

Bản án số: 741/2017/HC-PT

Ngày: 15-8-2017

V/v Khiếu kiện quyết định
hành chính về việc cấp giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Hữu Thơ.

2. Bà Mai Thị Thanh Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thu – Kiểm sát viên (vắng mặt).

Trong ngày 08 và 15 tháng 8 năm 2017, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số: 212/2014/TLPT-HC ngày 17 tháng 12 năm 2014 về “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2014/HC-ST ngày 29 tháng 10 năm 2014 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1365/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 3985/2017/QĐPT-HC ngày 17 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Ngô Xú H, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: 45/27 Đường K, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 521 Đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B: Ông Nguyễn Minh N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B: Bà Võ Thị Kim H1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 521 Đường V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1951 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 31 Đường số 18, Khu phố 23, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Vương Dương T, sinh năm 1963 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 175/66 Đường P, Phường 6, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Ngô Thiều L, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: 214/20 Đường Y, Phường 9, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Lý H2, sinh năm 1940, chết năm 2009.

Địa chỉ: 214/20 Đường Y, Phường 9, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hà:

- Bà Ngô Mỹ A, sinh năm 1972 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 214/48 Đường Y, Phường 9, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lý Tú P, sinh năm 1980 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 93 Đường A, Phường 13, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lý Chí C, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 214/20 Đường Y, Phường 9, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thiều L và ông Lý Chí C: Ông Dương Mạnh H3, sinh năm 1974 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 006481, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2015 tại Văn phòng Công chứng Gia Định.

3.5. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1959 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 478 Đường V, phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Tăng Mỹ A1, sinh năm 1974 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 173/23/65 Khuông Việt, phường Phú Trung, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ngô Xú H, sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: 45/27 Đường K, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2011 và đơn thay đổi đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2014, người khởi kiện là ông Ngô Xú H, trình bày:

Ngày 08/01/2002, ông Nguyễn Văn Đ có ký giấy sang nhượng đất hoa màu cho ông lô đất có diện tích 80 m² (dài 20 m, ngang 04 m) có số lô là 15, thuộc thửa số 313, tọa lạc tại ấp 9, xã S, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S1, quận B).

Năm 2008, ông H đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận thì phát hiện: Ngày 03/12/2007, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 7188/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L đối với lô đất mà ông H đã mua của ông Đ.

Về việc mua đất của ông Đ thì ông H trình bày cụ thể như sau:

Nguyên trước đây, ông Nguyễn Văn Đ ký giấy sang nhượng đất hoa màu cho ông ngang 4m dài 20m tọa lạc tại ấp 9 thuộc lô đất số 15, xã S, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía ông Đ đã nhận đủ số tiền vào ngày 08/01/2002. Theo giấy sang nhượng chỉ ghi lô đất số 15 nhưng không ghi số thửa, không ghi số tờ bản đồ. Sau khi nhận đất và thuê Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng đo đạc Quang Huy vẽ bản đồ hiện trạng vị trí thì ông được biết lô đất số 15 này thuộc thửa 31, tờ bản đồ số 264, Bộ Địa chính phường S, quận B.

Ngày 27/04/2010, ông H đã khiếu nại, đã được nhận đơn khiếu nại nhưng Ủy ban nhân dân quận B không giải quyết, tiếp tục công nhận Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007. Ngày 01/07/2011, ông H có đơn khởi kiện vụ án hành chính, theo đó, ông H yêu cầu Tòa án nhân dân quận B hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L; Yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với lô đất mà ông đã mua của ông Đ.

*** Ủy ban nhân dân quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tiến Q có ý kiến như sau:**

Phần đất có diện tích 240m² thuộc trọn thửa số 509 (phân chiết 29, 30, 31) tờ bản đồ số 264, bộ địa chính phường S1, quận B (tài liệu năm 2005); tương ứng một phần thửa 312 tờ bản đồ số 17, bộ địa chính xã S, huyện B nay thuộc phường S1, quận B (theo Tài liệu 02/CT-UB) có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn Đ sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1840/QSDĐ ngày 18/02/1998 theo Quyết định số 24/QĐ-UB.

Ngày 12/07/1998, ông Nguyễn Văn Đ lập hợp đồng tay sang nhượng 240m² đất cho bà Ngô Thiều L sử dụng. Sau đó Ủy ban nhân dân xã S đã xác nhận vào đơn xin sử dụng đất xây dựng của bà Ngô Thiều L.

Ngày 03/11/2006, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 5152/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1840/QSDĐ ngày 18/02/1998 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Đ với lý do đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích được cấp, hiện không còn sử dụng đất.

Năm 2007, bà Ngô Thiều L nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 06/08/2007, Ủy ban nhân dân phường S1 ban hành Thông báo số 434/TB-UBND về công khai danh sách 03 trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có trường hợp của bà Ngô Thiều L (số thứ tự 02). Ngày 28/08/2007, Ủy ban nhân dân phường có Thông báo số 486/TB-UBND về kết quả công khai xét đơn đề nghị cấp giấy trên địa bàn phường, theo đó, số hộ đủ điều kiện là 03 hộ.

Căn cứ Thông báo số 486/TB-UBND nói trên, ngày 12/09/2007, Ủy ban nhân dân phường S1 có Tờ trình số 191/TT-UB: Trình Ủy ban nhân dân quận, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thiều L, ông Lý H2.

Xác định quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh tranh chấp, khiếu nại, trên cơ sở Tờ trình số 1079/TTr-TNMT ngày 21/11/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, ngày 03/12/2007, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L.

Ngày 17/12/2007, ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L có đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị. Ngày 17/3/2008, Ủy ban nhân dân quận ban hành Quyết định số 3630/QĐ-UBND cho phép ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L được chuyển mục đích 178,2m²/240m² từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị. Ngày 10/09/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận đã điều chỉnh biên động về mục đích sử dụng đất trên trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03779/S1 (AL 127303) ngày 03/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận cấp cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L.

Từ những nội dung trên, thấy rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L của Ủy ban nhân dân quận B là phù hợp với quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L.

Ngày 26/09/2014, ông Lê Tiến Q có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:**

Vào năm 1992 ông có bán phần đất thửa 312, 313 tờ bản đồ số 17 có diện tích 12.000 m² tọa lạc tại xã S, huyện B cho ông Phạm Ngọc T1 ở Quận 6, còn lại 4.000m² thửa 314 do ông kê khai và đứng tên.

Sau này do ông T1 bị bệnh nên ông T1 và con rể của ông T1 là ông H4 đề nghị ông đứng tên dùm phần đất 12.000 m² mà ông đã bán cho ông T1 nên ông có đi kê khai đăng ký đứng tên ông.

Đến năm 1997, ông T1, ông H4 nhờ ông đứng ra bán toàn bộ 12.000 m² đất trên cho bà Tường Nguyệt H5. Sau đó bà H5 đứng ra phân lô 4m x 20m bán lại cho nhiều người, bà H5 có nhờ ông ký không nhiều giấy mua bán từng lô để bà H5 dễ dàng tiến hành thủ tục mua bán và ông đã ký (vì thời điểm đó việc mua bán đất sang tay ai cũng làm như vậy), sau đó bà H5 có giao cho người môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Huỳnh Thị M bán dùm, bà M bán lại 01 lô cho ông Vương Đương T nằm trong thửa 313, sau đó, ông T bán lại cho bà Tăng Mỹ A1. Năm 2002, bà Tăng Mỹ A1 bán lại lô đất này cho ông Ngô Xú H. Sau đó, bà Tăng Mỹ A1 và ông Ngô Xú H có đến nhờ ông là chủ đất ban đầu ký

hồ sơ bán lại cho ông H, ông đã thu bộ hồ sơ giấy tờ giữa bà H5 bán cho ông Vương Dương T và ông ký lại giấy mới từ ông bán thẳng sang ông Ngô Xú H. Trước khi ông Đ ký giấy bán đất cho ông H thì ông cùng với bà Tăng Mỹ A1 và ông H có ra trực tiếp tại lô đất thì thấy đúng là lô đất trên nằm trong thửa 313 nên ông mới ký giấy và thu lại hồ sơ cũ.

Năm 2007, ông H kiện ông về việc giao trùng nền cho ông H, theo ông thì phần đất của ông H nằm ở thửa 313, còn phát đất của bà Ngô Thiệu L thì nằm ở thửa 314.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Vương Dương T trình bày:**

Phần đất này ông mua lại của bà Huỳnh Thị M vào năm 1997, sau đó năm 2001 ông bán lại cho bà Tăng Mỹ A1. Từ đó, bà M viết giấy tay bán thẳng phần đất này qua cho bà Tăng Mỹ A1 chứ ông không có gặp hay trao đổi mua bán đất gì với ông H hay ông Đ, ông khẳng định là chưa gặp ông H và ông Đ lần nào và cũng không biết 02 người này là ai.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thiệu L trình bày:**

Vào năm 1997 bà có mua của bà Huỳnh Thị M 03 nền với diện tích là 240m² được chủ đất đánh số thứ tự là 13, 14, 15; bà được bà M đưa cho giấy mua bán đất đã được chủ đất là ông Đ ký tên sẵn. Sau đó bà tiến hành làm giấy tờ cho phần đất này và cũng không biết ông H, ông Đ là ai, bà cũng không biết đất mình nằm ở thửa nào cho đến khi ông H khởi kiện, bà khẳng định đất này bà mua hợp pháp và không dính dáng gì tới ông H.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lý H2, sinh năm 1940 chồng bà L chết 2009 có các thừa kế của ông Hà: Bà Ngô Mỹ A, sinh năm 1972; Bà Lý Tú P, sinh năm 1980 và Ông Lý Chí C, sinh năm 1977 trình bày:** Thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Ngô Thiệu L, các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho vợ chồng bà Ngô Thiệu L.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị M trình bày:** Vào năm 1997, bà có đứng ra môi giới đất, theo đó đã bán cho bà Ngô Thiệu L phần đất của ông Nguyễn Văn Đ là 03 nền đất số 13-14-15. Sau khi môi giới xong thì bà L chịu trách nhiệm làm giấy tờ với ông Đ. Năm 2003, ông H có kiếm bà và đưa tiền cho bà để nhờ bà làm chứng cho việc ông mua bán đất nhưng bà không nhận. Từ đó đến nay bà không gặp lại ông H. Việc mua bán giữa ông H và ông Đ bà không biết.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Tăng Mỹ A1 trình bày:** Bà hoàn toàn không biết ông Ngô Xú H, bà cũng không có quan hệ mua bán đất đai gì với ông H. Bà chỉ có mua bán đất với ông Vương Dương T nhưng lâu quá rồi nên không nhớ là mua bán diện tích là bao nhiêu, của ai và như thế nào. Bà không liên quan gì với ông Ngô Xú H.

Ông Nguyễn Văn Đ, ông Vương Dương T, bà Huỳnh Thị M và bà Tăng Mỹ A1 không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Vì bận công việc làm ăn các

đương sự trên có đơn xin xét xử vắng mặt, không tham gia giải quyết tại Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

*** Người khởi kiện là ông Ngô Xú H trình bày:** Ông H yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiệu L; Yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B tiếp nhận hồ sơ của cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với lô đất mà ông đã mua của ông Đ.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thiệu L trình bày:** Bà giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đây tại Tòa án.

*** Các thừa kế của ông Lý H2 là bà Ngô Mỹ A, bà Lý Tú P và ông Lý Chí C trình bày:** Thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Ngô Thiệu L. Các ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho vợ chồng bà Ngô Thiệu L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2014/HC-ST ngày 29 tháng 10 năm 2014 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân quận B, đã tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xú H yêu cầu hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiệu L.

- Chấp nhận yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý H2, bà Ngô Thiệu L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/11/2014, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông Ngô Xú H về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là ông Ngô Xú H xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiệu L. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông H đã nộp cho Hội đồng xét xử một văn bản trình bày ý kiến đề ngày 08/8/2017 với nội dung: Tại trang 03 Bản án số 27/2014/HC-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân quận B có ghi: “*Quyết định không giải quyết khiếu nại của ông H, tiếp tục công nhận Quyết định số 1659/QĐ-UB ngày 17/4/2007*”. Do vậy, ông H đề nghị Hội đồng xét xử công bố 02 tài liệu là: Quyết định không giải quyết khiếu nại của ông H và Quyết định số 1659/QĐ-UB ngày 17/4/2007 của Ủy ban nhân dân

quận B. Ông H đã hai lần nộp đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công khai các chứng cứ này nhưng Tòa án cấp phúc thẩm chưa công bố.

Nếu không có các tài liệu này để công bố thì đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án để chờ Cơ quan điều tra kết luận do ông H đã nộp đơn tố cáo đến Cơ quan điều tra và Lãnh đạo Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, ông H không chịu trả lời gì khác nữa trong phần hỏi tại phiên tòa phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B là bà Võ Thị Kim H1 có ý kiến tranh luận: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B không kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc ban hành Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L của Ủy ban nhân dân quận B đã đúng trình tự thủ tục quy định. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Xú H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thiều L và ông Lý Chí C có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Mạnh Hà xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm, và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L của Ủy ban nhân dân quận B đã đúng trình tự thủ tục quy định. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Xú H và 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; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

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

Vụ kiện giữa ông Ngô Xú H đối với Ủy ban nhân dân quận B là tranh chấp về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 28 Luật Tố tụng hành chính năm 2010. Do có người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 29 Luật Tố tụng hành chính năm 2010 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận B. Do ông H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân quận B nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B là đúng quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 10/11/2014, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của ông Ngô Xú H về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2014/HC-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân quận B là còn trong hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

Về việc xét xử phúc thẩm vắng mặt người bị kiện thì thấy rằng: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Nhựt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ, ông Vương Dương T, bà Ngô Mỹ A, bà Lý Tú P, bà Huỳnh Thị M, bà Tăng Mỹ A1 đều đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, theo quy định tại Khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên là có căn cứ đúng pháp luật.

Về việc vắng mặt Đại diện Viện Kiểm sát thì thấy rằng theo quy định tại Điều 224 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 03/12/2007, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 7188/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L.

Ngày 25/12/2009, ngày 27/4/2010, ông Ngô Xú H có đơn khiếu nại Quyết định số 7188/QĐ-UBND việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 01/07/2011, ông H làm đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết 56/2010/QH12 của Quốc hội về việc Thi hành Luật Tố tụng hành chính, Điều 4 Nghị quyết 01/2011/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn Nghị quyết 56/2010/QH12 của Quốc hội thì việc khởi kiện của ông Ngô Xú H là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 03/12/2007, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho bà Ngô Thiều L và ông Lý H2 đối với phần đất có diện tích 240 m² thuộc thửa **312** (theo Tài liệu 02/CT-UB), tờ bản đồ số 17, xã S tọa lạc tại phường S1, quận B. Tuy nhiên ông H lại cho rằng Ủy ban nhân dân quận B đã cấp nhầm phần đất của ông cho bà Ngô Thiều L, đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần xác định phần đất mà ông H đã mua là phần đất nào? Theo đó thấy rằng:

Theo Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn ngày 08/01/2002 thì ông Ngô Xú H có nhận chuyển nhượng của ông Đ phần đất có diện tích 80 m², không nói rõ số thửa. Tuy nhiên, kèm theo Giấy sang nhượng đất hoa màu vĩnh viễn nói trên, ông H còn xuất trình các Hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu có chữ ký của người bán là ông Nguyễn Văn Đ. Theo Án lệ số 07/2016/AL

được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: Tuy người mua là ông Ngô Xú H chưa ký vào văn bản mua bán nhưng văn bản do người mua giữ từ trước đến giờ thì vẫn được xem là chứng cứ của việc mua bán giữa hai bên. Do đó, Hợp đồng thỏa thuận bồi hoàn hoa màu là một chứng cứ chứng minh về việc mua bán giữa ông H và ông Đ. Theo đó thì xác định phần đất diện tích 80 m² thuộc thửa **313** (theo Tài liệu 02), tờ bản đồ số 17 chính là phần đất mà ông H đã mua của ông Đ.

Theo các Biên bản hòa giải ngày 20/6/2007 (bút lục 110, 111), ngày 08/6/2007 (bút lục 195) , ngày 07/6/2007 (bút lục 194) cũng không có nội dung nào thể hiện ông H có tranh chấp đối với thửa 312 mà Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Ngô Thiều L và ông Lý H2.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ông H cũng có lời khai cho rằng mình nhận chuyển nhượng của ông Đ phần đất thuộc thửa 313 (theo Đơn khởi kiện ngày 01/7/2011, Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 15/11/2012 – Bút lục số 289), Văn bản ngày 28/10/2008 kèm theo Biên bản hòa giải ngày 28/10/2008 tại Ủy ban nhân dân phường S1 của ông Ngô Xú H – Bút lục số 185, 186). Mặt khác người bán là ông Nguyễn Văn Đ cũng xác định bán cho ông Ngô Xú H thửa đất số 313.

Như vậy đã có đủ cơ sở xác định rằng phần đất mà Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy cho bà Ngô Thiều L và ông Lý H2 là thuộc thửa 312. Còn phần đất ông H mua của ông Đ thuộc thửa 313. Do vậy việc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho bà L và ông Lý H2 đối với thửa đất số 312 không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Nếu ông H có nhận chuyển nhượng đất diện tích 80 m² thuộc thửa 313 của ông Đ nhưng lại không được bàn giao thực tế phần đất nói trên thì ông H có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác về việc tranh chấp đòi tài sản từ hợp đồng mua bán đất, hoặc tranh chấp đòi đất trong trường hợp ông H biết được ai đang chiếm giữ phần đất thuộc thửa 313 của mình.

Xét trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 do Ủy ban nhân dân quận B cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L theo Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 thì thấy rằng: Ngày 12/6/1997, ông Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng cho Ngô Thiều L phần đất thuộc thửa 314 (theo Tài liệu 02/CT), tờ bản đồ số 17, xã S (theo Hợp đồng xin được chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/6/1997 được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận chữ ký của ông Đ). Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận chủ quyền cho bà Ngô Thiều L mà người bị kiện đã cung cấp cho Tòa án như danh sách niêm yết công khai ngày 06/8/2007 tại Ủy ban nhân dân phường S1 về trường hợp xin cấp chủ quyền của bà Ngô Thiều L, Tờ trình số 1079/TTr-TNMT ngày 21/11/2007 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B đã khẳng định phần đất bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ ngày 12/6/1997 là phần đất thuộc thửa 312, (theo Tài liệu 02/CT), tờ bản đồ số 17, xã S. Như vậy là có sự mâu thuẫn

trong các tài liệu chứng cứ khi Ủy ban nhân dân quận B cấp chủ quyền cho đương sự.

Mặt khác, xét tờ tường trình nguồn gốc đất của bà Ngô Thiều L ngày 21/6/2007 có nội dung: “*Năm 1997, ông Nguyễn Văn Đ có chuyển nhượng cho tôi một phần đất có diện tích 240 m² và tôi sử dụng cho đến nay. Không ai tranh chấp hay khiếu nại gì*” . Tờ trình trên được Ủy ban nhân dân phường S1 xác nhận chữ ký của bà Ngô Thiều L.

Xét thấy, việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn Đ cho bà Ngô Thiều L được lập bằng văn bản nhưng không đúng hình thức mà pháp luật quy định (do không được công chứng, chứng thực), việc chuyển nhượng được thực hiện sau 15/10/1993, theo quy định tại Khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai thì điều kiện để bà Ngô Thiều L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình cấp chủ quyền đất cho bà Ngô Thiều L thiếu sự xác nhận của cấp xã phường, thị trấn. Việc xác nhận của Ủy ban nhân dân phường S1 lên Tờ tường trình nguồn gốc đất của bà Ngô Thiều L đơn thuần chỉ là xác nhận chữ ký, không xác nhận các nội dung mà bà L đã trình bày.

Từ những lập luận trên thấy rằng, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 do Ủy ban nhân dân quận B cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L theo Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 chưa thực sự đảm bảo các quy định của pháp luật. Tuy nhiên điều này, cũng không làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Xú H như đã phân tích trên. Riêng về mặt quản lý nhà nước thì Ủy ban nhân dân quận B cần thiết phải rà soát, điều chỉnh cho đúng quy định của pháp luật. Việc bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu của ông Lý H2, bà Ngô Thiều L về việc giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 là một vượt quá thẩm quyền xét xử vụ án hành chính theo quy định tại Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Theo đó, Tòa án, hoặc là chấp nhận yêu cầu hủy quyết định hành chính, hoặc là bác yêu cầu đòi hủy quyết định hành chính, chứ không tuyên giữ nguyên quyết định hành chính. Do vậy, Hội đồng xét xử nghĩ nên sửa lại theo hướng không xem xét yêu cầu của bà Ngô Thiều L và ông Lý H2 trong vụ án này.

Xét yêu cầu của người khởi kiện về việc công khai chứng cứ là “Quyết định không giải quyết khiếu nại của ông H và Quyết định số 1659/QĐ-UB ngày 17/4/2007” (theo Trang 3, Bản án số 27/2014/HC-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân quận B) thì thấy rằng: Bên cạnh việc ban hành Bản án số 27 nói trên, Tòa án nhân dân quận B đã ban hành kèm theo Thông báo số 27/2014/TBST-HC về việc sửa chữa, bổ sung bản án với nội dung: “*Đến ngày 27/04/2010, ông H đã tiến hành khiếu nại và đã được nhận đơn khiếu nại nhưng UBND quận B không giải quyết khiếu nại của ông H, tiếp tục công nhận Quyết định số 7188/QĐ-UB ngày 03/12/2007...*”. Như vậy, Tòa án nhân dân quận B xác định đây là sự nhầm lẫn trong phần nhận định của bản án chứ không có tài

liệu nào là Quyết định không giải quyết khiếu nại của ông H và Quyết định số 1659/QĐ-UB ngày 17/4/2007 của Ủy ban nhân dân quận B.

Mặt khác, theo người bị kiện thì Ủy ban nhân dân quận B có nhận được đơn khiếu nại của ông Ngô Xú H nhưng xét thấy đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết nên không có bất kỳ quyết định nào giải quyết đơn khiếu nại của ông H.

Do đó, yêu cầu công bố chứng cứ của ông H là không có cơ sở để xem xét.

Xét yêu cầu của người khởi kiện về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án đợi kết quả giải quyết đơn tố cáo của ông Ngô Xú H tại Cơ quan điều tra thì thấy rằng theo quy định tại Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì lý do đương sự đưa ra không phải là một trong những căn cứ để tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Xú H về việc hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 do Ủy ban nhân dân quận B cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L, giữ nguyên phần quyết định về phần này trong bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm, ông H không phải chịu do bản án sơ thẩm bị sửa một phần.

Vì lẽ nêu trên,

Căn cứ Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

QUYẾT ĐỊNH:

Bác yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Xú H.

Sửa một phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2014/HC-ST ngày 29/10/2014 của Tòa án nhân dân quận B.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xú H yêu cầu hủy một phần Quyết định số 7188/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 127303 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H03779/S1 cho ông Lý H2 và bà Ngô Thiều L.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Ngô Xú H phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng chẵn) án phí hành chính sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng chẵn) theo Biên lai thu số AD/2010/02388 ngày 11/10/2011 của Chi cục Thi hành án quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ tiền án phí.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Ngô Xú H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Ngô Xú H 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí

ông H đã nộp theo Biên lai thu số AE/2011/05853 ngày 10/11/2014 của Chi cục Thi hành án quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Trương Thế Trọng