

**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: 58/2021/HC-PT

Ngày 01/3/2021/2021

V/v: Khiếu kiện Quyết định hành chính
về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất
đai, thuộc trường hợp Yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Kim Đoàn, Kiểm sát viên
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 569/2020/TLPT-HC ngày 03/10/2019, về việc: “*Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Người khởi kiện:

1/ Bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1959

Địa chỉ: 127/6A ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954.

149/29/9C LBB, P.T, Q.T, Tp.HCM (Có mặt).

2/ Tổng công ty CD xây dựng - CTCP

Địa chỉ: 117-119 P, P.X, Q.Y, Tp.HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi cho phía người khởi kiện:

Luật sư Nguyễn Văn D, VPLS Chuyên Chính, Đoàn LS Tp.HCM

Luật sư Phan thị Lệ Th, Đoàn LS tỉnh Lâm Đồng

(Các Luật sư có mặt tại phiên tòa)

Người bị kiện: UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 99 - 99A TQT, P.X, Q.Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Thanh B, Phó Chủ tịch UBND Q.Y (Có VB xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền lợi cho người bị kiện:

Ông Nguyễn Ngọc An Kh, Phó Trưởng Phòng TN&MT Q.Y (Có mặt)

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Th (sinh năm 1952, chết năm 2020).

1.1/ Bà Trần Ngọc D, sinh năm 1972

1.2/ Nguyễn Tường Thảo M, sinh năm 1998

1.3/ Nguyễn Tường Linh Ch, sinh năm 2002

1.4/ Nguyễn Tường Thanh L, sinh năm 2004

1.5/ Nguyễn Tường Kim L, sinh năm 2014

Cùng địa chỉ: 16/1A ĐVN, P.X, Q.P, Tp.HCM

1.6/ Nguyễn Văn C, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu vực T, P.P, Tp.Cần Thơ

1.7/ Bà Mai Thị T, sinh năm 1980

Địa chỉ: 529 TQĐ, T-A, tp.V, tỉnh Vĩnh Long.

1.8/ Bà Nguyễn Tường V, sinh năm 1996

Địa chỉ: 143/1 XVNT, P.X, Q.B, Tp.HCM

Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Th:

Ông Lê Văn T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: 143/1 XVNT, P.X, Q.B, Tp.HCM (Có mặt)

2/ Bà Đỗ Thị Mai L, sinh năm 1967

Địa chỉ: số 65 PH, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Như Y (Có mặt)

3/ Ông Bùi Thế S, sinh năm 1952

4/ Bà Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1960

Địa chỉ: 79 LTK, P.C, Tp.T, Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Phan Văn B, sinh năm 1952 (Có mặt)

Địa chỉ: 313 lô 11, Chung cư T, P.X, Q.B, Tp.HCM

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Công ty CD xây dựng CTCP, là những người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía người khởi kiện Tổng Công ty CD xây dựng CTCP do ông Lê Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty thiết bị Mêkong, trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng công ty cơ điện, xây dựng Nông nghiệp Thủy Lợi (tên gọi Tổng Công ty CĐ xây dựng - CTCP).

Căn cứ theo Quyết định số 96/QĐ-HĐQT ngày 24/6/2013, thì Tổng công ty CĐ xây dựng - CTCP đang quản lý sử dụng căn nhà 117 Pasteur trên cơ sở có Quyết định của UBND TPHCM chấp thuận đơn hiến nhà cho nhà nước quản lý và nhà nước giao lại cho Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp Thủy lợi trước đây.

Tổng công ty CĐ xây dựng - CTCP yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số CH 14948 ngày 05/10/2017 đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th.

Theo đơn và lời khai của phía người khởi kiện bà Huỳnh Thị Mỹ H, do ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà 117 Pasteur, phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, có nguồn gốc của chồng bà H là ông Vũ M được bà Đặng Thị Tr (bà ngoại của ông Vũ M) cho, theo Tờ đoạn mãi do Phòng Chưởng Khế Sài Gòn lập ngày 18/8/1958 và Ấn lệ nguyên đơn phê chuẩn tư cách chứng thư cho đứt nhà và đất số 7939/NĐ-PC ngày 18/12/1974, trước bạ ngày 27/12/1974.

Năm 1976, khi ông Vũ M đi cải tạo vắng nhà thì ba người di của ông Vũ M là bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Nh làm Hợp đồng tặng cho Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp mượn căn nhà nêu trên để làm việc. Đến năm 1979, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979 quản lý căn nhà này.

Ngày 15/11/2001, ông Vũ M hợp đồng với ông Th làm dịch vụ hợp thức hóa đối với căn nhà 117 Pasteur và thỏa thuận ngày 31/12/2001 để ông Th đại diện liên hệ chính quyền xin lại căn nhà trong thời hạn 03 tháng.

Ông Vũ M chết ngày 30/6/2008.

Ngày 06/01/2017, Thủ tướng Chính phủ có Thông báo số 09/TB-VPCP giải quyết khiếu nại của ông Vũ M kết luận căn nhà 117 Pasteur không thuộc sở hữu nhà nước. Những người đang cư trú gồm bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Nh là di của ông Vũ M có đơn hiến căn nhà cho chi nhánh Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp là không đúng. Việc tranh chấp giữa ông Vũ M và Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp sẽ giải quyết tại Tòa án.

Ngày 08/3/2017, UBND TPHCM ban hành Quyết định 935/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Quyết định số 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979, theo hướng không xác lập nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Trên cơ sở đó, bà H cùng các con ông Vũ M đã thực hiện thủ tục khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông Vũ M theo Văn bản khai nhận, thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 16001 ngày 03/10/2017 do Văn phòng công chứng Quận 10 chứng nhận.

Kể từ sau khi có ý kiến chỉ đạo của Chính phủ thì ông Vũ M bà H không có bất kỳ giao dịch nào với ông Nguyễn Văn Th đối với căn nhà 117 Pasteur.

Nay bà Huỳnh Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CH 14948 ngày 05/10/2017 của Ủy ban nhân dân Quận Y đã cấp cho ông Nguyễn Văn Th.

Theo Văn bản và lời khai của phía người bị kiện UBND Quận Y, Tp.HCM trình bày:

Ngày 18/12/1974 Tòa án chế độ cũ tuyên tại bản án số 7939/NĐ-PC: bà Đặng Thị Tr cho đứt căn nhà 117 Pasteur, phường Hiền Vương (nay thuộc phường 6, Quận 3) cho cháu ngoại - Vũ M được toàn quyền sử dụng. Nộp trước bạ ngày 27/12/1974.

Năm 1976 ông Vũ M đi tập trung cải tạo về hành vi chứa chấp cờ bạc.

Năm 1977 bà Tr chết.

Ngày 02/6/1978 các con của bà Tr, gồm bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H có làm hợp đồng với chi nhánh Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp cho mượn nhà để làm việc; khi nào cơ quan có nhà làm việc thì phải trả nhà.

Ngày 03/8/1978 Bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H làm đơn hiến nhà 117 Pasteur cho Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp. Từ đó đến nay nhà đất số 117 Pasteur do công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thiết bị MêKong (trực thuộc Tổng công ty cơ điện - xây dựng nông nghiệp thủy lợi) quản lý sử dụng.

Năm 1979, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979 quản lý căn nhà 117 Pasteur, theo đơn hiến nhà của Bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H, đồng thời cho phép Công ty thiết bị cơ khí và công cụ nông nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên công ty không ký hợp đồng thuê nhà mà tự ý đưa tài sản thiết bị vào căn nhà.

Năm 1981 ông Vũ M sau khi tập trung cải tạo về đã trở về căn nhà cũ nhưng căn nhà đã do cơ quan nhà nước quản lý sử dụng nên ông Vũ M nhiều lần khiếu nại.

Ngày 16/01/2002 Bộ Xây dựng có công văn số 78/BXD-TTRXD về việc giải quyết khiếu nại của vợ chồng ông Vũ M - bà Huỳnh Thị Mỹ H với nội dung: “Bộ Xây dựng đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại cho ông Vũ M theo hướng thu hồi Quyết định số 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979, công nhận ông Vũ M là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà 117 Pasteur”.

Ngày 18/01/2002 ông Vũ M bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Văn Th, theo giấy bán nhà tay được ông Nguyễn Văn Đ làm chứng.

Ngày 06/01/2017, Thủ tướng Chính phủ có Thông báo số 09/TB-VPCP giải quyết khiếu nại của ông Vũ M kết luận căn nhà 117 Pasteur không thuộc sở hữu nhà nước. Những người đang cư trú gồm Bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Nh là di của ông Vũ M, có đơn hiến căn nhà cho chi nhánh Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp là không đúng. Việc tranh chấp giữa ông Vũ M và Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp sẽ giải quyết tại Tòa án.

Ngày 08/3/2017, UBND TP.HCM ban hành Quyết định 935/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Quyết định số 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979, theo hướng không xác lập nhà thuộc sở hữu nhà nước. Giao Chủ tịch UBND Quận Y công bố Quyết định này và báo cáo kết quả cho Chủ tịch UBND Tp.HCM.

Ngày 11/5/2017 UBND phường 6, Quận 3 có Văn bản số 106/UBND phúc đáp xác minh: Căn nhà số 117 Pasteur đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th bằng giấy tay ngày 18/01/2002. hiện nay UBND phường chưa nhận được đơn khiếu nại tranh chấp liên quan đến căn nhà này. Nhà không xây dựng mới, cải tạo, tăng thêm diện tích. Ngày 04/5/2017 Văn phòng công chứng Sài gòn gửi Thông báo khai nhận di sản thừa kế căn nhà 117 Pasteur để niêm yết công khai tại UBND phường. Ngày 10/5/2017 ông Nguyễn Văn Th gửi Văn bản ngăn chặn việc khai nhận di sản thừa kế.

Hiện nay nhà đất số 117 Pasteur do Công ty TNHH MTV Mekong thuộc Tổng công ty CĐ xây dựng - CTCP đang trực tiếp quản lý và sử dụng.

Ngày 25/9/2017 UBND Quận Y công bố Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 của UBND Tp.HCM, có sự tham gia của các cơ quan ban ngành, ông Nguyễn Văn Th, đại diện gia đình ông Vũ M và đại diện công ty TNHH MTV thiết bị MeKong.

Ngày 14/5/2017 ông Nguyễn Văn Th có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà số 117 Pasteur, phường 6, Quận 3.

Căn cứ theo đơn xin cấp GCN, UBND phường 6, Quận 3 xác nhận đơn: nội

dung đơn kê khai hiện trạng nhà đất không thay đổi. Nguồn gốc sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng năm 2002. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký là trước ngày 15/10/1995.

Căn cứ Tờ trình số 223/CN.VPĐK Q3 ngày 22/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3; theo Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật đất đai; căn cứ điểm 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thu tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà đất trước ngày 15/10/1993, được UBND xã, phường xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ trước ngày 01/01/2008 mà chưa được cấp giấy chứng nhận thì thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận mà không phải làm thủ tục chuyển quyền; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất.

Đồng thời ngày 16/10/2017 UBND Quận Y nhận được khiếu nại của bà Huỳnh Thị Mỹ H (Vợ của ông Vũ M) đối với ông Nguyễn Văn Th rằng chưa giao dịch bán nhà cho ông Th nhưng ông Th vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 đã có thư mời bà H đến để giải quyết khiếu nại, qua 3 lần thư mời có báo phát của Bru điện, nhưng bà H không đến.

Mặt khác, ngày 05/4/2018 UBND Quận Y có văn bản số 459/UBND gửi Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố Hồ Chí Minh đề phối hợp đơn tố cáo khẩn cấp của ông Nguyễn Văn Th về việc cơ quan cảnh sát điều tra PC45 ban hành văn bản ngăn chặn số 4413/CV-PC45 ngày 15/11/2017 không đúng, gây thiệt hại liên quan đến căn nhà 117 Pasteur và UBND Quận Y có đề nghị Cơ quan cảnh sát điều tra, Công an Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trả lời. Trong trường hợp UBND Quận Y không nhận được trả lời hoặc ban hành Quyết định tố tụng khác thay thế Văn bản ngăn chặn số 4413/CV-PC45 ngày 15/11/2017, thì UBND Quận Y sẽ không liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông Th, đồng thời sẽ giải quyết phát hành GCN cho ông Th.

Ngày 10/5/2018 UBND Quận Y có Văn bản số 768/UBND gửi Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giám định: 1. chữ ký, dấu vân tay trên bản cam kết lập ngày 17/01/2002 ghi tên người cam kết là ông Vũ M và 2. chữ ký, dấu vân tay trên Giấy nhận cọc bán nhà ngày 18/01/2002 ghi tên người nhận cọc là ông Vũ M; mẫu so sánh là chữ ký, dấu vân tay trên tờ khai chứng

minh nhân dân của ông Vũ M (sinh năm 1941, HKTT tại 127/6A ấp T, xã T, huyện H) được lưu tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, có phải là dấu vân tay và chữ ký của cùng một người hay không.

Ngày 14/5/2018 Công an Thành phố Hồ Chí Minh có kết luận giám định số 647/KLGD-TT, xác định đúng dấu tay của ông Vũ M trong các tài liệu giám định.

Do đó UBND Quận Y đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Th do Lê Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/01/2002 ông Vũ M có hợp đồng bán căn nhà 117 Pasteur cho ông Nguyễn Văn Th. Ông Th đã giao cọc theo giấy ngày 18/01/2002 và các giấy giao tiền ngày 06/02/2002, ngày 16/6/2002.

Khi có tranh chấp, đã có kết luận số 647/KLGD-TT ngày 14/5/2018 của Công Thành phố Hồ Chí Minh xác định dấu vân tay trên giấy cọc bán nhà ngày 18/01/2002 và bản cam kết ngày 17/01/2002 là của ông Vũ M.

Trên cơ sở đó ông Th đi làm thủ tục hợp thức hóa tại UBND Quận Y vào ngày 13/2/2017 và 04/4/2017. Ngày 05/10/2017, UBND Quận Y cấp GCN vào sổ số CH14948 cho ông Nguyễn Văn Th.

Ngày 02/5/2018, ông Nguyễn Văn Th bán nhà cho bà Đỗ Thị Mai L. Khi lập hợp đồng mua bán có công chứng, hiện trạng căn nhà trống, do ông Th là chủ sở hữu.

Phía ông Th không đồng ý hủy GCN vào sổ số CH14948 Ngày 05/10/2017 UBND Quận Y đã cấp cho ông.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mai L do bà Trương Thị Như Y đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/5/2018, bà Mai L và ông Th ký Hợp đồng mua bán nhà có công chứng, với giá 227.000.000.000đồng, đã giao đủ tiền (trong đó khoảng tiền đợt 3, đợt 4 theo hợp đồng là 132.500.000.000đồng đã chuyển khoản qua tài khoản của ông Th nhưng phong tỏa tài khoản chờ hoàn tất thủ tục mua bán).

Bên bà Mai L không vào xem xét hiện trạng nhà khi mua nhà vì có được ông Th chỉ vị trí căn nhà và có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu của bên bán. Bà là người thứ ba ngay tình trong giao dịch mua bán nhà. Nay bà Mai L không đồng ý hủy GCN vào sổ số CH 14948 ngày 05/10/2017 UBND Quận Y.

Theo Văn bản và lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông bà Huỳnh Ngọc B, ông Bùi Thế S do ông Phan Văn B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Ngọc B và ông Thế S có hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất trên từ bà H, nhưng Giấy chứng nhận nay đã cấp cho ông Th, nên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 984/2019/HC-ST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận khởi kiện của Tổng công ty CD xây dựng –CTCP và yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ H, về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CH 14948 ngày 05/10/2017 của UBND Q.Y, Tp.HCM.

2/ Về án phí Hành chính sơ thẩm: Tổng Công ty cơ điện xây dựng – CTCP và bà Huỳnh Thị Mỹ H mỗi người chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0044764 ngày 08/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2017/004456 ngày 29/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy phía những người khởi kiện đã nộp xong án phí HCST.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/8/2019 bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng công ty CD xây dựng – CTCP, làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía người khởi kiện và Luật sư bảo vệ người khởi kiện xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng đất nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp cho ông Th, vì cho rằng từ trước đến nay trong quá trình đi khiếu nại để đòi lại căn nhà thì phía người khởi kiện bà H không hề nhận được Quyết định trả nhà và không có việc mua bán căn nhà trên cho ông Th.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, Công ty cơ điện đang quản lý nhà trên chứ không phải ông Th là người trực tiếp quản lý sử dụng. Giấy bán nhà phía ông Th đưa ra là giấy giả, Bà H đã có khởi kiện dân sự bằng một vụ tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà và Tòa án Q.3 đang thụ lý, nên đề nghị tạm đình chỉ giải quyết

vụ này để chờ kết quả vụ án dân sự, hoặc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, hủy Giấy chứng nhận nêu trên.

Phía người bị kiện UBND Q.3 có người bảo vệ quyền lợi cho rằng, căn cứ vào Luật Đất đai, căn cứ vào Kết quả xác minh của Ủy ban phường 6 quận 3, căn cứ vào Giấy bán nhà có chữ ký của ông Vũ M, bà H, căn cứ vào những lần mời mà phía bà H không đến để giải quyết, căn cứ vào việc quản lý nhà không có căn cứ pháp luật của Tổng Cty CD xây dựng-CTCP. Từ đó UBND Q.3 đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho phía ông Th là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của phía người khởi kiện.

Phía những người có quyền, nghĩa vụ liên quan gồm ông Lê Văn T bảo vệ cho phía ông Th, bà Như Y bảo vệ cho phía bà Mai L, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Văn B đại diện cho ông Thế S, bà Ngọc B thì cho rằng, bà H và ông Thế S, bà Ngọc B có làm thủ tục mua bán nhà này, việc tranh chấp mua bán sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự, đối với vụ án hành chính này ông Phan Văn B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của phía bà H và phía Tổng Cty CD xây dựng-CTCP.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung giải quyết: Việc UBND quận Y cấp giấy chứng nhận cho phía ông Th là căn cứ vào quy định của Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào Nghị định 43/2014NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành luật đất đai 2013 để xác định việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên là có cơ sở, vì trên cơ sở quyền sở hữu của ông Vũ M, từ quyền sở hữu này đã có việc chuyển nhượng giữa ông Vũ M và ông Th, Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định 43/2014NĐ-CP thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà không có quyền yêu cầu đương sự cung cấp hồ sơ liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm trước năm 2008 và sử dụng đất trước năm 1993. Vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của phía người khởi kiện bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Cty CD xây dựng-CTCP, làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Cty CD xây dựng-CTCP, thì vụ án có quan hệ tranh chấp về “*Khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”.

Quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 115 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015, Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng đối tượng và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 30, Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại số 117 Pasteur Q.3, Tp.HCM là của bà Đặng Thị Tr, bà Tr cho tặng cháu là ông Vũ M theo Bản án 7939 của Tòa án chế độ cũ và đã nộp phí trước bạ sở hữu nhà ngày 27/12/1994.

Vào năm 1978, khi ông Vũ M bị bắt đi cải tạo về hành vi chứa chấp đánh bạc nên vắng nhà, lúc này các con của bà Tr gồm: Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Nh, Nguyễn Thị H làm Hợp đồng cho Chi nhánh Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí công cụ nông nghiệp mượn nhà trên làm việc, sau đó có đơn hiến nhà để Nhà nước quản lý sử dụng.

Ngày 10/01/1979, UBND Thành phố đã ban hành quyết định số 147/QĐ-UB xác lập quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước, đồng thời cho phép Công ty thiết bị cơ khí công cụ nông nghiệp được ký hợp đồng thuê lại với Nhà nước.

Sau đó, ông Vũ M cải tạo về thì ông đã làm nhiều đơn xin lại nhà.

Ngày 16/01/2002, Bộ xây dựng có Văn bản số 78/BXD-TTRXD, về việc giải quyết khiếu nại của phía ông Vũ M, với nội dung: Bộ xây dựng yêu cầu UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại theo hướng thu hồi quyết định 174/QĐ-UB, công nhận ông Vũ M là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà 117 Pasteur. Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Nh không có quyền hiến nhà vì bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Nh không phải là chủ sở hữu nhà.

Đến ngày 18/1/2002 ông Vũ M có làm Giấy bán nhà cho ông Nguyễn Văn Th, giấy này có ông Nguyễn Văn Đ người làm chứng.

Ngày 06/1/2017, Thủ tướng Chính phủ có Thông báo Kết luận số 09/TB-VPCP, về việc giải quyết khiếu nại của ông Vũ M, nội dung: Căn nhà 117 Pasteur không thuộc sở hữu nhà nước. Việc tranh chấp giữa ông Vũ M và Công ty thiết bị phụ tùng cơ khí và công cụ nông nghiệp sẽ giải quyết tại Tòa án.

Ngày 08/3/2017, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 935/QĐ-UBND, thu hồi quyết định 147/QĐ-UB ngày 10/01/1979, theo hướng không xác lập nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà trên.

Ngày 11/5/2017, UBND phường 6 quận 3 có Văn bản số 106/UBND phúc đáp xác minh, nội dung: Căn nhà 117 Pasteur đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th bằng giấy tay ngày 18/1/2002, hiện UBND phường chưa nhận được khiếu nại tranh chấp liên quan đến căn nhà này, nhà không xây dựng mới, không cải tạo tăng thêm diện tích. Ngày 04/5/2017 Văn phòng công chứng Sài Gòn gửi thông báo ghi nhận di sản thừa kế căn nhà 117 Pasteur để niêm yết công khai tại UBND phường. Ngày 10/5/2017 ông Nguyễn Văn Th đã có văn bản ngăn chặn việc khai nhận di sản thừa kế.

Ngày 14/5/2017 ông Th có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở gắn liền với tài sản với đất tại căn nhà nêu trên.

Căn cứ vào đơn xin cấp chứng nhận, UBND phường 6 quận 3 xác nhận: Nội dung đơn kê khai hiện trạng nhà đất không thay đổi, nguồn gốc sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng từ năm 2002. Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký là trước ngày 15/10/1993.

Căn cứ vào Tờ trình số 223/CN.VPĐK ngày 22/6/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận 3, nội dung: Theo khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và theo Điều 54, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi bổ sung khoản 1 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP về thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, như sau: *Hộ gia đình cá nhân sử dụng nhà đất trước ngày 15/10/1993 được UBND xã, phường xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất thì được công nhận quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ trước ngày 01/01/2008 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận mà không phải làm thủ tục chuyển quyền, cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp Hợp đồng, Văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất”.*

Do đó, UBND Quận Y cấp Giấy chứng nhận cho phía ông Th là có căn cứ phù hợp về trình tự, thủ tục cũng như nội dung theo điều luật đã viện dẫn.

[3.2] Sau khi cấp giấy chứng nhận, ngày 16/10/2017 UBND Quận Y nhận được khiếu nại của bà H là vợ của ông Vũ M cho rằng ông Th chưa giao dịch mua bán với ông Vũ M vì vậy việc cấp giấy chứng nhận là không hợp pháp.

Phòng Tài nguyên Môi trường quận 3 đã có thư mời bà H đến để giải quyết khiếu nại, qua 3 lần thư mời có báo phát của Bưu điện các ngày 9, 10, 15 và ngày 11/11/2017, theo đúng xác minh của Công an địa phương về địa chỉ cư trú của bà H, nhưng bà vẫn không đến, UBND Quận Y cũng đã thực hiện đăng 3 kỳ báo liên tiếp trên báo Sài Gòn Giải Phóng với nội dung liên quan đến việc khiếu nại, cấp phát hành Giấy chứng nhận, nhưng bà H vẫn vắng mặt.

Ngày 15/11/2017, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 443/CV-PC45, đề nghị chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai quận 3 phong tỏa giao dịch đối với căn nhà 117 Pasteur.

Ngày 05/4/2018 UBND Quận Y có Văn bản 459/UBND gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đề phối hợp giải quyết đơn tố cáo khẩn cấp của ông Th người được đứng tên trong Giấy chứng nhận, về việc Cơ quan Cảnh sát điều tra ban hành Văn bản ngăn chặn số 4413/VP-PC45 không đúng, gây thiệt hại liên quan đến căn nhà 117 Pasteur, đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản trả lời, trong trường hợp UBND Quận Y không nhận được trả lời hoặc ban hành quyết định tố tụng khác thay thế văn bản ngăn chặn của Công an thì UBND Quận Y sẽ không liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông Th, đồng thời sẽ giải quyết phát hành Giấy chứng nhận cho ông Th.

Đến ngày 10/5/2018, UBND Quận Y có Văn bản số 768/UBND gửi Phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị giám định đối với dấu vân tay và chữ ký của ông Vũ M tại bản cam kết lập ngày 17/1/2002 và tại Giấy nhận cọc bán nhà ngày 08/1/2002, trong đó có mẫu so sánh là dấu vân tay và chữ ký trên tờ khai CMND được lưu trữ tại Công an Tp.HCM.

Ngày 14/5/2018 Công an Thành phố Hồ Chí Minh có Kết luận giám định số 647/KLGD-TT xác định: Dấu vân tay trên các mẫu cần giám định và trên các mẫu so sánh là cùng 1 người, tức là đúng dấu vân tay của ông Vũ M trong Giấy nhận cọc bán nhà ngày 18/01/2002 và Bản cam kết ngày 17/01/2002.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc nhà đất, về quá trình chuyển nhượng, cũng như quy trình thực hiện các trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSD đất, xác định tính có căn cứ và tính hợp pháp đối

với việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Cty CD xây dựng – CTCP, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định quan hệ tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà nêu trên giữa các bên nếu có, sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm phía người khởi kiện kháng cáo, nhưng cũng không đưa ra được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình do đó không có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về án phí Hành chính phúc thẩm:* Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, nên phía bà H và Tổng Cty CD xây dựng – CTCP, phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[5] *Các phần khác của Bản án sơ thẩm:* Không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Cty CD xây dựng – CTCP. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 3, 30, 32, 115 Luật tố tụng Hành chính năm 2015.

Áp dụng Luật đất đai 2013.

Áp dụng Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Áp dụng Nghị quyết về lệ phí, án phí Tòa án.

Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mỹ H và Tổng Cty CD xây dựng – CTCP, về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số CH 14948 ngày 05/10/2017 của UBND Q.Y, Tp.HCM.

2/ Về án phí Hành chính sơ thẩm: Tổng Công ty CD xây dựng – CTCP và bà Huỳnh Thị Mỹ H mỗi người chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0044764 ngày 08/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2017/004456 ngày 29/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy phía những người khởi kiện đã nộp xong án phí HCST.

3/ Về án phí Hành chính phúc thẩm: Tổng Công ty CD xây dựng – CTCP và bà Huỳnh Thị Mỹ H mỗi người chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0024459 ngày 17/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0024448 ngày 16/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy phía những người kháng cáo đã nộp xong án phí HCPT.

4/ Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN