

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 34/2022/HC-GĐT

Ngày 30/8/2022

V/v khiếu kiện yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**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: Bà Đào Thị Minh Thủy;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thuận;

- Ông Trần Hồng Hà;

- Ông Ngô Tiến Hùng;

- Ông Nguyễn Biên Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị H; trú tại số 40-41 Liên tỉnh 5, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1955, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2018 giữa ông Huỳnh Tấn P, bà Trần Thị H và ông Trần Ngọc T tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh); trú tại 26D ADV, phường X6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 4 LQĐ, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Lê Quỳnh Đ, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 813/UBND-TP ngày 25/3/2019 của Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Duy N, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận T.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 4 LQĐ, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1957;

- Bà Huỳnh Ngọc A1, sinh năm 1958;

- Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1960.

Cùng trú tại số 40-42, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Đoàn H1, sinh năm 1968 và bà Trần Thị Kim T1, sinh năm 1970.

Trú tại: 1525 PTH, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1954.

Trú tại: Số 46, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị N1: Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1955; trú tại: 26D ADV, phường X6, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2018 tại Phòng công chứng số B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn TB, sinh năm 1977.

Trú tại: Số 690/17Q, phường X2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn TB: Ông Hồ Minh T2, sinh năm 1974; trú tại 90/46 VT, phường H, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/4/2019 tại Văn phòng công chứng BT, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn TB).

- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 12 PDL, phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Hữu N2, trú tại số 4 LQĐ, phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 33/VPĐK-T.TCD ngày 04/01/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị H trình bày:

Ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị H là những người thừa kế tài sản do cha mẹ (là cụ Huỳnh Văn D và cụ Đặng Thị G) để lại là nhà đất tại địa chỉ 40-41 (nay là Quốc lộ 50), phường S, quận T đã được Ủy ban nhân dân (UBND) Quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu (QSH)

nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 5575 ngày 07/8/1997 (cấp lần đầu) và số 4023 ngày 19/3/2001 (cấp lần 2), có ghi rõ: lối đi chung 3 hộ sử dụng.

Ngày 28/12/2016, UBND Quận T cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 010147 đối với diện tích 61,1 m², thửa số 5, Tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ 44 Quốc lộ 50, phường S, quận T cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ông P và bà H cho rằng GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã công nhận luôn phần hẻm số 44, diện tích 43,1 m² có từ trước 30/4/1975 là lối đi chung, lối thoát hiểm chung, đường cống thoát nước chung...của các nhà số 40-42, số 44, số 46, Quốc lộ 50, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông P, bà H, chủ nhà số 40-42, phường S, quận T và gia đình bà Trần Thị N1, chủ nhà số 46, Quốc lộ 50, phường S, quận T (gọi tắt là số nhà 46). Diện tích đúng của nhà số 44, Quốc lộ 50, phường S, quận T chỉ được công nhận là 18 m². Do đó, ông P và bà H khiếu nại đến UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/9/2017, UBND Quận T ban hành Công văn số 2225/UBND-TNMT trả lời ông P, bà H là UBND Quận T cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02852 ngày 28/12/2016 đối với nhà đất số 44 Quốc lộ 50, phường S, quận T cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với trả lời đơn của UBND Quận T, ông P, bà H tiếp tục có đơn khiếu nại nhưng vẫn chưa được xem xét giải quyết.

Ngày 01/3/2018, ông P, bà H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 010147 ngày 28/12/2016 do UBND Quận T cấp cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1, hủy Công văn số 2225/UBND-TNMT ngày 12/9/2017.

Ngày 19/6/2018, UBND Quận T ban hành Văn bản số 2581/UBND-TNMT thu hồi Văn bản số 2225/UBND-TNMT nêu trên.

Tại Văn bản số 2603/UBND-TP ngày 20/6/2018, UBND Quận T trình bày:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ý kiến đề xuất hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông H1 đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận T tại Tờ trình số 1564/TTr-TNMT ngày 16/12/2016, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 20 và khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, ngày 28/12/2016, UBND Quận T cấp GCNQSDĐ, QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H1, bà T1. Sau đó ông P, bà H khiếu nại. UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Thanh tra Quận T thẩm tra việc cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà T1. Thanh tra Quận T đã có Văn bản số 26/TTQ ngày 06/4/2018 về việc cấp Giấy chứng nhận

cho ông H1, bà T1 là không đúng diện tích, không đúng hiện trạng. Tuy nhiên, sau khi có kết quả thẩm tra của Thanh tra Quận T thì UBND Quận T không thể thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1, bà T1 vì ông H1, bà T1 đã thực hiện chuyển nhượng cho ông Nguyễn TB theo hợp đồng mua bán đã được công chứng ngày 29/7/2017.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 328/2019/HC-ST ngày 05/4/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 010147, số vào sổ cấp GCN: CH 02852 do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2016 cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 (kể cả nội dung cập nhật tại Phần mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn TB. Năm sinh: 1977. CCCD số: 079077003381. Địa chỉ: 690/17Q ND, phường X2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ số 062397” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T thực hiện ngày 16/8/2017.

2. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện:

- Hủy Công văn số 2225/UBND-TNMT ngày 12/9/2017 của Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc Chủ tịch UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/11/2019, ông Nguyễn TB là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 118/2020/HC-PT ngày 18/5/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn TB, sửa bản án hành chính sơ thẩm. Tuyên xử:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P và bà Trần Thị H về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 010147, số vào sổ cấp GCN: CH 02852 do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2016 cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 (có nội dung cập nhật tại Phần mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “Chuyển nhượng cho ông Nguyễn TB. Năm sinh: 1977. CCCD số: 079077003381. Địa chỉ: 690/17Q ND, phường X2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ số 062397” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T thực hiện ngày 16/8/2017).

2. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông P bà H về việc đòi: Hủy Công văn số 2225/UBND-TNMT ngày 12/9/2017 của Ủy ban

nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc Chủ tịch UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại.

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

Ngày 28/4/2021, người khởi kiện là ông Huỳnh Tấn P, bà Trần Thị H; ngày 29/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-HC ngày 01/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 118/2020/HC-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và 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 118/2020/HC-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ nguồn gốc nhà đất tại số 44/5, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 44, Quốc lộ 50, phường S, quận T) là của cụ Nguyễn Thị C được UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy mua bán chuyển dịch nhà cửa số 535/GPUB ngày 02/7/1990 và Giấy phép số 575/GPSC ngày 02/12/1991 với diện tích sử dụng, sửa chữa chỉ là 18 m² (phần ghi chú thể hiện trong khi thi công không lấn hẻm và đất quanh nhà, không làm ảnh hưởng nhà kế cận); Văn bản số 26/TTQ ngày 06/4/2018 của Thanh tra Quận T về việc thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất số 40-42, 44, phường S, quận T; Văn bản số 438/UBND-ĐC ngày 20/12/2018 của UBND phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2603/UBND-TP ngày 20/6/2018 của UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì có cơ sở xác định việc UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 010147 ngày 28/12/2016 đối với diện tích 61,1m², thửa số 5, Tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ 44 Quốc lộ 50, phường S, quận T cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 là không đúng quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Cụ C chỉ được quyền sử dụng hợp pháp đối với căn nhà trên diện tích 18 m² đất tại số 44/5, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1995, cụ C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H2 làm thủ tục chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ nêu trên, năm 2001 bà H2 chuyển nhượng cho ông H1 căn nhà này. UBND Quận T xác định ông H1 có hành vi tường trình kê khai phần diện tích đất chênh lệch 43,1 m² sử dụng từ năm 1990 là không đúng sự thật và thừa nhận việc cấp

GCNQSDĐ, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông H1, bà T1 là thiếu kiểm tra, đối chiếu giấy tờ pháp lý.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P, bà Trần Thị H, hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 010147, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02852 do UBND Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2016 cho ông Nguyễn Đoàn H1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 (kể cả nội dung cập nhật tại Phần mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: “*Chuyển nhượng cho ông Nguyễn TB. Năm sinh: 1977. CCCD số: 079077003381. Địa chỉ: 690/17Q ND, phường X2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ số 062397*” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện ngày 16/8/2017 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: Người khởi kiện cho rằng diện tích 61,1 m² đất được cấp giấy chứng nhận cho ông H1, bà T1 có phần diện tích là lối đi chung của 3 hộ gồm hộ ông H1, bà T1; hộ ông P, bà H và hộ bà N, nhưng không xác định được cụ thể là bao nhiêu; tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà T1 vào năm 2016 không có tranh chấp hay ngăn chặn; việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H, hủy GCNQSDĐ đã cấp là không có cơ sở; từ đó sửa Bản án hành chính sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H là không đúng.

Trong vụ án này, GCNQSDĐ đã cấp cho ông H1, bà T1 bị hủy, nhưng ông H1, bà T1 đã chuyển nhượng nhà đất cho ông TB. Vì vậy, nếu giữa ông TB và ông H1, bà T1 có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại thì ông TB có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định.

[4] Do đó, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao xác định Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông P, bà H, hủy GCNQSDĐ cấp cho ông H1, bà T1 là đúng pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H là không có cơ sở là đúng. Tuy nhiên, tại phần xét thấy của Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao lại cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm là chưa chính xác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266, khoản 2 Điều 272 và Điều 273 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/QĐ-VKS-HC ngày 01/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 118/2020/HC-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 118/2020/HC-PT ngày

18/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 328/2019/HC-ST ngày 05/4/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND CC tại HCM;
- TAND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GDKTIII (3b), VP (TANDTC), Hồ sơ vụ án.

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

Đào Thị Minh Thủy

(đã ký)