

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 05 /2019/HC-GĐT

Ngày 02-4-2019

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về
quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du;

Các Thẩm phán: - Bà Đào Thị Xuân Lan;

- Ông Tống Anh Hào;

- Ông Nguyễn Văn Thuận;

- Ông Đặng Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông
Phương Hữu Oanh, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 02 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa
giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*”
giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Võ Hoàng T, sinh năm 1955; địa chỉ: 1/3
Đường A, Khu phố B, phường Ch, quận Đ, Thành phố H.

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Trụ sở: 86 đường D, phường N, Quận Ch, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Y, Phó trưởng
Phòng Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo số 03. Ông Nguyễn Văn T1, Thanh
tra viên Phòng Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo số 03.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Lê Kim L; địa chỉ: 1/3 Đường A, Khu phố B, phường Ch, quận Đ,
Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Năm 1956, cụ Trần Thoại L thuê của Nhà thờ Họ T căn nhà tại 12/7 đường Võ Văn Ng (nay là 1/3 đường A), phường Ch, quận Đ, Thành phố H.

Năm 1977, cụ L đứng tên khai “Bản kê khai nhà cửa” đối với căn nhà tại 12/7 (Bao gồm: Diện tích khu đất 324m², diện tích xây dựng 152m², diện tích sử dụng chính 88m²), với nội dung: Chủ sở hữu đất là Linh mục chính xứ Lê Văn U; chủ sở hữu nhà là cụ L.

Thực hiện đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg, cụ L đã đăng ký với diện tích 206m² đất tại thửa 406, tờ bản đồ 01 xã K, địa chỉ căn nhà là 12/7, Ấp 8, Tổ 5.

Cụ L cùng vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị E và ông Võ Văn Ô sinh sống tại ngôi nhà trước đây thuê của Nhà thờ. Còn một số người con của cụ L (trong đó có ông Nguyễn Ngọc Th) thì xây dựng nhà khác để ở trong khu đất do cụ L tạo lập.

Năm 1984, cụ L chết. Năm 1997, ông Ô chết.

Ngày 12/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12099/2000 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận số 12099/2000) cho bà E và ông Ô (chết năm 1997), với diện tích xây dựng 159m², diện tích đất ở 159m² tại 12/7 Võ Văn Ng, phường Ch, quận Đ, Thành phố H.

Ngày 22/11/2000, bà E kê khai những người thừa kế di sản của ông Ô gồm có: Bà E, con gái Võ Thị Minh T1 và con trai Võ Hoàng T.

Ngày 18/8/2005, bà E (được sự đồng ý của đồng thừa kế là bà Võ Thị Minh T1) lập Hợp đồng số 7681/HĐ-TCN để tặng cho vợ chồng con trai là ông Võ Hoàng T và bà Lê Kim L nhà, đất tại 1/3 Đường số A (số cũ 12/7 Võ Văn Ng), phường Ch, quận Đ; hợp đồng tặng cho có chứng nhận của Phòng Công chứng số 3, Thành phố H. Ngày 22/9/2005, ông T và bà L đăng ký biến động tại Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Năm 2008, bà E chết.

Ngày 14/02/2011, ông Nguyễn Ngọc Th (con trai của cụ L) có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 12099/2000 vì ông cho rằng Giấy chứng nhận số 12099/2000 cấp cho bà E và ông Ô là sai đối tượng.

Ngày 13/02/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 562/UBND-ĐTMT giao Thanh tra Thành phố H nghiên cứu, rà soát hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số 12099/2000.

Ngày 11/7/2012, Thanh tra Thành phố H có Báo cáo số 421/BC-TTTP-P3 về việc thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số 12099/2000, với nội dung: Việc bà E kê khai nguồn gốc nhà do bà và ông Ô tạo lập là không đúng thực tế, mà do cụ L (mẹ của bà Ô) tạo lập. Giấy chứng nhận số 12099/2000 cấp cho bà

E và ông Ô là không đúng đối tượng. Thanh tra Thành phố H kiến nghị: Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận số 12099/2000.

Ngày 13/8/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4117/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 12099/2000 ngày 12/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đối với căn nhà 12/7 đường Võ Văn Ng (số mới 1/3 Đường số A), phường Ch, quận Đ.

Ngày 05/11/2012, ông T, bà L khiếu nại đối với Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, nhưng không được giải quyết.

Ngày 28/9/2013, ông T và bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Tại Bản án sơ thẩm số 1155/2014/HC-ST ngày 25/9/2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T.

Hủy Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 26/10/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12099/2000 ngày 12/10/2000 đối với căn nhà số 12/7 đường Võ Văn Ng (số mới 1/3 Đường số A), phường Ch, quận Đ”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 10/10/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án phúc thẩm số 54/2015/HC-PT ngày 22/5/2015, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T.

Hủy Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 26/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12099/2000 ngày 12/10/2000 đối với căn nhà số 12/7 đường Võ Văn Ng (số mới 1/3 Đường số A), phường Ch, quận Đ”.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 05/10/2015, ông Nguyễn Ngọc Th (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không được đưa vào tham gia tố tụng) có đơn khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 12/2018/KN-HC ngày 23/7/2018, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 54/2015/HC-PT ngày 22/5/2015 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 54/2015/HC-PT ngày 22/5/2015 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ

thẩm số 1155/2014/HC-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ chí Minh xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

[1] Xuất phát từ khiếu nại của ông Th về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E, ông Ô; Ủy ban nhân dân Thành phố H giao cho các cơ quan chức năng rà soát lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà E, ông Ô. Trên cơ sở kiến nghị của Thanh tra thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận của ông Ô, bà E. Ông T khởi kiện đối với Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012. Khi giải quyết vụ án và hủy Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 (tức là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cho ông Th), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Th vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2. Về nội dung:

[2] Căn nhà số 12/7 đường Võ Văn Ng (số mới: 1/3 Đường số A), phường Ch, quận Đ, Thành phố H có nguồn gốc là của cụ Trần Thoại L (mẹ của ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị E). Ngoài bà E và ông Th, cụ L còn có 06 người con khác. Năm 1984, cụ L chết. Ngày 12/8/1999, bà Nguyễn Thị E và chồng là ông Võ Văn Ô (đã chết năm 1997) có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên. Ngày 12/10/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận số 12099/2000 cho bà E và ông Ô (chết năm 1997), với diện tích xây dựng 159m², diện tích đất ở 159m² tại số 12/7 Võ Văn Ng, phường Ch, quận Đ.

[3] Ngày 18/8/2005, bà E lập Hợp đồng tặng cho nhà ở số 7681/HĐ-TCN để tặng cho vợ chồng con trai là ông Võ Hoàng T và bà Lê Kim L nhà, đất tại số 12/7 Võ Văn Ng, phường Ch, quận Đ. Ngày 22/9/2005, ông T và bà L đã đăng ký biến động tại Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất.

[4] Ngày 14/02/2011, ông Th (em bà E) có đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại số 12/7 Võ Văn Ng, phường Ch, quận Đ.

[5] Trên cơ sở kiến nghị của Sở Xây dựng Thành phố H về giải quyết khiếu nại của ông Th, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã giao Thanh tra Thành phố H tiến hành kiểm tra và rà soát lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E, ông Ô. Ngày 11/7/2012, Thanh tra Thành phố H có Văn bản số 421/BC-TTTP-P3 báo cáo về việc thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E, ông Ô, đã kết luận: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E, ông Ô (đã chết năm 1997) là không đúng đối tượng. Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà E, ông Ô (đã chết năm 1997). Căn cứ nội dung đề nghị của Thanh tra Thành phố H, ngày 13/8/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 4117/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho bà E, ông Ô.

[6] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Nguồn gốc đất tại số 12/7 Võ Văn Ng (số mới: 1/3 Đường số A), phường Ch, quận Đ, Thành phố H là do cụ Trần Thoại L (mẹ ông Th, bà E) thuê của Nhà Thờ Họ Đ từ 1956, có kê khai năm 1977, kê khai theo Chỉ thị 299/TTg; Bản kê khai nhà cửa năm 1977 do cụ L đứng tên kê khai là chủ sở hữu. Năm 1984, cụ L chết không để lại di chúc, di sản của cụ L chưa được phân chia theo quy định của pháp luật. Nhưng năm 1999, khi lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà E lập tờ khai nguồn gốc nhà, trong đó khai bà và ông Ô là người tạo lập nhà để được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không đúng pháp luật.

[7] Tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định về thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thực hiện như sau:

“a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối

với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm b khoản này”.

[8] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà E, ông Ô là không đúng pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành Quyết định 4117/QĐ-UBND ngày 13/8/2012 để thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho bà E, ông Ô là đúng với quy định tại Nghị định của Chính phủ nêu trên.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng nhà đất đã được chuyển giao từ bà E, ông Ô sang cho ông T, bà L nên việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này phải áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 là không đúng.

[10] Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 để cho rằng nhà đất đã được chuyển giao hợp pháp cho người khác, nên không thuộc trường hợp được thu hồi. Việc áp dụng pháp luật của Tòa án cấp phúc thẩm là không đúng vì thời điểm cấp giấy chứng nhận và ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận thì Luật đất đai năm 2013 chưa có hiệu lực.

[11] Ngoài ra, tại trang bổ sung Giấy chứng nhận số 12099/2000 ngày 12/10/2000 có ghi nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Ngày 22/9/2005, Võ Hoàng T và Lê Kim L, cùng thường trú tại 1/3 đường 12, khu phố B, phường Ch, quận Đ, nhận tặng cho theo Hợp đồng số 7681/HĐ-TCN ngày 18/08/2005. Để giải quyết toàn diện vụ án, thì trong quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án các cấp cần phải làm rõ việc hủy bỏ Giấy chứng nhận số 12099/2000 ngày 12/10/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì có đồng thời hủy bỏ nội dung biến động đã ghi ngày 22/9/2005 trong giấy chứng nhận hay không? Lý do?

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 271, khoản 3 Điều 272, Điều 274 Luật tổ tụng hành chính;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/2018/KN-HC ngày 23/7/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 54/2015/HC-PT ngày 22/5/2015 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 54/2015/ HC-PT ngày 22/5/2015 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 1155/2014/HC-ST ngày 25/9/2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ 10 – VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại thành phố H (để biết);
- TAND Tp. H (02 bản kèm HSVA);
- Cục THADS Tp. H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKTIII (2b), HS, THS.

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

Nguyễn Văn Du