

**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: 576/2022/HC-PT

Ngày: 28/07/2022

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính và hành vi hành chính trong
lĩnh vực quản lý đất đai*”

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phan Thanh Tùng

Các thẩm phán: ông Đặng Văn Ý

bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 07 năm 2022 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 phúc thẩm thụ lý số 562/2021/TLPT-HC ngày 24/11/2021 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”;

Do bản án hành chính sơ thẩm số 206/2021/HC-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 987/2022/QĐ-PT ngày 14/06/2022 giữa các đương sự:

1/Người khởi kiện:

Ông Trần Đình Đ, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: 339/4 N T T, khu phố 2, phường B H H, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của ông Trần Đình Đ (văn bản ủy quyền ngày 13/03/2020):

Ông Võ Đan M, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: 7 N V T, phường 12, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/Người bị kiện:

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

Địa chỉ: 521 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của UBND quận B T (văn bản ủy quyền ngày 03/09/2020):

Ông Nguyễn Minh Nh, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B T (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận B T:

-Ông Lê Minh H, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B T (vắng mặt);

-Bà Võ Thị Kim H, Phó Trưởng Phòng Tư pháp quận B T (vắng mặt).

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

Ngân hàng TMCP A C;

Địa chỉ liên hệ: Chi nhánh C H – 463 C H, phường 15, quận T B, Thành phố Hồ Chí Minh

4/Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17/07/2020 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ như sau:

Ông Trần Đình Đ là chủ sở hữu căn nhà số 339/4 N T T, khu phố 2, phường B H H , quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 652, tờ bản đồ số 44, phường B H H , quận B T (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09747 do Ủy ban nhân dân quận B T cấp ngày 17/01/2013).

Vào ngày 26/02/2020, thông qua Phòng Công chứng số 07, ông Đắc biết được văn bản số 1693/UBND ngày 06/06/2019 của Ủy ban nhân dân (UBND) quận B T (sau đây gọi là văn bản số 1693) gửi đến nhiều cơ quan tại Thành phố Hồ Chí Minh và tại quận B T; văn bản có nội dung như sau: đề nghị các cơ quan có liên quan không làm thay đổi cơ sở pháp lý đối với căn nhà số 339/4 N T T, phường B H H , quận B T.

Vào ngày 26/02/2020, sau khi được biết văn bản số 1693, ông Đắc liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B T. Tại biên bản tiếp công dân, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B T có ý kiến như sau: “Qua rà soát hồ sơ lưu cấp giấy chứng nhận, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy ngày cấp CMND của ông Đắc chưa phù hợp (do thời điểm cấp CMND, ông Đắc

mới 13 tuổi) nên Ủy ban nhân dân quận có văn bản ngăn chặn đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 09747) ngày 17/01/2013 của ông Đắc. Đề nghị ông Đắc có văn bản tường trình về nội dung trên và có đề nghị giải tỏa ngăn chặn đối với Công văn số 1693/UBND ngày 06/06/2019”.

Ngày 23/3/2020, ông Đắc đã giải trình về nội dung Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B T yêu cầu. Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa có văn bản phản hồi chính thức về việc đồng ý hay không đồng ý với nội dung giải trình này.

Ngày 30/3/2020, người đại diện của ông Trần Đình Đ đã nộp đơn xin cứu xét trực tiếp, yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B T xem xét, giải quyết vụ việc, yêu cầu hủy bỏ hoặc thu hồi toàn bộ văn bản số 1693; thanh tra, xem xét lại toàn bộ quá trình ban hành và áp dụng biện pháp ngăn chặn theo Văn bản số 1693; thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền giải tỏa biện pháp ngăn chặn đối với nhà đất nêu trên.

Tại biên bản ngày 02/06/2020 tiếp công dân, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B T cho rằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Đình Đ có phát sinh tranh chấp với bà Trần Thị Dồi và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án đó (thông báo số 375/TB-TLVA ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý vụ án). Vì vậy, UBND quận B T đã ban hành văn bản số 1693 để ngăn chặn việc thay đổi cơ sở pháp lý của nhà đất nêu trên. Ủy ban nhân dân quận B T cho rằng việc Ủy ban nhân dân quận ban hành văn bản ngăn chặn việc thay đổi cơ sở pháp lý đối với nhà đất là có cơ sở dựa trên Quyết định số 358/QĐ-STP-BTTP về việc ban hành quy chế quản lý, vận hành và sử dụng chương trình thông tin ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/8/2007.

Theo ông Đắc, việc UBND quận B T ra văn bản số 1693 nói trên, là không đúng pháp luật. Vì vậy, ông Đắc khởi kiện, yêu cầu hủy bỏ văn bản số 1693; yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính ngăn chặn thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đối với nhà đất số 339/4 N T T, khu phố 2, phường B H H , quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh là trái quy định pháp luật và buộc Ủy ban nhân dân quận B T chấm dứt hành vi trái pháp luật nói trên.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B T trình bày ý kiến như sau:

Bà Trần Thị Dồi và ông Phạm Hoàng Anh (người đại diện của bà Dồi) có đơn khiếu nại việc UBND quận B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Đình Đ; bà Dồi cho rằng UBND quận B T đã cấp trùng với vị trí đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V264920 ngày 24/05/2002 (số cấp giấy chứng nhận: 3401/QSDĐ) của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Trần Thị Dồi (thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 05 –TL 02/CT-UB). Vì vậy, bà Dồi yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND quận B T đã cấp cho ông Trần Đình Đ.

Điều 2 Quy chế Quản lý, vận hành và sử dụng chương trình thông tin ngăn chặn ban hành kèm theo Quyết định 358/QĐ-STP-BTTP ngày 28/8/2007 của Sở Tư pháp và Khoản 3 Điều 5 Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 về việc ban hành quy chế cung cấp thông tin, khai thác, sử dụng quản lý cơ sở dữ liệu công chứng điện tử tại Thành phố Hồ Chí Minh quy định như sau:

“3. Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận – huyện, Sở Tài nguyên Môi trường, Phòng Tài nguyên Môi trường quận – huyện, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh và các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các quận – huyện của Thành phố Hồ Chí Minh gửi bản chính văn bản thông tin về các trường hợp thu hồi đất, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, mất phiôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các trường hợp cần ngăn chặn, giải tỏa ngăn chặn khác đến Trung tâm thông tin và tư vấn công chứng để cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu công chứng điện tử...”

Xét thấy vị trí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Đình Đ có phát sinh tranh chấp (do có khiếu nại của bà Trần Thị Dồi, ông Phạm Hoàng Anh, bà Nguyễn Thu Hường) và cùng tồn tại cùng lúc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận số V264920 cấp ngày 24/05/2002 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 791842 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 09747 ngày 17/01/2013). Do đó, Ủy ban nhân dân quận B T có văn bản số 1693 gửi Sở Tư Pháp, Phòng Tư pháp quận, Phòng Quản lý Đô thị, Đội Quản lý trật tự Đô thị, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân phường

Bình Hưng Hòa B, các Phòng Công chứng 1,2,3,4,5,6,7 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B T, Trung tâm Thông tin và Tư vấn Công chứng Thành phố, đề nghị các cơ quan liên quan không làm thay đổi tình trạng pháp lý hiện nay của căn nhà số 339/4 N T T.

Với những ý kiến nói trên, UBND quận B T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đắc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á Châu, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đắc.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 206/2021/HC-ST ngày 05/02/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử như sau:

-Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ về việc hủy văn bản số 1693/UBND ngày 06/06/2019 của Ủy ban nhân dân quận B T; tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B T ngăn chặn các giao dịch chuyển nhượng đối với nhà đất số 339/4 N T T, khu phố 2, phường B H H , quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh, là trái quy định pháp luật và buộc Ủy ban nhân dân quận B T chấm dứt hành vi trái pháp luật trên.

Ngoài những vấn đề nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 16/03/2021, UBND quận B T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của UBND quận B T là quá hạn mà không có lý do chính đáng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Chí Minh đã ra quyết định số 22/2021/QĐ-PT ngày 29/10/2021 không chấp nhận kháng cáo quá hạn của UBND quận B T.

Tại quyết định số 2330/QĐ-VKS-HC ngày 19/02/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đắc; lý do như sau:

-Việc UBND quận B T ra văn bản số 1693/UBND ngày 06/06/2019 là đúng pháp luật và cần thiết bởi vì hiện nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã thụ lý vụ án hành chính do bà Trần Thị Dôi khởi kiện, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND quận B T đã cấp cho ông Đắc. Vì vậy, để giải quyết toàn

diện việc tranh chấp giữa hai bên (bà Dồi và ông Đắc), cần thiết phải duy trì văn bản số 1693 trong giai đoạn hiện nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Người khởi kiện là ông Trần Đình Đ, do ông Võ Đan Mạch đại diện, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

-Các đương sự khác vắng mặt nhưng không có văn bản nào để thay đổi ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị số 2330/QĐ-VKS-HC ngày 19/02/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Ông Trần Đình Đ được Ủy ban nhân dân quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 09747) ngày 17/01/2013 đối với căn nhà số 339/4 N T T, phường B H H , quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]Sau đó, bà Trần Thị Dồi và ông Phạm Hoàng Anh (người đại diện của bà Trần Thị Dồi) có đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân quận B T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Trần Đình Đ; bà Trần Thị Dồi cho rằng Ủy ban nhân dân quận B T đã cấp trùng với vị trí đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V264920 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 3401/QSDĐ) ngày 24/05/2002 cho hộ bà Trần Thị Dồi (thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 05 –TL 02/CT-UB), đồng thời bà Trần Thị Dồi cũng đã khởi kiện vụ án Hành chính, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân quận B T đã cấp cho ông Trần Đình Đ.

[3]Do có sự khiếu nại của bà Trần Thị Dồi và để tránh xảy ra những hậu quả pháp lý khác, khi việc khiếu nại của bà Trần Thị Dồi chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong, Ủy ban nhân dân quận B T đã ra văn bản số

1693/UBND ngày 06/06/2019, gửi Sở Tư Pháp Thành phố Hồ Chí Minh; Phòng Tư pháp quận B T; Phòng Quản lý Đô thị quận B T; Đội Quản lý Trật tự Đô thị quận B T; Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân phường Bình Hưng Hòa B; các Phòng Công chứng số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B T; Trung tâm Thông tin và Tư vấn Công chứng Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị những cơ quan này không thực hiện việc làm có thể thay đổi tình trạng pháp lý hiện nay của căn nhà số 339/4 N T T, phường B H H , quận B T.

[4]Về thực tế, hiện nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết vụ án “*Khiếu kiện quyết định hành chính*” mà người khởi kiện là bà Trần Thị Dồi (số thụ lý vụ án: 375/2019/TLST-HC ngày 27/11/2019 theo thông báo thụ lý vụ án số 375/TB-TLVA ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh); bà Trần Thị Dồi khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy bỏ quyết định số 2947 ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh; hủy quyết định số 553 ngày 03/06/2004 và quyết định số 210 ngày 16/01/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM791842 do Ủy ban nhân dân quận B T cấp cho ông Trần Đình Đ vào ngày 17/01/2013).

Hiện nay, vụ án Hành chính nói trên vẫn chưa được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết xong.

[5]Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B T ra các văn bản, yêu cầu không làm thay đổi tình trạng pháp lý hiện nay của căn nhà và đất số 339/4 N T T, phường B H H , quận B T (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số BM791842 ngày 17/01/2013 do UBND quận B T cấp cho ông Trần Đình Đ) cho đến khi nào vụ án của bà Trần Thị Dồi giải quyết xong, là có căn cứ, đúng pháp luật; việc làm của Ủy ban nhân dân quận B T nhằm để tránh xảy ra những hậu quả pháp lý khác trong khi việc khởi kiện của bà Trần Thị Dồi chưa được giải quyết xong.

Như vậy, vụ án Hành chính mà bà Trần Thị Dồi khởi kiện và vụ án Hành chính mà ông Trần Đình Đ khởi kiện, là hai vụ án có mối liên hệ pháp lý chặt chẽ với nhau, mà trong đó, vụ án bà Trần Thị Dồi khởi kiện là căn cứ để xác định tính hợp pháp của hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B T trong việc ra văn bản số 1693/UBND ngày 06/06/2019.

Trong trường hợp đó, đúng ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đợi kết quả giải quyết vụ án mà bà Trần Thị Dồi đang khởi kiện (trong vụ án đó, Tòa án đã triệu tập ông Trần Đình Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) rồi mới xét xử vụ án này. Trong khi vụ án mà bà Trần Thị Dồi khởi kiện chưa được xét xử xong, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử việc khởi kiện của ông Trần Đình Đ, là không đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203; Điều 241; Điều 242 của Luật tố tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Hủy bản án sơ thẩm số 206/2021/HC-ST ngày 05/02/2021 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 giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thanh Tùng