

Bản án số: 140/2021/HC-PT

Ngày 25 - 03 - 2021

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

**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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huỳnh

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 03 năm 2021 và 25 tháng 03 năm 2021, 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: 667/2020/TLPT-HC ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 918/2020/HC-ST ngày 3 tháng 7 năm 2020 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 21/2021/QĐ-PT ngày 6 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 145/37 Đường Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Số 1 Đường L, Khu phố 8, Phường A, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của người khởi kiện: Luật sư Trần Thị Hải A, sinh năm 1979 - Công ty Luật TNHH MTV A (có mặt).

- Người bị kiện:

1 Ủy ban nhân dân quận B;

Địa chỉ: Số 06 Đường P, Phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Hồ P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phạm Đức A, chức vụ: Chuyên viên Tài nguyên và Môi trường quận B (có mặt).

2 Văn phòng Đăng ký Đất đai T;

Địa chỉ: Số 12 Đường P, Phường 07, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Bích T, chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai T (có đơn xin vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Phạm Hoàng Thủy N, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1 Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1957 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 585/32 Đường Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đàm Trọng N, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3. Ông Đàm Văn B, sinh năm 1947 (vắng mặt);

4. Bà Đàm Ngọc B, sinh năm 1971 (vắng mặt);

5. Ông Đàm Trọng N, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 80/60A Đường B, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Đàm Ngọc P, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 558/51/5 Đường B, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Trần Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 17/12/2015, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2019, Bản tự khai và các Biên bản không tiến hành đối thoại được, người khởi kiện ông Trần Ngọc D có bà Nguyễn Thị Anh Đ đại diện trình bày:*

Ngày 20/9/2011, ông Trần Ngọc D và vợ bà Nguyễn Thị Hồng V ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần đất có diện tích là 280m² nằm trong diện tích đất 4.698,70m² thuộc thửa 57 tờ bản đồ địa chính số 21 địa chỉ 480/60A Đường B,

Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Đàm Trọng N. Thời điểm này, toàn bộ diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đàm Văn B (là cha ruột ông N) đã có Giấy cam kết không tranh chấp ngày 19/11/2010 với nội dung “*Nay vợ chồng tôi phân chia đất cho các con tiếp tục sử dụng bằng giấy tay trong đó có Đàm Trọng N với diện tích đất 900m² thuộc 1 phần của thửa đất 57 tờ bản đồ số 21, đến năm 2007 vợ tôi mất. Nay tôi cam kết phần đất thuộc 1 phần của thửa đất 57 tờ bản đồ số 21 mà vợ chồng tôi đã cho con tôi từ năm 2002 đến nay không có tranh chấp khiếu nại gì. Kính mong UBND Phường 28 xác nhận chữ ký của tôi để con tôi bổ túc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tại Giấy Bán Đất lập ngày 22/5/2012 ông Đàm Trọng N có viết: “*Ngày 20/9/2011 tôi có bán một phần đất thửa 57 tờ bản đồ số 21 được thừa kế từ cha mẹ có diện tích 280m² với giá 700triệu đồng cho ông Trần Ngọc D, tôi đã lấy cọc trước là 300 triệu đồng nhưng đến nay không làm sổ đỏ được, tôi cũng không có tiền trả lại tiền cọc nên tôi đồng ý giao cho ông D 200m² đất thuộc 1 phần của thửa đất 57 tờ bản đồ số 21 với giá 500 triệu, khi tôi giao đất vợ chồng ông D có quyền sang nhượng cho người khác. Sau khi xây tường giữ đất xong bên mua thanh toán thêm số tiền 100 triệu đồng, phần còn lại sẽ thanh toán hết sau khi tôi có sổ đỏ*”. Ông Đàm Văn B đã viết cam kết vào tờ bán đất này nội dung: “*Cam kết thửa đất nói trên đã cho con tôi là Đàm Trọng N, tôi cam kết gia đình và các con tôi không ai tranh chấp khi bán 200m² đất cho ông D. Vợ chồng ông D đã thanh toán đủ 400triệu và xây tường rào giữ đất theo thỏa thuận tại giấy Bán đất nói trên*”. Ngày 03/12/2012, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận số CH 00939 cho ông Đàm Văn B đứng tên đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H – ông N là con của bà H - là một trong những đồng sở hữu quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, ông Đàm Văn B và ông Đàm Văn N không thực hiện cam kết làm giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông D theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/3/2013, ông D nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp về việc giao dịch mua bán đất bằng giấy tay nhưng không thực hiện thỏa thuận, Ủy ban nhân dân Phường 28 có lập biên bản hòa giải không thành. Ngày 26/3/2013, ông D nộp đơn khởi kiện vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến Tòa án nhân dân quận B và đến ngày 07/9/2016 xét xử sơ thẩm tại Bản án số 909/2016/DS-ST. Tuy nhiên, ngày 09/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận số CH 00939 gồm các ông bà Đàm Văn B, Đàm Trọng N, Đàm Ngọc B, Đàm Ngọc P, ông Đàm Trọng N do có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 29378 lập ngày 26/07/2013 tại phòng Công chứng số 6. Đến ngày 14/8/2013, ông Đàm Văn B, Đàm Trọng N lập Hợp đồng công chứng tặng cho 1 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 21, diện tích 4,698,70m² cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B. Ngày 18/9/2013, Chi cục thi hành án dân sự Quận B ban hành quyết định số 797 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng, thay đổi hiện trạng tài sản là nhà đất tại số 480/60A Đường B, Phường

28, quận B. Ngày 19/9/2013, ông D có đơn gửi Phòng tài nguyên môi trường Quận B thông báo cho Phòng tài nguyên và môi trường được biết về hiện trạng thửa đất nêu trên có tranh chấp đang trong quá trình thụ lý giải quyết của Tòa án để có cơ sở xem xét đề nghị ngăn chặn việc cấp đổi sổ mới cho ông Đàm Văn B cho đến khi có phán quyết của Tòa án hoặc khi ông Ba, ông N đã thực hiện xong việc trả lại tiền từ việc bán đất cho ông và được trả lời tại Công văn số 35, ngày 13/01/2014 có nội dung: *“Hiện nay, chi cục thi hành án dân sự Quận B đã có quyết định số 797 ngày 18/9/2013 với nội dung “Tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là nhà đất tại số 480/60A Đường B, phường 28, Quận B. Ngày 28/6/2015, các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B nộp hồ sơ đăng bộ nhà đất tại số 480/60A đường Đường B, Phường 28, Quận B và được cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B tại Giấy chứng nhận số CH00939 ngày 03 tháng 12 năm 2012 vào ngày 2/7/2015”.*

Ngày 25/08/2015, ông D đã có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B yêu cầu xác minh làm rõ tính hợp pháp trong việc thực hiện thủ tục điều chỉnh và đề nghị thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận đã điều chỉnh, cấp lại do trái với quy định của pháp luật. Đến tháng 9/2015, ông D tiếp tục có đơn đề nghị ngăn chặn với nội dung như đơn khiếu nại ngày 25/8/2015 và ngày 12/11/2015, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1914 trả lời ông D với nội dung: *“Xét việc ông D tranh chấp với ông Đàm Trọng N và ông Đàm Văn B là tranh chấp dân sự (tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên. Do đó, chi nhánh văn phòng đăng ký QSDĐĐ quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng là các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00939 ngày 02 tháng 07 năm 2015 là đúng quy định”.*

Với những trình bày trên, ông Trần Ngọc D khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CH 00939 ngày 03/12/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp và phản cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng ngày 02/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cấp.

** Tại bản tự khai ngày 09/11/2016 của đại diện Ủy ban nhân dân quận B và lời trình bày của ông Phạm Đức A - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện (UBND quận B) có nội dung:*

Trên cơ sở hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 480/60A Đường B, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 411, tờ bản đồ số 21 – Bản đồ địa chính lập năm 2002 do ông Đàm Văn B đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H, sau khi xem xét Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00939 ngày 03/12/2012 cho ông Đàm Văn B (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H), diện

tích đất công nhận 4.698,7m² (284m² có mục đích sử dụng là đất ở và 4.414,7m² có diện tích sử dụng là đất nông nghiệp). Ngày 26/7/2013, ông Đàm Văn B, bà Đàm Thị Thanh V tặng cho phần thừa kế của mình trong căn nhà nêu trên cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B, Đàm Trọng N theo Văn bản phân chia di sản số 29378 tại Phòng Công chứng số 6, Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 09/8/2013 cho ông bà Đàm Văn B, Đàm Trọng N, Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B. Ngày 14/8/2013, ông Đàm Văn B, ông Đàm Trọng N tặng cho một phần quyền sử dụng trong căn nhà số 480/60A Đường B, Phường 28, quận B cho ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B theo Hợp đồng công chứng số 31753 lập tại Phòng công chứng số 6. Ngày 28/6/2015, các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B nộp hồ sơ đăng bộ nhà, đất tại số 480/60A Đường B, Phường 28, quận B. Xét việc ông D tranh chấp với ông N, ông Ba là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 02/7/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật chủ sử dụng là các ông bà Đàm Ngọc B, Đàm Ngọc P, Đàm Trọng N.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CH00939 ngày 03/12/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp và xem xét phần cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng cho ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B ngày 02/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (nay thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh) là cấp đúng trình tự và quy định pháp luật nên đề nghị giữ nguyên và không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc D.

** Tại bản tự khai ngày 07/5/2020 của bà Phạm Hoàng Thủy N -người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh) có nội dung:*

Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số CH00939 ngày 03/12/2012 cho ông Đàm Văn B (là đồng sở hữu và đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H). Ngày 26/7/2013, ông Đàm Văn B, bà Đàm Thị Thanh V tặng cho phần thừa kế của mình trong căn nhà nêu trên cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B, Đàm Trọng N theo Văn bản phân chia di sản số 29378 tại Phòng Công chứng số 6, Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng này 09/8/2013 cho ông bà Đàm Văn B, Đàm Trọng N, Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B.

Ngày 14/8/2013, ông Đàm Văn B, ông Đàm Trọng N tặng cho một phần quyền sử dụng trong căn nhà số 480/60A Đường B, Phường 28, quận B cho ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B theo Hợp đồng công chứng số 31753 lập tại Phòng công chứng số 6. Ngày 28/6/2015, các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B nộp hồ sơ đăng bộ nhà, đất tại số 480/60A Đường B, Phường 28, quận B. Xét việc ông D tranh chấp với ông N, ông Ba là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 02/7/2015, Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật chủ sử dụng là các ông bà Đàm Ngọc B, Đàm Ngọc P, Đàm Trọng N.

Ngày 12/11/2015 UBND quận B có Văn bản số 1914/UBND-TNMT trả lời đơn của ông D với nội dung: *“Xét việc ông D tranh chấp với ông Đàm Trọng N và ông Đàm Văn B là tranh chấp dân sự (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng là các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00939 ngày 02/7/2015 là đúng quy định”*.

* Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Trọng N, ông Đàm Văn B, bà Đàm Ngọc B, ông Đàm Trọng N và bà Đàm Ngọc P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến trả lời về việc giải quyết vụ án của Tòa án.

* Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng V có đơn yêu cầu vắng mặt.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 918/2020/HC-ST ngày 3/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

- Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 và 4 Điều 32 và điểm a Khoản 2 Điều 116, Khoản 1 Điều 158, Khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tổ Tụng hành chính;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 50, Khoản 1 Điều 52, Khoản 1 Điều 105 và Điều 123 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 3, Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường,

- Căn cứ Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 106; Khoản 1 Điều 166, Khoản 1 Điều 167 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009, sửa đổi bổ sung năm 2011.

Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc D về việc hủy giấy chứng nhận số BM772403 (số vào sổ cấp GCN CH00939) ngày 03 tháng 12 năm

2012 của Ủy ban nhân dân quận B và phân cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/7/2020, người khởi kiện ông Trần Ngọc D (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Anh Đ) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Anh Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng vào các ngày 18 và 19/9/2013 Chi cục Thi hành án Dân sự Quận B và ông Trần Ngọc D đã có văn bản gửi Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất quận B đề nghị không thay đổi chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00939 ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận B. Nhưng Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất vẫn thực hiện là trái luật, tạo điều kiện cho ông Đàm Trọng N tẩu tán tài sản. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Ngày 26/3/2013 ông Trần Ngọc D nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đàm Trọng N. Ngày 07/9/2016 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử vụ án và ban hành bản án số 909/2016/DSST có nội dung quyết định tuyên giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Vân với ông N là vô hiệu, buộc ông N phải trả lại cho ông D và bà Vân số tiền 400.000.000 đồng, đình chỉ yêu cầu của ông D về việc buộc ông N bồi thường 50.000.000 đồng. Bản án số 909/2016/DSST này 07/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Ngọc D, bà Nguyễn Thị Hồng V đối với ông Đàm Trọng N đã được giải quyết bằng bản án hiệu lực pháp luật. Do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM772403 (số vào sổ cấp GCN CH00939) ngày 03/12/2012 của Ủy ban nhân dân quận B và cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không còn ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà Vân. Do đó việc khởi kiện của ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận và phân cập nhật nêu trên là không có cơ sở nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc D, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

XÉT THẤY:

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

thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 16/12/2015 và 28/6/2019, ông Trần Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM772403 (số vào sổ cấp GCN CH00939) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 03/12/2012 và cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02/07/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận B và phần cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai. Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 và 4 Điều 32 và điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, khởi kiện của ông D còn thời hiệu khởi kiện, do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 28 Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Khoản 4 Điều 50, Khoản 1 Điều 52 và Điều 123 Luật Đất đai 2003; Khoản 4 Điều 3, Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai, Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận B và việc cập nhật thay đổi chủ sử dụng của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục.

[2.2] Về nội dung:

Ngày 03/12/2012, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận số CH 00939 cho ông Đàm Văn B đứng tên đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H trong đó có ông N là con của bà H - là một

trong những đồng sở hữu quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên ông Đàm Trọng N và Đàm Văn B không thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết trước đó nên ngày 21/3/2013 ông D nộp đơn yêu cầu giải quyết đất đai tại UBND phường 8, quận B nhưng không thành. Ngày 26/3/2013 ông Trần Ngọc D nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất phần đất có diện tích là 280m² nằm trong diện tích đất 4.698,70m² thuộc thửa 57 tờ bản đồ địa chính số 21 địa chỉ 480/60A Đường B, Phường 28, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Đàm Trọng N, nội dung yêu cầu ông N phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 50.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Ngày 09/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận số CH 00939 gồm các ông bà Đàm Văn B, Đàm Trọng N, Đàm Ngọc B, Đàm Ngọc P, ông Đàm Trọng N do có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 29378 lập ngày 26/07/2013 tại phòng Công chứng số 6. Đến ngày 14/8/2013, ông Đàm Văn B, Đàm Trọng N lập Hợp đồng công chứng tặng cho 1 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 21, diện tích 4,698,7 m² cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P và Đàm Ngọc B.

Ngày 28/6/2015, các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B nộp hồ sơ đăng bộ nhà đất tại số 480/60A đường Đường B, Phường 28, Quận B và được cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B tại Giấy chứng nhận số CH00939 ngày 03 tháng 12 năm 2012 vào ngày 2/7/2015.

[3] Về yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện:

Theo quy định của pháp luật về đất đai thì một trong các điều kiện để cá nhân, tổ chức thực hiện các giao dịch là tài sản không có tranh chấp. Chủ sở hữu, chủ thể khác có quyền đối với tài sản có quyền tự bảo vệ, ngăn chặn bất cứ người nào có hành vi xâm phạm quyền của mình bằng những biện pháp không trái với quy định của pháp luật. Như vậy, nếu cá nhân có yêu cầu tạm ngừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì phải chứng minh được là tài sản đó hiện đang có tranh chấp. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm tạm ngừng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi cá nhân, tổ chức nộp Đơn đề nghị tạm ngừng việc thực hiện các thủ tục nêu trên, kèm theo giấy tờ, tài liệu chứng minh tài sản hiện đang có tranh chấp.

Như vậy, tuy ngày 26/3/2013 ông Trần Ngọc D đã có đơn khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và đã được Tòa án thụ lý. Đồng thời ngày 18/9/2013 Chi cục Thi hành án dân sự Quận B đã ra văn bản số 797 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là nhà đất tại số 480/60A Đường B, phường 28, Quận B. Cũng như ngày 19/9/2013 ông Trần Ngọc D có đơn gửi Phòng Tài nguyên và

Môi trường Quận B thông báo hiện trạng thửa đất nêu trên có tranh chấp đang trong quá trình thụ lý giải quyết của Tòa án.

Nhưng xét thấy, ông Trần Ngọc D đã khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân Quận B nhưng đến ngày ông D gửi đơn thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B là thời điểm chưa có kết quả giải quyết của Tòa án. Đồng thời văn bản về việc tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là nhà đất tại số 480/60A Đường B, phường 28, Quận B của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B cũng không có giá trị pháp lý. Vì ngày 18/9/2013 (là ngày Chi cục Thi hành án dân sự Quận B ban hành văn bản 797) Tòa án không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản, cũng chưa có bản án có hiệu lực pháp luật mà người phải thi hành án có hành vi theo quy định tại Điều 69 Luật Thi hành án dân sự năm 2008. Do đó văn bản nêu trên không được coi là yêu cầu tạm ngưng giải quyết thủ tục đăng ký, chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền do đó không bắt buộc phải thực hiện.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định, hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Như vậy, văn bản thỏa thuận phân chia tài sản và hợp đồng tặng cho QSDĐ đã được công chứng là căn cứ hợp pháp để bên nhận tài sản yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thay đổi chủ sử dụng. Do đó phần cập thay đổi chủ sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 02/7/2015 là không trái quy định của pháp luật.

Đồng thời ngày 03/12/2012, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận số CH 00939 cho ông Đàm Văn B đứng tên đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất của bà Lê Thị H là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai 2003. Và ngày 09/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận số CH 00939 gồm các ông bà Đàm Văn B, Đàm Trọng N, Đàm Ngọc B, Đàm Ngọc P, ông Đàm Trọng N do có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 29378 lập ngày 26/07/2013 tại phòng Công chứng số 6. Đến ngày 14/8/2013, ông Đàm Văn B, Đàm Trọng N lập Hợp đồng công chứng tặng cho 1 phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 411 tờ bản đồ số 21, diện tích 4.698,70m² cho các ông bà Đàm Trọng N, Đàm Ngọc P, Đàm Ngọc B là đúng quy định của pháp luật vì thời điểm cập nhật thay đổi chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lần này không có yêu cầu tạm dừng đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc của cá nhân có văn bản thể hiện kết quả giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền, nhưng các bên vẫn không đồng ý với kết quả giải quyết tranh chấp đó và tiếp tục khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông D về việc hủy các quyết định hành chính nêu trên là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện như đã nhận định ở trên là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc D không được chấp nhận nên ông D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm và 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

1. Bác kháng cáo của ông Trần Ngọc D. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 918/2020/HC-ST ngày 3 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 và 4 Điều 32 và điểm a Khoản 2 Điều 116, Khoản 1 Điều 158, Khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 50, Khoản 1 Điều 52, Khoản 1 Điều 105 và Điều 123 Luật Đất đai 2003;

- Căn cứ Khoản 4 Điều 3, Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường;

- Căn cứ Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 106; Khoản 1 Điều 166, Khoản 1 Điều 167 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2009, sửa đổi bổ sung năm 2011.

2. Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc D về việc hủy giấy chứng nhận số BM772403 (số vào sổ cấp GCN CH00939) ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân quận B và phân cấp nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 02 tháng 7 năm 2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trần Ngọc D phải chịu 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007042 ngày 8/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Ngọc D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0092197 ngày 3/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự; (9)
- Lưu VT (6), HS (2) T.22 (BA 36).

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

Lê Thành Long