

**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: 375/2020/HC-PT

Ngày 12-8-2020

V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính về 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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh.

Ông Lê Thành Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 308/2020/TLPT-HC ngày 06 tháng 5 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.* Do Bản án hành chính sơ thẩm số 184/2020/HC-ST ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2117/2020/QĐPT-HC ngày 22 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: 95 Calmette, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: 40/1 Hòa Tây, phường Vĩnh Hòa, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (theo Hợp đồng ủy quyền số 008385 ngày 28/4/2017 lập tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Thành phố H (vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 86 LTT, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Bà Lê Thị Diễm Th; Chức vụ: Phó trưởng Phòng Pháp chế-Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt-có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Xuân H1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Ông H1, bà T cùng địa chỉ: 393/11 THĐ, phường CK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Th1, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Địa chỉ: 95 Calmette, phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Th1: Ông Lê Văn T1 (có mặt).

Địa chỉ: 40/1 HT, phường VH, Thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền số 019220 ngày 28/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Trần Lệnh Ph (Trần Lệnh Ph), sinh năm 1954 (vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị Bạch T2, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Ông Ph, bà T2 cùng địa chỉ: 82 NT, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ph, bà T2: Ông Trần Nam Trung, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 82 NT, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 5141 ngày 12/6/2018 lập tại Văn phòng công chứng BT).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Ph (Ph), bà T2: Ông Đàm Bảo H2 (có mặt).

Địa chỉ: 102 DDA, Phường 9, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Phạm Th2, sinh năm 1958 (vắng mặt).

7. Bà Đào Thị Kim Nh (vắng mặt).

Ông Th2, bà Nh cùng địa chỉ: 473 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người khởi kiện, ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H trình bày:

Căn nhà số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Căn nhà số 144/22 ĐBP) có diện tích sử dụng là 15m x 20m trên thửa đất có diện tích 2.304 m² (24m x 96m) và hai ao thả cá có diện tích 800m² (20m x 40m) thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Gi.

Ngày 07/8/1992, bà Gi ký hợp đồng mua bán căn nhà gara ô tô cho Xí nghiệp SGT, trụ sở tại 54 TĐT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn H lúc này là Phó giám đốc Xí nghiệp SGT và là đại diện của Xí nghiệp đứng ra ký hợp đồng mua bán trên. Sau khi thủ tục mua bán hoàn tất, thì Xí nghiệp SGT báo cho ông H biết là xí nghiệp không còn vốn để mua căn nhà trên của bà Gi, nên

ông H đã dùng tiền, vàng của mình để mua căn nhà trên của bà Gi. Tuy nhiên, do ông H chưa đủ tiền nên ông H ký hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông Bùi Xuân H1, trú tại 393/11 THĐ, phường CK, Quận 1 với giá 440 lượng vàng 99,99% vào ngày 24/9/1992. Ông Bùi Xuân H1 đã đặt cọc trước 05 cây vàng để ông H lo hợp thức giấy tờ đối với bà Gi đảm bảo hợp lệ việc mua bán không có tranh chấp, thừa kiện về sau.

Ngày 04/12/1992, ông Nguyễn Văn H được UBND quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà (nhà gara ô tô) và ông H đã hoàn tất việc nộp thuế trước bạ. Sau khi ông H đứng chủ quyền căn nhà 144/22 ĐBP, căn cứ tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán ông H không bán nhà cho ông H1 với lý do khi chưa hoàn tất thủ tục sang nhượng tên cho ông H1 nhưng ông H1 đã tự ý dọn vào nhà 144/22 ĐBP. Ông H có trình báo công an Phường 25 quận BT xác nhận vào ngày 19/01/1993, do đó mới có sự tranh chấp mua bán giữa ông H với ông H1.

Ông H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở (giấy chứng nhận) số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Bùi Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T. Lý do khởi kiện như sau: Ông H mua bán với bà Gi không tranh chấp và được UBND quận BT cấp giấy phép số 6157 ngày 04/12/1992. Bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã bị tạm đình chỉ thi hành theo Quyết định Kháng nghị số 16/DS-TK ngày 20/9/2000 của Tòa án nhân dân tối cao. Ông H nhận được kháng nghị trên đã nộp và Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã biết Quyết định kháng nghị số 16/DS-TK nhưng không thực hiện việc tạm đình chỉ thi hành án. UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 cho ông H1 sau 06 ngày khi có Quyết định kháng nghị số 16/DS-TK là trái pháp luật. Ông H1 biết được quyết định kháng nghị nhưng không cung cấp cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là hành vi không trung thực. Sau khi ông H1 được cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 144/22 ĐBP thì ông H1 đã chuyển nhượng cho người khác là không ngay tình, cố ý dấu di việc căn nhà đang tranh chấp. Trong trường hợp này, người mua biết mà vẫn nhận chuyển nhượng thì việc chuyển nhượng này với người mua là vô hiệu, không ngay tình.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 và bà T.

Người bị kiện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 144/22 ĐBP là của bà Trần Thị Gi theo Giấy chứng minh chủ quyền nhà số 1067/GP-UB ngày 31/8/1987 do UBND quận BT cấp. Ngày 07/8/1992, ông H và bà Gi ký hợp đồng nhượng quyền sử dụng nhà gara (giấy tay), theo đó bà Gi nhượng quyền sử dụng căn nhà gara số 144/22 ĐBP cho ông H (thời điểm này ông H là Phó Giám đốc Xí nghiệp ô tô SGT).

Ngày 24/9/1992, ông H và ông Bùi Xuân H1 ký hợp đồng mua bán nhà, theo đó, ông H thay mặt Xí nghiệp ô tô SGT bán đứt căn nhà gara số 144/22 ĐBP cho

ông H1, với thỏa thuận “do thủ tục giấy tờ căn nhà 144/22 ĐBP chưa hợp thức hóa chủ quyền cho ông H, cho nên ông H phải bảo đảm trách nhiệm lo hoàn tất các thủ tục hợp lệ để sang tên cho bên mua đúng luật quy định”. Ngày 14/12/1993, UBND quận BT cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 6157/GP-UB cho ông H đối với nhà, đất tại số 144/22, ĐBP. Sau đó, giữa ông H và ông H1 xảy ra tranh chấp việc mua bán nhà nêu trên.

Ngày 27/9/1997, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Bản án số 306/DSPT quyết định y án sơ thẩm:

Công nhận hợp đồng mua bán toàn bộ căn nhà mang số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT giữa ông Nguyễn Văn H và anh Bùi Xuân H1.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng mua bán căn nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT với anh Bùi Xuân H1 theo hợp đồng đã ký kết ngày 24/9/1992.

Anh Bùi Xuân H1 phải có trách nhiệm trả tiếp số vàng còn lại cho ông Nguyễn Văn H là 328,4 lượng vàng 24K (loại 9999).

Việc thực hiện Hợp đồng mua bán và giao vàng cho nhau, ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành. Nếu ông H không thực hiện hoàn tất hợp đồng thì anh Bùi Xuân H1 căn cứ bản án này để yêu cầu cơ quan chức năng hợp thức hóa việc mua bán và chuyển quyền sở hữu từ ông Nguyễn Văn H sang anh Bùi Xuân H1.

Anh Bùi Xuân H1 có trách nhiệm đóng tiền quyền sử dụng đất nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm đóng tiền thuế trước bạ sang tên nhà cho anh Bùi Xuân H1 và chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT.

....

Bản án là chung thẩm.

Ngày 07/11/1997, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định thi hành án số 738.THA-YC thi hành bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/3/2000, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 349/THA đề nghị Sở Địa chính – Nhà đất lập thủ tục chuyển quyền sở hữu căn nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H1 theo đúng bản án đã tuyên và hủy bỏ toàn bộ sở hữu cũ của căn nhà nêu trên. Sở Địa chính – Nhà đất có Công văn số 5023/CV-ĐB ngày 20/4/2000 và Công văn số 12953/CV-ĐB ngày 08/9/2000 trình UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận tại địa chỉ 144/22 ĐBP cho ông H1 và bà T. Ngày 26/9/2000, UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận số 10849/2000 cho ông H1 và bà T đối với nhà đất tại số 144/22 ĐBP.

Qua đối chiếu quy định pháp luật các thời kỳ, UBND Thành phố nhận thấy:

Giấy chứng nhận số 10849/2000 do UBND Thành phố ký ngày 26/9/2000 nên không thuộc phạm vi hiệu lực của Nghị định 110/2004/NĐ-CP ngày 08/4/2004

của Chính phủ về công tác văn thư và Thông tư 01/2011/TT-BNV ngày 19/01/2011 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính.

Điều 12 Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị quy định: “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nội thành, nội thị xã, thị trấn do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp”. Do đó, giấy chứng nhận số 10849/2000 được ký đúng thẩm quyền, thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính.

Giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do UBND Thành phố cấp cho ông H1 và bà T căn cứ theo nội dung Bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định thi hành án số 738/THA-YC ngày 07/11/1997, Công văn số 349/THA ngày 22/3/2000 của Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với quy định tại Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/8/1995 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định thủ tục cấp giấy chứng nhận; thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được tổ chức thi hành, mọi quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đối với căn nhà 144/22 ĐBP, đã chấm dứt.

Việc UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận số 10849/2000 cho ông H1 và bà T đối với căn nhà 144/22 ĐBP không làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp hoặc có nội dung làm phát sinh nghĩa vụ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H. Do đó, ông H không có quyền khởi kiện đối với giấy chứng nhận nêu trên.

Đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của ông H đối với giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị Th1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc mua bán nhà đất nêu trên của ông H (chồng bà Th1) thì bà Th1 có biết nhưng bà không được đứng tên trong giấy chủ quyền vì việc mua bán trên là giữa chồng bà với tư cách đại diện cho xí nghiệp đứng ra mua bán với bà Gi.

Sau đó, Xí nghiệp không đủ vốn để mua, căn cứ vào đơn đề nghị xác nhận ngày 11/10/2012 từ đó ông H với bà Gi đã hoàn thành việc mua bán trên nên ông H đứng chủ quyền căn nhà 144/22 ĐBP, không có tên bà Th1 là đúng pháp luật. Còn việc ông H1 được cấp giấy chứng nhận theo Bản án số 306 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có tên ông H1, không có tên bà T. Do đó, việc UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho cả vợ chồng ông H1 là không đúng với bản án. Hơn nữa, trước khi UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông H1 thì đã có kháng nghị của

Tòa án nhân dân tối cao trước 06 ngày. UBND Thành phố đã cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông H1 mà không xem xét căn nhà trên ông H đã được cấp giấy công nhận quyền sở hữu vào ngày 04/12/1992.

Do đó, bà Th1 đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông H1 và bà T.

Ông Trần Lệnh Ph (Trần Lệnh Ph), bà Phạm Thị Bạch T2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất về nguồn gốc nhà và đất nêu trên. Việc UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 căn nhà 144/22 ĐBP cho ông H1 và bà T được ký đúng thẩm quyền, thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản hành chính. Giấy chứng nhận được cấp theo bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 và bản án này đã được tổ chức thi hành, mọi quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đối với căn nhà này đã chấm dứt. Do thời hiệu khởi kiện của ông H đối với giấy chứng nhận nêu trên không còn nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo qui định tại Điểm h, Khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Ông Bùi Xuân H1, bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Th2, bà Đào Thị Kim Nh đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 184/2020/HC-ST ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Bùi Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/02/2020, người khởi kiện, ông Nguyễn Văn H (do ông Lê Văn T1 là người đại diện hợp pháp) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Ông H1 được cấp chứng nhận lần đầu đối với căn nhà 144/22 ĐBP ngày 8/5/2000. Sau đó, được cấp lại lần hai ngày 26/9/2000 là sau khi có Quyết định kháng nghị số 16/DS-TK ngày 20/9/2000 của Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án dân sự số 306/DSPT. Sau khi Bản số 306/DSPT bị hủy, qua nhiều cấp xét xử thì bản án cuối cùng giải quyết tranh chấp giữa ông H với ông H1 về việc mua bán căn nhà 144/22 ĐBP là Bản án số 395/2017/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận quyền sở hữu căn nhà trên cho ông H1. Mặc dù vậy, nhưng do giấy chứng nhận số 10849/2000 ngày 26/9/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp trên cơ sở là Bản án dân sự số 306/DSPT nhưng bản này đã bị hủy nên giấy chứng nhận số 10849/2000 cũng phải bị hủy. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho ông H1 ngày

8/5/2000 là căn cứ Bản án dân sự số 306/DSPT, đã qua thủ tục thi hành án, không phải cấp trực tiếp cho ông H1 và là trước khi có kháng nghị của Tòa án nhân dân tối cao ngày 20/9/2000. Việc UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận cho ông H1 ngày 26/9/2000 chỉ là cấp đổi cho phù hợp với việc thi hành án. Trình tự thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông H1 đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai*” và giải quyết là đúng quy định tại Điều 30, Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015. Ông H kháng cáo đúng quy định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[2.1] Tại Bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: “Công nhận hợp đồng mua bán toàn bộ căn nhà mang số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT giữa ông Nguyễn Văn H và anh Bùi Xuân H1. Buộc ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng mua bán căn nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT với anh Bùi Xuân H1 theo hợp đồng đã ký kết ngày 24/9/1992. Anh Bùi Xuân H1 phải có trách nhiệm trả tiếp số vàng còn lại cho ông Nguyễn Văn H là 328,4 lượng vàng 24K (loại 9999).

[2.2] Ngày 07/11/1997, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thi hành án số 738.THA-YC về việc thi hành Bản án số 306/DSPT ngày 27/9/1997 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/3/2000, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 349/THA đề nghị Sở Địa chính – Nhà đất lập thủ tục chuyển quyền sở hữu căn nhà 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H1 theo đúng bản án đã tuyên và hủy bỏ toàn bộ sở hữu cũ của căn nhà nêu trên. Ngày 20/4/2000, Sở Địa chính - Nhà đất có Công văn số 5023/CV-ĐB trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT cho ông Bùi Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T. Ngày 08/5/2000, UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4240/2000 cho ông H1 và bà T đối với nhà đất tại số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT, với diện tích 424m² đất ở thuộc thửa đất số 1361 – 1362, tờ bản đồ duy nhất, phường 25, quận BT.

[2.3] Ngày 12/6/2000, ông H1 có đơn xin xác nhận lại diện tích đất khuôn viên nhà số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT gửi UBND thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan chức năng. Tại văn bản số 754/CV-UB-QLĐT ngày 11/7/2000 của UBND quận BT gửi Sở địa chính - nhà đất TP.HCM, có nội dung: “Năm 1999, ông Bùi Xuân H1 có nộp bản vẽ đã xin xác nhận diện tích nhà đất số 144/22 ĐBP,

Phường 25, quận BT (xin công nhận quyền sở hữu nhà- sử dụng đất theo bản án của Tòa án). Theo họa đồ hiện trạng nhà đất thì tổng diện tích khuôn viên của nhà là $2.269m^2$, diện tích xây dựng $424m^2$ sau khi trừ phần diện tích đất phạm lộ giới ($117m^2$), diện tích đất còn lại $2.152m^2$. Nhưng do không có khả năng nộp tiền sử dụng đất nên ông H1 chỉ xin công nhận diện tích đất $424m^2 = DTXD$, phần diện tích đất còn lại sẽ xin công nhận khi có yêu cầu....Nay ông H1 lại có yêu cầu xin công nhận hết diện tích đất khuôn viên $2.152m^2$ UBND quận BT đề nghị công nhận diện tích đất khuôn viên của nhà số 144/22 ĐBP là $2.152m^2$ (đã trừ lộ giới)". Ngày 08/9/2000, Sở Địa chính – Nhà đất có Công văn số 12953/CV-ĐB trình UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT cho ông H1 và bà T. Ngày 26/9/2000, UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10849/2000 cho ông H1 và bà T đối với nhà đất tại số 144/22 ĐBP, Phường 25, quận BT, với diện tích đất ở là $2.152m^2$, diện tích xây dựng $424m^2$ thuộc thửa đất số 1361 – 1362, tờ bản đồ duy nhất, phường 25, quận BT (Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số 4240/2000 ngày 08/5/2000).

[2.4] Như vậy, Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đã thi hành xong Bản án số 306/DSPT và ông H1 và bà T đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 08/5/2000 là trước khi Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị số 16/DS-TK ngày 20/9/2000 đối với Bản án số 306/DSPT. Việc ngày 26/9/2000, UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận số 10849/2000 cho ông H1 chỉ là cấp lần hai không phải cấp lần đầu. Vì vậy, việc ông H cho rằng Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông H1 sau khi đã có quyết định kháng nghị của Tòa án nhân dân tối cao là không có căn cứ.

[2.5] Sau khi được cấp giấy, ông H1, bà T đã chuyển nhượng cho Ông Th2, bà Nh, ông Ph, bà T2 vào ngày 06/10/2000. Ngày 25/12/2006, Ông Th2, bà Nh, ông Ph, bà T2 thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam để vay 25 tỷ đồng. Tại Bản án số 395/2017/DS-PT ngày 24/4/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang có hiệu lực pháp luật đã xác định Ông Th2, bà Nh, ông Ph, bà T2 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H1 là người thứ ba ngay tình, đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà số 144/22 ĐBP giữa ông H với ông H1. Vì vậy, việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông H1 với lý do Bản án số 306/DSPT đã hủy là không cần thiết.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính; Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.
2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm 184/2020/HC-ST ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10849/2000 ngày 26/9/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Bùi Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T.
4. Án phí: Ông Nguyễn Văn H được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án. (án NTMD)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phan Đức Phương