

Bản án số: 93/2023/HC-PT

Ngày 23 - 02 - 2023

V/v “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và
hủy giấy phép xây dựng”.

**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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023 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: 677/2022/TLPT-HC ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy phép xây dựng”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 15/2022/HCST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2023/QĐPT-HC ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: ông Huỳnh Ngô Tường B, sinh năm 1968 (Giấy ủy quyền ngày 30/11/2021) (có mặt);

Cùng địa chỉ: số E, đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang (có văn bản xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: số A, đường L, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Vi Liên P, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: số I, tổ A, hẻm Đ, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang (hẻm A, đường P nối dài, tổ A, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vi Liên P: Luật sư Phạm Thái B1 – Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng L1 – Tổ D, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: bà Vi Liên P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người khởi kiện:** bà Nguyễn Thị H do ông Huỳnh Ngô Tường B đại diện, trình bày:

Bà Nguyễn Thanh T là cháu gọi bà H bằng dì ruột. Bà T làm ăn thua lỗ nên nợ nần, bị khởi kiện, bị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để trả nợ. Tài sản bị phát mãi là căn nhà tại địa chỉ: tổ A, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang.

Ngày 10/02/2003, bà H mua căn nhà ở do Đội Thi hành án thị xã C bán với giá 12.117.600đ theo Quyết định bán tài sản số: 102/QĐ, ngày 10/02/2003 của Đội Thi hành án thị xã Châu Đốc (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc). Bà H đã thanh toán đủ tiền và Đội Thi hành án thị xã C đã lập biên bản bàn giao căn nhà nêu trên cho bà.

Diện tích căn nhà khi đó được xác định là $7,05 \times 4,04 = 28,48m^2$, nằm trên thửa đất có diện tích $61,2m^2$.

Sau khi mua căn nhà nêu trên, bà H có cho T (chủ nhà cũ) sử dụng làm nơi cư trú, T có cho bà Vi Liên P (bà P) là người quen của T đến ở nhờ vào năm 2004. Khi T cho bà P vào nhà ở nhờ, bà H không được biết.

Năm 2010, bà H lên thành phố Hồ Chí Minh sống chung với con cháu. Ngày 03/8/2013, T chết, bà P vẫn ở nhờ trong nhà của bà H mua. Giữa bà H và bà P không có quan hệ gì với nhau.

Trong thời gian ở thành phố Hồ Chí Minh, bà H thường xuyên về C để đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho thửa đất này. Bà H cũng nhiều lần về phường C B, thành phố C ký giấy hiến 01 phần đất trong thửa đất này để làm đường nội bộ.

Tháng 4/2013, bà H được Văn phòng Đ - Chi nhánh C mời lên và đề nghị ký hợp đồng đo đạc lập hồ sơ phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên. Văn phòng Đ – Chi nhánh C cũng đã thu tiền và xuất hóa đơn để thực hiện việc đo đạc. Khi cơ quan chức năng tiến hành đo đạc thì bà P không cho vào nhà. Bà H khiếu nại và được Ủy ban nhân dân phường C B hòa giải, nhưng hòa giải không thành.

Tháng 10/2014, bà H làm đơn khởi kiện bà P tại Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc; tháng 7/2015 Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc thụ lý vụ án và giải quyết bằng Bản án Dân sự sơ thẩm số: 32/2016/DS-ST, ngày 27/9/2016 về việc “*Tranh chấp dân sự đòi tài sản*”(sau đây viết tắt Bản án số: 32/2016/DS-ST). Phần Quyết định của Bản án như sau:

“

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Vi Liên P trả vật kiến trúc là căn nhà diện tích (7,05 x 4,04)+(8,05 x 4,05) kết cấu nong dĩa, cột đà gỗ, sàn ván, vách tole + ván, mái tole có một gác cây theo Quyết định bán tài sản số 102/QĐ ngày 10/02/2003 của Hội Thi hành án thị xã C (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc) được thể hiện tại các điểm 1,2,4,11,13 theo bản gốc trích đo hiện trạng ngày 21/01/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C (nay là Văn phòng Đ –Chi nhánh C) cho bà Nguyễn Thị H.

....”

Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đối với Bản án số: 32/2016/DS-ST.

Vụ án đã được Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc ra Quyết định thi hành án số: 632/QĐ-CCTHADS, ngày 02/6/2017 thi hành Bản án số: 32/2016/DS-ST. Trong thời gian chờ thi hành án, bà H đã làm đơn gửi các cơ quan chức năng của thành phố C và tỉnh An Giang để không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P (có giấy báo phát đã nhận đơn của Ủy ban nhân dân tỉnh A; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A; Văn phòng Đ và Ủy ban nhân dân thành phố C).

Ngày 22/4/2021, Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc mời bà H làm việc và thông báo cho biết thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vi Liên P vào ngày 05/3/2020. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có ghi thêm “*Trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị H theo Bản án số: 32/2016/DS-ST, ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc*”. Bà P cũng thừa nhận đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, bà H mới biết việc bà P được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà H là người có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nhưng không được Ủy ban nhân dân thành phố C thông tin về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vi Liên P như nêu trên là không đúng trình tự, thủ tục làm ảnh hưởng nghiêm trọng và xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Trong quá trình khởi kiện, qua việc Tòa án công khai tài liệu chứng cứ, bà H phát hiện bà P được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy phép xây dựng nhà trên chính thửa đất có căn nhà của bà H.

Do đó, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CU 601517, sổ vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020, Thửa đất số 343, Tờ bản đồ số 10, diện tích 67,6m², đất tại tổ A, khóm C, phường C B, thành phố C do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P;

+ Hủy 02 Giấy phép xây dựng: số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P.

Trong quá trình khởi kiện, bà H phát hiện bà P đã tháo dỡ căn nhà của bà H để xây dựng căn nhà mới trên diện tích và thửa đất nêu trên, nên đã yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với bà P.

*** Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố C **trình bày** tại các Văn bản: số 650/UBND-NC, ngày 23/02/2022; số 897/UBND-NC, ngày 10/3/2022; số 1020/UBND-NC, ngày 16/3/2022 và số 1067/UBND-NC, ngày 21/3/2022, nội dung như sau:

Bà Vi Liên P được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 601517, sổ vào sổ CH4749, ngày 05/3/2020, Thửa đất số 343, Tờ bản đồ số 10, diện tích 67,6m², đất tại phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. Nguồn gốc đất được Ủy ban nhân dân phường C xác nhận sử dụng từ trước năm 1987 đến nay, không tranh chấp; được thực hiện theo Bản án số: 32/2016/DS-ST, ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Liên quan đến tài sản trên đất, ngày 25/11/2019 bà Vi Liên P có Giấy cam kết có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vi Liên P được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định.

Liên quan đến việc cấp Giấy phép xây dựng cho bà Vi Liên P: Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy phép xây dựng số: 16/GPXD ngày 26/01/2022 (nhà ở riêng lẻ tại đô thị) và Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD ngày 09/11/2021 (nhà ở riêng lẻ tại đô thị) cho bà Vi Liên P.

Ủy ban nhân dân yêu cầu được vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** bà Vi Liên P **trình bày:**

+ Thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 601517, sổ vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020, Thửa đất số 343, Tờ bản đồ số 10, diện tích 67,6m², tại tổ A, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang có nguồn gốc do bà tự khai phá đất hoang năm 1987, có sự làm chứng của ông Võ Văn T1 và bà Trần Thanh T2. Tất cả đều được làm rõ trong Bản án số: 32/2016/DS-ST.

Việc bà sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân phường xác nhận sử dụng từ năm 1987, ổn định, không tranh chấp và phù hợp quy hoạch;

+ Trước đây trên đất không có cây lâu năm, chỉ có căn nhà ván sàn, vách lá, mái lá do bà nhờ ông Võ Văn T1 thuê người xây cất. Qua thời gian sinh sống lâu, bà đã cải tạo, sửa chữa ngôi nhà (nhà bà H đang tranh chấp).

+ Thời gian bà ở trên thửa đất này, giữa bà và bà Nguyễn Thị H không có tranh chấp đất. Chỉ phát sinh tranh chấp về vật kiến trúc là căn nhà diện tích (7,05 x 4,04) + (8,05 x 4,05) kết cấu nóng đá, sàn ván, vách tole, có 01 gác cây, khi Hội Thi hành án Dân sự thị xã C ra quyết định thi hành án đối với Quyết định hòa giải thành số: 43/HGT, ngày 09/5/2001 của Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc, có nội dung: bà Nguyễn Thị Thanh T3 phải trả cho bà Dương Thị L 124.278.000 đồng. Quá trình giải quyết, Hội Thi hành án Dân sự thị xã Châu Đốc đã kê biên bán đấu giá căn nhà. Từ đó phát sinh tranh chấp, nội dung này đã được làm rõ trong Bản án số: 32/2016/DS-ST.

Trong Bản án số: 32/2016/DS-ST, buộc bà phải trả vật kiến trúc là căn nhà diện tích (7,05X4,04) + (8,05X4,05) kết cấu nóng đá, cột đà gỗ, vách tole + ván, mái tole, có 01 gác cây cho bà Nguyễn Thị H. Để đảm bảo quyền lợi của bà và thực hiện việc trả tài sản cho bà H theo Bản án số: 32/2016/DS-ST của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà đã trả nhưng bà H nhiều lần không nhận và đã được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C ra Thông báo số: 57/TB-CCTHADS, ngày 21/12/2021 về việc nhận tài sản thi hành án. Hiện nay, căn nhà đã được tháo dỡ và đã được cơ quan Thi hành án thông báo cho bà H đến nhận.

Bà đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo trình tự, thủ tục và công khai tại Ủy ban nhân dân phường C B trong thời hạn 15 ngày theo quy định. Việc bà H biết hay không biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không biết.

Hiện nay, bà đã xây dựng nhà kiên cố một trệt một lầu, chiếm gần hết diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất, đây là tài sản hợp pháp được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp các Giấy phép xây dựng: số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 theo Điều 26 của Luật Đất đai năm 2013 về bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất:

“+ Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.

+ Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.”

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tháng 10/2021, bà tự ý tháo dỡ căn nhà trên đất vì trước đây bà nhiều lần yêu cầu cơ quan Thi

hành án cho bà đỡ nhà trả cho bà H theo Bản án số: 32/2016/DSST, nhưng không được chấp nhận. Nhà của bà H đã hư mục, bà P không chỗ ở, nên bà phải tháo dỡ nhà để trả cho bà H. Do bà huệ không nhận, nên Chi cục Thi hành án thuê bà P quản lý vật liệu căn nhà đã tháo dỡ chờ bà H đến nhận.

Do vậy, bà không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà H. Yêu cầu Tòa án đảm bảo quyền lợi của bà đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện tại, bà P đang giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 601517, sổ vào sổ CH14749.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 15/2022/HCST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 601517, sổ vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P.
- Hủy các Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P.
- Tiếp tục duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: số: 01/2022/QĐ-KCTT.TH, ngày 10/02/2022 và số: 02/2022/QĐ-KCTT.TH, ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để đảm bảo việc thi hành án.
- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố C thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Vi Liên P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Vi Liên P giữ nguyên kháng và cùng Luật sư bảo vệ quyền lợi trình bày như sau:

Cơ quan thi hành án tiến hành bán là chỉ bán vật kiến trúc cho bà H, bà P là người quản lý sử dụng phần đất có căn nhà từ năm 1987 đến nay và đóng thuế nhà đất, khi nhà nước tiến hành mở đường bà P là người đứng ra hiến đất, bản án 2016 không xác định bà H là chủ sở hữu nhà, việc bà H khai trình có đóng thuế nhà đất và xuất trình biên lai đóng thuế nhưng cấp sơ thẩm không điều tra xác minh xem bà H đóng thuế cho thửa đất nào, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Phía người khởi kiện trình bày:

Không có chứng cứ nào xác định bà P là người quản lý, sử dụng đất từ năm 1987. Khi bà H mua tài sản thi hành án là mua toàn bộ nhà, đất chứ không phải mua xác nhà. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho

bà Vi Liên P có ghi trên đất có căn nhà của bà H, khi cấp Giấy phép cho bà P xây dựng lại cấp đề lên căn nhà của bà H là ảnh hưởng đến quyền lợi của công dân. Đề nghị bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung kháng cáo: Hồ sơ thể hiện phần nhà đất do bà H mua theo quyết định thi hành án. Đối với bản án số 32/2016/DS-ST ngày 29/7/2016 buộc bà H phải giao nhà. Căn nhà là vật kiến trúc gắn liền quyền sử dụng đất, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và Giấy phép xây dựng là không đúng luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Vi Liên P làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo bà Vi Liên P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng do Nhà nước cấp cho bà:

[2.1] Về đối tượng khởi kiện, người bị kiện và thẩm quyền giải quyết: đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành, nên người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố C, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 4, Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2.2] Thời hiệu khởi kiện: bà H biết việc bà P được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc mời bà H làm việc vào ngày 22/4/2021, nên ngày 19/10/2021, bà H khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Khi Tòa án mở phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 29/3/2022 (Bút lục số 158-160), bà H phát hiện bà P được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy phép xây dựng, nên ngày 23/5/2022, bà H khởi kiện bổ sung và được Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà H (Bút lục số 180) về việc hủy 02 Giấy phép xây dựng: số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Vi Liên P là trong thời hiệu khởi kiện một năm theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2.3] Xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, sổ vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Vi Liên P.

[2.4] Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đây là việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, nên Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành là đúng quy định tại khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Về trình tự, thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Việc đòi vật kiến trúc là căn nhà giữa bà Nguyễn Thị H và bà Vi Liên P được Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc giải quyết bằng Bản án số: 32/2016/DS-ST đã có hiệu lực pháp luật. Các tình tiết được nêu trong Bản án số: 32/2016/DS-ST là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 79 của Luật Tố tụng hành chính.

[3.2] Bản án số: 32/2016/DS-ST chỉ giải quyết việc đòi tài sản là nhà ở, chưa xác định quyền sử dụng đất là của bà P. Việc bà P trình bày bà là người xuất tiền ra mua căn nhà này đã không được Bản án số: 32/2016/DS-ST chấp nhận. Trong phần nhận định của Bản án số: 32/2016/DS-ST có nêu việc tranh chấp đất được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Như vậy, Bản án số: 32/2016/DS-ST chưa xác định quyền sử dụng đất là của bà P.

[3.3] Phần Quyết định của Bản án số: 32/2016/DS-ST, đã buộc bà Vi Liên P trả vật kiến trúc là căn nhà diện tích (7,05 x 4,04) + (8,05 x 4,05) kết cấu nong dĩa, cột đà gỗ, sàn ván, vách tole + ván, mái tole có một gác cây theo Quyết định bán tài sản số: 102/QĐ, ngày 10/02/2003 của Đội Thi hành án thị xã Châu Đốc (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc) được thể hiện tại các điểm 1,2,4,11,13 theo bản gốc trích đo hiện trạng ngày 21/01/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C (nay là Văn phòng Đ – Chi nhánh C) cho bà Nguyễn Thị H.

[3.4] Theo tinh thần của Thông tư liên ngành số: 04/TTLN, ngày 03 tháng 5 năm 1990 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, T4 thì nhà ở là vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất. Đối chiếu trong trường hợp này, bà H có vật kiến trúc là nhà ở trên đất. Do đó, căn nhà là tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Tại quyết định bán đấu giá tài sản số 102/QĐ ngày 10/2/2003 của Đội thi hành án thị xã C có nội dung:

“Điều 1: Bán tài sản cho bà Nguyễn Thị H (địa chỉ: L, T, An Giang) tài sản gồm: Nhà (ngụ Tổ A, C, phường B, Thị xã C, tổng diện tích 61,2m², cấu trúc: Nhà mái tole, vách ván tạp, sàn ván tốt, móng đá, cột đà gỗ tốt, quy thành tiền: 61,2m² x 220.000đ x 0,9 = 12.117.600đ.

Điều 2: Bà Nguyễn Thị H được nhận giấy tờ cần thiết tại Đội thi hành án và liên hệ với cơ quan chức năng chuyển quyền sở hữu”. (BL 23-25).

Tại biên bản giao tài sản ngày 10/2/2003, Đội thi hành án thị xã C tiến hành giao tài sản thi hành án theo quyết định bán đấu giá tài sản có nội dung:

“Tài sản của Nguyễn Thanh T3 (ngụ Tổ A, C, phường B, Thị xã C) đưa ra bán đấu giá gồm: Nhà ở: Tọa lạc tổ A, C, phường B, thị xã C.

Diện tích $(7,05 \times 4,04) + (8,05 \times 4,04) = 61,2\text{m}^2$. Giá định: $61,2\text{m}^2 \times 220.000\text{đ} \times 0,9 = 12.117.600\text{đ}$. Cho đến 09 giờ 50 ngày 10/2/2003 bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ số tiền trên. Như vậy chúng tôi tiến hành lập biên bản giao tài sản nhà của bà Nguyễn Thanh T3 cho bà Nguyễn Thị H quản lý (BL 75-76).

Các chứng cứ nói trên thể hiện bà H là người trúng đấu giá mua toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại tổ A, C, phường B, thị xã C nói trên.

[3.5] Việc thi hành án đối với Bản án số: 32/2016/DS-ST chưa kết thúc, nhưng bà P đã tự ý tháo dỡ căn nhà của bà H đang gắn liền với quyền sử dụng đất để trả vật liệu căn nhà cho bà H là không đúng theo phần Quyết định của Bản án số: 32/2016/DS-ST và tinh thần của Thông tư liên ngành số: 04/TTLN nói trên.

[3.6] Bà P không có nhà, không có công trình xây dựng trên đất, căn nhà bà P đang ở là ở nhờ nhà của bà H, nên bà P không phải là người sử dụng đất, không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99, Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013. Việc Ủy ban nhân dân phường C xác nhận nguồn gốc đất do bà P sử dụng từ trước năm 1987 đến nay, không tranh chấp là không đúng thực tế như đã nêu trên.

[3.7] Việc Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749 cho bà P khi biết trên đất đang tồn tại căn nhà của bà H mà không có ý kiến của bà H, chưa có văn bản của cơ quan Thi hành án đối với việc thi hành Bản án số: 32/2016/DS-ST là chưa thực hiện đúng thủ tục, không đúng đối tượng sử dụng đất.

[3.8] Từ nhận định nêu trên, thấy rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P là không đúng đối tượng sử dụng đất, nên xác định là được cấp trái pháp luật.

[4] Đối với Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P: Khi bà P xin cấp Giấy phép xây dựng trong hồ sơ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Vi Liên P có ghi “*Trên đất có nhà của bà Nguyễn Thị H theo Bản án số: 32/2016/DS-ST, ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc*”. Khi chưa có ý kiến của bà H hoặc cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với căn nhà

của bà H đang tồn tại trên đất mà Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp phép cho bà P xây dựng nhà kiên cố trên đất có nhà của bà H. Việc cấp phép này đã làm thiệt hại đến tài sản hợp pháp của bà H, nên việc Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 cho Vi Liên P là trái pháp luật.

[5] Do những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020; hủy Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Vi Liên P, giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do là người cao tuổi, bà P được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính;

1/Không chấp nhận kháng cáo của bà Vi Liên P; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/HC-ST ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.
- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CU 601517, số vào sổ CH14749, ngày 05/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P.
- Hủy các Giấy phép xây dựng số: 409/GPXD, ngày 09/11/2021 và số: 16/GPXD, ngày 26/01/2022 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà Vi Liên P.
- Tiếp tục duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2022/QĐ-KCTT.TH, ngày 10/02/2022 và số: 02/2022/QĐ-KCTT.TH, ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để đảm bảo việc thi hành án.
- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố C thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2/Về án phí hành chính phúc thẩm: miễn án phí cho bà Vi Liên P do đương sự là người cao tuổi. Hoàn trả lại cho bà Vi Liên P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 0000309 ngày 29/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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;
- TAND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA, TVN.

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

Dương Tuấn Vinh