Phường B) đồng thời ban hành các văn bản có nội dung từ chối không cấp Giấy chứng nhận cho ông S là trái với quy định của pháp luật. Do đó, ông S khởi kiện yêu cầu tòa án buộc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên cho ông là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S (lần 1) và hủy Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S (lần 2):

Như trên đã nhận định, do có căn cứ cho thấy phần diện tích đất mà ông S đề nghị cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Việc Ủy ban nhân dân quận B từ chối cấp giấy chứng nhận là hành vi trái pháp luật nên việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S (lần 1)

và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Văn S (lần 2) có nội dung bác đơn khiếu nại của ông S là không đúng quy định của pháp luật.

Phía ông S cho rằng: Tài liệu do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận B nộp cho Tòa là Bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Địa chính lập ngày 24/04/1998. Theo đó, thể hiện rõ dòng chữ “đề lập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ...giao cho Võ Văn S địa chỉ A X, P.28 quận B...diện tích 0ha23,23”; Đồng thời, bản vẽ hiện trạng vị trí lập ngày 08/12/1998, có đóng dấu của Ủy ban nhân dân quận B do ông S đề nghị đo vẽ đề lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng thể hiện nhà số A X, Phường B, quận B, diện tích 2.323m². Tuy nhiên, tại Biên bản ngày 29/08/2012 của Công ty D, có đại diện phòng quản lý nhà lại ghi nhận “Qua xác minh thực tế, căn nhà bên trái từ ngoài nhìn vào sát cạnh nhà số A X (thể hiện tại bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do Công ty Quản lý nhà quận B lập ngày 05/04/2000) mang số 1051 X, căn nhà bên phải mang số 1055 X, ngoài ra không có một căn nhà nào khác mang số 1053 hay là 1053A Xô Viết Nghệ Tĩnh. Do đó căn nhà 1053 X theo hồ sơ lưu trữ tại Công ty D đang quản lý thể hiện tại bản vẽ hiện trạng lập ngày 05/04/2000 là một”. Nội dung hai biên bản này thể hiện sự bất nhất, bởi lẽ trong cùng một biên bản lúc thì xác định có tồn tại căn nhà 1053 và 1053A, nhưng sau đó lại ghi nhận “không có một căn nhà nào khác mang số 1053 hay là 1053A Xô Viết Nghệ Tĩnh”

Ngoài ra việc xác lập sở hữu nhà nước chỉ thể hiện đối với căn nhà 1053, bởi theo tờ trình ngày 28/12/1993 thì diện tích sàn xây dựng chỉ là 72m², không thể hiện mốc, ranh giới, diện tích toàn bộ khuôn viên. Phía công ty D cho rằng đã lập bản vẽ ngày 05/04/2000 cho việc xác lập sở hữu nhà nước từ 1994 là hoàn toàn không đúng thực tế; bên cạnh đó tại bản vẽ 05/04/2000 cũng thể hiện rõ diện tích xây dựng là 121,86m² khác hoàn toàn với tờ trình (thể hiện diện tích là 72m²).

Công ty dịch vụ công ích quận B không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho phần nhà số 1053 A nằm trong khuôn viên nhà số A. Bên cạnh đó, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cũng nêu rõ sự bất cập trong việc chưa thống nhất được đối tượng xác lập là nhà số A, 1053 A, 1053 B. Việc bất cập, chưa thống nhất thể hiện rõ qua việc Ban xây dựng nhà đất và công trình có Công văn 539/ VP- NĐ ngày 03/11/1988 đề nghị Ủy ban nhân dân quận B cho quyết định kiểm kê nhà số A B nhưng Quyết định 125/ QĐ lại kiểm kê nhà số A để từ đó ban hành Tờ trình xác lập sở hữu nhà nước.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Người bị kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của những người kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí Hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011; Nghị định 124/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật khiếu nại.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, Ủy ban nhân dân Thành phố H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn S về việc:

- Hủy Văn bản số 1456/UBND-TNMT ngày 02/5/2019 và Văn bản số 2721/UBND-TNMT ngày 19/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận B trả lời nội dung 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 Võ Văn S;

- Hủy Quyết định số 12815/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại (lần 1);

- Hủy Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại (lần 2);

- Xác định hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ Văn S đối với khu nhà, đất số A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 13-Bản đồ địa chính Phường 28 là trái quy định pháp luật. Buộc Ủy ban nhân dân quận B thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo đúng quy định của pháp luật như đã nhận định tại phần nội dung bản án.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy Quyết định số 48191/QĐ-UB ngày 31/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc xác lập sở hữu Nhà nước do đã hết thời hiệu khởi kiện.

4. Về án phí hành chính:

4.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Ông Võ Văn S không phải chịu.
- Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

4.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000đ, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo các Biên lai thu số 0041391, 0041392 ngày 01/10/2024 và Biên lai thu số 0041273 ngày 17/9/2024 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP.Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (4)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- LMA).

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

Vũ Ngọc Huynh

