

**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: 278/2021/HC-PT

Ngày 17/5/2021

V/v: “Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp giải quyết khiếu nại đối với hành vi không cấp Giấy chứng nhận QSD đất” và “Khiếu kiện HVHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận QSD đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Vũ Hồng Cường, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 31/2021/TLPT-HC ngày 08/01/2021, về việc: “*Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp giải quyết khiếu nại đối với hành vi không cấp Giấy chứng nhận QSD đất*” và “*Khiếu kiện HVHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1933

Địa chỉ: 2/26 CL, P.X, Q.T, Tp.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

1/ Bà Nguyễn Thị Hà G, sinh năm 1971

Địa chỉ: C14 HTP, P.P, Q.X, Tp.HCM.

2/ Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1981

Địa chỉ: 14/4E KĐ, P.X, Q.Y, Tp.HCM

Người bị kiện: Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 86 LTT, P.B, Q.X, Tp.HCM

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chủ tịch UBND quận T

2/ UBND quận T

Địa chỉ: 387A TC, P.X, Q.T, Tp.HCM

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T.

3/ Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco)

Địa chỉ: lầu X, Tòa nhà VC - 72 LTT, P.B, Q.X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H

Địa chỉ: 22 LVM, P.T, Q.X, Tp.HCM

Người kháng cáo: Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco) là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn và lời khai của phía người khởi kiện bà Nguyễn Thị L do bà Nguyễn Thị Hà G, ông Nguyễn Thế H đại diện trình bày:

Nguồn gốc diện tích 5.140m² (loại đất thổ cư) trên đất có nhiều dãy nhà tọa lạc tại số 24 (số cũ 18/3B) Phan Huy ích, Phường 15, quận Tân Bình do bà Nguyễn Thị L1 đứng bộ sở hữu từ trước năm 1975 (Trích sao sổ địa bộ số 782/TS-VPĐK-LT ngày 09/10/2012 và Văn bản số 13680/VPĐK-KT ngày 23/10/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp.HCM).

Bà L1 chết để lại cho con là bà Nguyễn Thị C, bà C chết để lại cho con là bà Nguyễn Thị L tiếp tục sở hữu và sử dụng.

Ngày 05/6/1963, bà L cho bà Quan Thoại Ch thuê toàn bộ các dãy nhà và đất trên trong hạn 12 năm.

Đến năm 1991, bà L sang nhượng cho ông Phạm Văn V một phần nhà đất với diện tích 1.670m², được UBND P.15, Q.T xác nhận vào ngày 28/12/1991.

Phần còn lại bà Quan Thoại Ch đã để nhiều người lấn chiếm và sang nhượng bất hợp pháp, trong đó có diện tích 2.424m² để cho ông Lưu Kh, bà Tô Thị X là người làm công cho bà Ch chuyển nhượng bất hợp pháp cho Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tạm thời số T00214 ngày 01/3/2006, theo Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng ghi đến hết ngày 31/12/2006.

Bà L đã có nhiều đơn khiếu nại đến UBND Q.T, quá trình giải quyết UBND quận T đã làm mất toàn bộ hồ sơ đất đai của bà L, có xác nhận của ông Đoàn Th là cán bộ đất đai quận T về việc nhận hồ sơ và mất hồ sơ, trong khi vụ việc đang

chờ UBND quận T giải quyết, bà L cũng không được UBND phường cho đăng ký đất đai.

Sau đó bà L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Tp.HCM hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S. Quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân Tp.HCM, phía UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM có nhiều Văn bản trình bày rằng Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên chỉ là tạm thời, đến ngày 31/12/2006 là hết hiệu lực, nên không còn giá trị pháp lý. Nếu bà L có nhu cầu giải quyết cấp Giấy chứng nhận thì liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 26/4/2014, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S.

Từ đó bà L rút lại đơn khởi kiện đòi hủy Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Sabeco và bà L đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo hướng dẫn của UBND Tp.HCM.

Ngày 19/8/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM ban hành Văn bản số 6051/TNMT-KTĐ có nội dung: Đề nghị UBND quận T chỉ đạo các phòng ban có liên quan tiếp nhận hồ sơ của bà L để xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Ngày 01/11/2015, UBND quận T ban hành Văn bản số 1942/UBND-PC có nội dung: Không có cơ sở xem xét yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L với lý do: Không có quá trình sử dụng đất từ trước năm 1993, khu đất này thuộc quy hoạch đất giáo dục Trường mầm non.

Bà L làm đơn khiếu nại Văn bản trên. Ngày 12/9/2016, Chủ tịch UBND quận T ban hành quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND với nội dung không chấp nhận khiếu nại, giữ nguyên văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND quận T. Bà L tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/10/2017, Chủ tịch UBND Thành phố ban hành Quyết định số 5434/QĐ-UBND nội dung: Công nhận Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Chủ tịch UBND quận T là đúng quy định của pháp luật.

Nay Bà L khởi kiện cho rằng, đất bà có nguồn gốc giấy tờ hợp pháp, quá trình sử dụng liên tục, hiện trên đất vẫn còn vật kiến trúc và nhiều công trình phụ sử dụng trên đất, yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND Tp.HCM, để UBND Q.T thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà L theo quy định của pháp luật.

Phía người bị kiện Chủ tịch UBND Tp.HCM:

Tòa án nhân dân Tp.HCM đã tổng đạt triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt và phía người bị kiện không có Văn bản trình bày.

Theo Văn bản và lời khai của phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Q.T và Chủ tịch UBND Q.T trình bày:

Diện tích 5.140m² nêu trên do bà Nguyễn Thị L1 sở hữu, sau khi Bà L1 chết, bà Nguyễn Thị C là con ruột Bà L1 tiếp tục sử dụng và để lại cho bà Nguyễn Thị L con ruột bà C, theo Tờ thông chi lập ngày 04 tháng 6 năm 1963 có sự làm chứng của ông Lưu Kh, Trần Văn D và Trần Văn Ph. Ngày 05/6/1963 bà L làm Hợp đồng cho bà Quan Thoại Ch thuê thời hạn 12 năm.

Phần đất bà Nguyễn Thị L đề nghị cấp Giấy chứng nhận có diện tích 2.224,4m² hiện do Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S quản lý, sử dụng có nguồn gốc: Ngày 19/3/1980, ông Lưu Kh và bà Tô Thị X sang nhượng khu đất cho Nhà máy Bia Sài Gòn (nay là Tổng Công ty cổ phần Bia rượu - Nước giải khát S). Theo sổ mục kê ruộng đất, tài liệu Chỉ thị 299/TTg được lưu trữ tại UBND Phường 15, thì từ năm 1980 Trại Chăn nuôi Công ty cổ phần Bia rượu - Nước giải khát S đăng ký sử dụng tạm thời phần đất 2.424m² thuộc loại đất thổ cư thửa số 151, tờ bản đồ số 2 (một phần lô 34). Ngày 08/7/1980, ông Lưu Kh, Tô Thị X hoàn tất thủ tục sang nhượng, giao trọn quyền sở hữu khu đất cho Nhà máy Bia Sài Gòn.

Ngày 25/11/2011 UBND Q.T có Công văn số 1298/UBND-ĐT đề nghị UBND Tp.HCM giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý hành vi vi phạm, đồng thời thu hồi đất và giao cho UBND Q.T khu đất trên để thực hiện công trình công cộng theo quy hoạch là đất giáo dục Trường mầm non dự kiến xây mới theo đồ án quy hoạch đã được duyệt tại Quyết định số 5471/QĐ-UBND ngày 02/12/2010.

Ngày 22/9/2014 bà Nguyễn Thị L có đơn gửi đến UBND quận T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Ngày 02/11/2015 UBND quận T có Công văn số 1942/UBND-PC, với nội dung: Diện tích đất 2.216,3m² do Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S trực tiếp sử dụng ổn định và lâu dài từ năm 1980, bà L không có sử dụng đất ổn định từ trước năm 1993, nên không có cơ sở xem xét thụ lý giải quyết yêu cầu cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà L.

Ngày 06/9/2016 Chủ tịch UBND Q.T ban hành Quyết định số 26/QĐ-UBND, nội dung: Không chấp nhận khiếu nại của bà L, giữ nguyên nội dung của Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 UBND Q.T.

Ngày 13/10/2017 Chủ tịch UBND Tp.HCM ban hành Quyết định số 5434/QĐ- UBND, nội dung: Không chấp nhận khiếu nại của bà L, giữ nguyên nội dung của Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 UBND Q.T.

Do đó, đề nghị bác đơn khởi kiện của bà L.

Theo Văn bản và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S (gọi tắt là Sabeco) do ông Nguyễn Quang H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/3/1980, ông Lưu Kh và bà Tô Thị X (chủ của Trại Heo Tuấn Khanh) đã có thỏa thuận chuyển nhượng trại chăn nuôi heo tại thửa đất trên cho Nhà máy Bia Sài Gòn.

Ngày 08/7/1980, ông Lưu Kh và bà Tô Thị X đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng giao trại heo cho Nhà máy Bia Sài Gòn và xác nhận đã nhận đủ tiền. Sabeco đã đăng ký theo Chỉ thị 299/TTG và Chỉ thị 12/CT-UB ngày 02/04/1993 của UBND Tp.HCM. Năm 2006, Sabeco được UBND Tp.HCM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, thời hạn đến 31/12/2006. Nay phía Sabeco không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 1400/2020/DSST ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Hủy Quyết định số 5434/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị L.

Các Quyết định hành chính có liên quan sau đây cũng bị hủy:

Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND quận T; Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Chủ tịch UBND quận T về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị L.

Bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 2.216,3m² nằm trong lô đất số 34, tờ bản đồ số 11 (sổ địa bộ cũ 837-377) nay thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 103 (theo tài liệu 2005) tọa lạc tại số 24 Phan Huy ích, P.15, Q.Tân Bình, Tp.HCM theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 10/9/2020 Tổng Công ty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của

phía đơn vị Sabeco, đề nghị phúc xử lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía người khởi kiện vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Phía người bị kiện vắng mặt.

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty cổ phần Bia rượu, Nước giải khát S, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của phía bà L.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật tố tụng hành chính 2015.

Về nội dung giải quyết: Bản án sơ thẩm đã tuyên giành quyền cho phía bà L được làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận là chưa đúng quy định pháp luật, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía người Tổng Công ty cổ phần Bia rượu, Nước giải khát S làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, đối tượng giải quyết và thẩm quyền giải quyết:*

[2.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà L, thì vụ án có quan hệ tranh chấp:

“*Khiếu kiện QĐHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp giải quyết khiếu nại đối với hành vi không cấp Giấy chứng nhận QSD đất*” và “*Khiếu kiện HVHC về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận QSD đất*”. Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 115 Luật tố tụng Hành chính; Luật Khiếu nại; Luật Đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

[2.2] Đối tượng giải quyết cụ thể trong vụ án này theo yêu cầu khởi kiện của bà L là Quyết định giải quyết khiếu nại số 54344/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND Tp.HCM.

Theo Điều 6 Luật tổ tụng hành chính, quy định về thẩm quyền của Tòa án như sau: *“Tòa án xem xét, xử lý văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, hành vi hành chính có liên quan trong vụ án hành chính.*

Trong quá trình giải quyết vụ án hành chính, Tòa án có quyền xem xét về tính hợp pháp của văn bản hành chính, hành vi hành chính có liên quan đến quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện và kiến nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền xem xét lại văn bản hành chính, hành vi hành chính đó và trả lời kết quả cho Tòa án theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Theo Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, quy định về thẩm quyền của HĐXX như sau: *“Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc, quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh, danh sách cử tri bị khởi kiện, quyết định giải quyết khiếu nại và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan”.*

Đối chiếu với quy định trên, thì Hành vi hành chính và Quyết định hành chính có liên quan trực tiếp đến đối tượng bị khởi kiện gồm:

[2.2.1] Hành vi hành chính về việc không giải quyết đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà L, thể hiện ở Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND Q.T.

[2.2.2] Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Chủ tịch UBND Q.T.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng đối tượng bị khởi kiện và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 31, Điều 32 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Những căn cứ xác định nội dung giải quyết:

Căn cứ Tờ trích sao địa bộ số 782 ngày 09/10/2012 và Văn bản số 13680 ngày 23/10/2012 của Văn phòng đăng ký sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung: *Nguồn gốc diện tích đất có diện tích 5.140m² là của bà L1, thuộc loại đất thổ cư, trên đất có 1 dãy nhà cũ, tọa lạc tại số 18/3B hiện nay là số 24 Phan Huy Ích P.15, Q.Tân Bình. Bà Nguyễn Thị L1 là người đứng bộ từ trước năm 1975, Bà L1 chết có con là bà C tiếp tục sở hữu và sử dụng, sau đó bà C cho con là Nguyễn Thị L tiếp tục sở hữu và sử dụng.*

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 05/6/1963, có chứng thực của UBND xã Tân Sơn Nhì, nội dung: *Bà L cho bà Quan Thoại Ch thuê nhà đất diện tích thuê mướn 3.640m², thời hạn thuê là 12 năm.*

Căn cứ Văn bản chuyển nhượng ngày 13/12/1991 giữa bà L và ông Phạm Văn V, UBND P.15, Q.T xác nhận ngày 28/12/1991, có nội dung: *Bà L ủy quyền cho ông Phạm Văn V được sử dụng vĩnh viễn phần nhà đất có diện tích 1.670m², phần này nằm trong phần diện tích 3.640m² cho bà Ch thuê.*

Căn cứ vào Văn bản ngày 19/3/1980, có nội dung: *Ông Lưu Kh và bà Tô Thị X đứng ra sang nhượng diện tích nhà đất cho Nhà máy Bia Sài Gòn, với giá 34.000đồng (không có ghi diện tích và địa chỉ thửa đất).*

Căn cứ Giấy chứng nhận QSD đất số T00214 ngày 01/3/2006 của UBND Tp.HCM, có nội dung: *Cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho Tổng Cty Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco), diện tích 2.216,3m², thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2012.*

Căn cứ Văn bản số 1797/UBND-PCNC và 1798/UBND-PCNC ngày 26/4/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

Giấy chứng nhận QSD đất số T00214 ngày 01/3/2006 của UBND Tp.HCM cấp cho Sabeco chỉ mang tính chất tạm thời, ranh giới, diện tích chỉ tạm xác định theo yêu cầu của Tổng Cty cổ phần Bia rượu – Nước giải khát S, thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/12/2006 là hết giá trị pháp lý.

Căn cứ Văn bản số 6051/TMMT-KTĐ ngày 19/8/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM, có nội dung:

Đề nghị UBND quận T chỉ đạo cho các phòng ban tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà L, để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 01/11/2015 UBND Q.T, có nội dung: *Không có cơ sở tiếp nhận, xem xét yêu cầu cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà L.*

Căn cứ Văn bản số 3486/TTCP-C.III ngày 30/12/2016 của Thanh tra Chính Phủ, có nội dung:

Nguồn gốc đất diện tích 2.216m² là của của Bà L1 sở hữu, Bà L1 chết, bà C (con bà L1) tiếp tục sở hữu, sau đó bà C chuyển cho con là bà L tiếp tục canh tác, đến năm 1963 bà L cho bà Ch mượn để xây dựng trại chăn nuôi, sau đó ông Lưu Kh, bà Tô Thị X là người làm công của bà Ch đã tự ý sang nhượng cho Công ty Sabeco. Theo hồ sơ sang nhượng và xác nhận của bà Tô Thị X với Thanh tra Chính phủ thể hiện nội dung: Hai bên chỉ sang nhượng về vật kiến trúc trên đất.

[3.2] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định:

Phần đất tranh chấp nằm trong lô đất 34 tờ bản đồ số 11 hiện nay thuộc thửa số 2 tờ bản đồ số 103, có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị L1 là bà ngoại của bà L sở hữu, Bà L1 chết bà C là con Bà L1 tiếp tục sở hữu, sau đó được giao lại cho bà L sở hữu và sử dụng, trên đất có nhà, xưởng, trại chăn nuôi và các vật kiến trúc khác,

Năm 1963, bà L cho bà Ch thuê với diện tích 3.640m², thời hạn là 12 năm, khi sử dụng đất bà Ch đã không bảo quản, nên để cho một số người vào lấn chiếm và sang nhượng, nên vào năm 1991 bà L đã làm thủ tục ủy quyền sử dụng đất vĩnh viễn cho ông Phạm Văn V phần đất diện tích 1.670m², với giá 15.000.000đồng.

Trước đó vào năm 1980 ông Lưu Kh, bà Tô Thị X là người làm công của bà Ch đã chuyển nhượng phần nhà đất thuê của bà L cho Nhà máy Bia Sài Gòn (Sabeco), theo Văn bản chuyển nhượng không ghi địa chỉ và diện tích đất, đến năm 2006 Tổng Cty Sabeco được cấp Giấy chứng nhận QSD đất có diện tích 2.216,3m², thời hạn sử dụng đến 31/12/2006 hết hạn.

Phía bà L cho rằng mình là người chủ sử dụng đất hợp pháp, nên đã thực hiện việc đăng ký và xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất, nhưng phía UBND Q.T không tiếp nhận xem xét giải quyết.

Phía UBND Q.T thì cho rằng bà L không đủ điều kiện, nên không có cơ sở xem xét, tiếp nhận giải quyết yêu cầu của bà L. Chủ tịch UBND Q.T và Chủ tịch UBND Tp.HCM đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại bác đơn khiếu nại của bà L.

Do không thống nhất về các yêu cầu và các căn cứ ban hành Quyết định hành chính, nên các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét:

[3.3.1] Theo Điều 4 Nghị định số 127/NĐCP ngày 10/10/2005 của Chính phủ, quy định về chính sách quản lý đất đai, như sau:

Đối với nhà đất tuy thuộc diện phải thực hiện các chính sách quy định tại Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 nhưng đến ngày Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 có hiệu lực thi hành, Nhà nước chưa có văn bản quản lý, chưa bố trí sử dụng nhà đất đó thì Nhà nước không tiếp tục thực hiện việc quản lý theo các chính sách trước đây. Việc công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau đây:

Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất là chủ sở hữu thì phải có giấy tờ hợp lệ chứng minh là chủ sở hữu nhà đất đó làm cơ sở để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Nếu người đang trực tiếp sử dụng nhà đất không đứng tên trong các giấy tờ về sở hữu nhà thì phải kèm theo giấy tờ về mua bán, tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế nhà đất đó.

Trường hợp người đang trực tiếp sử dụng nhà đất không có các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này thì phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, về việc không có tranh chấp về sở hữu và phù hợp với quy hoạch đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp có tranh chấp về sở hữu thì chỉ thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã giải quyết xong tranh chấp.

Theo Điều 204 Luật Đất đai 2013 của Chính phủ, quy định về quyền khiếu nại và quyền khởi kiện đối với QĐHC, HVHC trong quản lý hành chính nhà nước về đất đai, như sau:

Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Theo Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, quy định về nộp hồ sơ và trả kết quả, trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai như sau:

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; Cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại UBND cấp xã thì UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ

quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định sẽ thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

[3.3.2] Đối chiếu với trường hợp khiếu kiện của bà L thì thấy:

Bà L khởi kiện yêu cầu được tiếp nhận hồ sơ để giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích hơn 2.000m² mà bà L cho rằng bà là người chủ sử dụng và sở hữu hợp pháp diện tích đất trên, trong đó bà L có yêu cầu xác định nguồn gốc nhà đất trên thuộc sở hữu và quyền sử dụng của gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Xét tính có căn cứ và tính hợp pháp đối với Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND Q.T:

Đây là Văn bản xác định việc không thực hiện hành vi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ thể hiện, diện tích đất và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của bà L, hiện nay chưa có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện nhà nước đã quản lý diện tích đất trên theo Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, như đã viện dẫn.

Tại thời điểm năm 2015, bà L có khiếu nại, nhưng việc giải quyết khiếu nại về nguồn gốc đất chưa giải quyết xong, lẽ ra UBND Q.T phải phối hợp với các cơ quan chức năng như Thanh tra quận T, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Thanh tra Chính Phủ, Chủ tịch UBND quận T là những cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết khiếu nại về đất đai của bà L từ những năm 1980, để từ đó xem xét nguồn gốc tạo lập, hướng dẫn việc đo vẽ hiện trạng, xác định vị trí, xác định tài sản trên đất, xác định quá trình sử dụng đối với quyền sở hữu nhà ở, đất ở theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó, thực hiện việc thụ lý hồ sơ để giải quyết theo đúng trình tự, thủ tục pháp lý trong việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo quy định của Luật Đất đai và theo các chính sách đất đai của Nhà nước, như đã viện dẫn. Tuy nhiên, UBND quận T đã không thực hiện để tiếp nhận hồ sơ và thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục như đã nêu trên, là chưa đúng với quy định của pháp luật.

Xét tính có căn cứ và tính hợp pháp đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND ngày 10/9/2016 của Chủ tịch UBND Q.T:

Việc giải quyết khiếu nại đối với Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND Q.T, có liên quan trực tiếp đến việc xác định về nguồn gốc tạo lập QSD đất, quyền chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản trên đất, tình trạng pháp lý của diện tích đất tranh chấp, nhưng Chủ tịch UBND Q.T đã không xem xét

để giải quyết những vấn đề nêu trên, từ những cơ sở đó mới xem xét đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Vì vậy Quyết định giải quyết khiếu nại nêu trên của Chủ tịch UBND quận T là thiếu sót, chưa đúng với trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại theo Luật Khiếu nại 2011, tại thời điểm bà L khiếu nại.

Xét tính có căn cứ và tính hợp pháp đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 5434/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND Tp.HCM:

Quyết định này có nội dung giữ nguyên đối với Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND Q.T và giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND ngày 10/9/016 của Chủ tịch UBND quận T, trong khi Văn bản và Quyết định giải quyết khiếu nại này chưa có căn cứ, hợp pháp, như đã phân tích trên.

[3.3.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND Q.T, hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND ngày 10/9/016 của Chủ tịch UBND quận T và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5434/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND Tp.HCM, để các cơ quan quản lý hành chính Nhà nước thực hiện giải quyết lại cho bà L theo quy định của pháp luật, là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên ở phần Quyết định của Bản án sơ thẩm về thuật ngữ chưa đúng với quy định tại Điều 193 của Luật tổ tụng Hành chính 2015, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4] Về án phí Hành chính phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên phía người kháng cáo phải chịu theo luật định.

[5] Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên.

Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 3; Điều 30; Điều 115 Luật tổ tụng Hành chính 2015; Áp dụng Điều 49, Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 127/2005/NĐ-CP

và Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; Áp dụng Nghị quyết của Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án; Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

1.1/ Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 5434/QĐ-UBND ngày 13/10/2017 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị L.

1.2/ Hủy Văn bản số 1942/UBND-PC ngày 02/11/2015 của UBND quận T và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của Chủ tịch UBND quận T về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị L.

2/ Xác định hành vi hành chính của UBND quận T, về việc không tiếp nhận, thụ lý, giải quyết đối với đơn yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bà L, là trái quy định của pháp luật.

Buộc UBND quận T thực hiện hành vi công vụ về việc tiếp nhận, thụ lý, giải quyết đối với đơn yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà L, theo quy định của pháp luật.

3/ Về án phí hành chính phúc thẩm: Tổng Công ty Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco) chịu số tiền 300.000đồng, được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo Biên lai thu số AA/2019/0092725 ngày 03/10/2020 của Cục Thi hành án Tp.HCM, như vậy Tổng Công ty Bia rượu – Nước giải khát S (Sabeco) đã nộp xong án phí HCPT.

4/ Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án; PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN