

Bản án số: 827/2022/HC-PT
Ngày 28-9-2022

**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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Cường – 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 Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 171/2022/TLPT-HC ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1340/2021/HCST ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1104/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1943.

Địa chỉ: 14B đường Đ1, Phường 12, quận P, 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: khu phố 3, phường P1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

+ Luật sư LS1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Địa chỉ: Phường 10, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Luật sư LS2 – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. *C(có mặt)*

Địa chỉ: khu phố 3, phường P1, thành phố TP1, tỉnh Đồng Nai.

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Ông NBV1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P; *(vắng mặt)*

+ Ông NBV2 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P. *(có mặt)*

+ Ông NBV3 - Chuyên viên Phòng Pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3. Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông NBV1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông NBV2 - Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ1, sinh năm 1959. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: xã X1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ1: Luật sư LS1 - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Địa chỉ: Phường 10, Quận Q1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông NLQ2, sinh năm 1944. *(có mặt)*

Địa chỉ: phường P2, thành phố TP2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ2:

+ Luật sư LS3 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Luật sư LS4 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (*có mặt*)

Địa chỉ: Phường 9, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; ông NLQ1 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Phạm Thị Kim C do bà Nguyễn Thị Anh Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất tại 14B đường Đ1, Phường 12, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Lê Thị Bông lập giấy ủy quyền cho ông Lê Dẻo (chồng bà C) vào ngày 25/01/1967, đất thuộc Bảng khoán số 657 do ông Trần Văn Mi đứng bộ. Năm 1977, ông Dẻo đứng tên kê khai nhà đất, diện tích 55m². Năm 1994, ông Lê Dẻo chết, không lập di chúc.

Ngày 30/12/2003, Ủy ban nhân dân (UBND) quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3392/2003 cho bà C và ông Dẻo, diện tích 145,6m² (Giấy chứng nhận).

Năm 2005, các thành viên trong gia đình bà C đã kê khai di sản thừa kế và lập hợp đồng tặng cho bà C toàn bộ phần diện tích đất thuộc phần di sản thừa kế của ông Dẻo. Ngày 28/6/2005, bà C đã đăng ký biến động đứng tên bà C trên Giấy chứng nhận nêu trên.

Như vậy, gia đình bà C đã sử dụng ổn định nhà đất tại 14B đường Đ1, Phường 12, quận P từ năm 1967 cho đến nay và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

Ngày 18/01/2010, bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận số 3392/2003 nêu trên cho ông NLQ1. Ngày 02/02/2010, ông NLQ1 thực hiện việc nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định thì được UBND quận P thông báo rằng hiện đang giải quyết đơn tranh chấp khiếu nại liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại 14B đường Đ1, Phường 12, quận P. Người tranh chấp với gia đình bà C là ông NLQ2, ông NLQ2 khiếu nại cho rằng gia đình ông NLQ2 có quyền sử dụng đất đối với phần đất nằm trong khuôn viên diện tích 145,6m² đã cấp giấy chứng nhận cho bà C.

Ngày 25/8/2010, UBND quận P ban hành quyết định số 79/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3392/2003 với lý do việc cấp giấy chứng nhận không đúng quy định pháp luật do bà C kê khai và lập bản vẽ nhà, đất sai lệch với hiện trạng sử dụng nhà, đất trên thực tế. Việc UBND quận P ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số 3392/2003 ngày 30/12/2003 là sai đối tượng vì ngày 28/6/2005 bà C đã đăng ký biến động giấy chứng nhận nêu trên đứng tên một mình bà C. Ngày 18/01/2010, bà C đã thực hiện việc chuyển nhượng cho ông NLQ1, nhưng đến ngày 25/8/2010 thì UBND quận P mới ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho bà C là sau thời điểm bà C đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông NLQ1.

Ngày 08/8/2012, Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 268/QĐ-UBND với nội dung không giải quyết nội dung đơn của ông NLQ2 xin quản lý, sử dụng phần đất có kiến trúc mộ có vị trí thuộc khuôn viên nhà số 14B đường Đ1.

Không đồng ý Quyết định số 268/QĐ-UBND, ông NLQ2 tiếp tục khiếu nại. Ngày 06/5/2014, Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 2169/QĐ-UBND có nội dung chấp nhận nội dung khiếu nại của ông NLQ2.

Ngày 03/9/2014, Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định số 2169/QĐ-UBND và Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định số 906/QĐ-UBND là không đúng thẩm quyền và vi phạm các quy định của Luật Đất đai, Luật Khiếu nại vì phần diện tích 145,6m² gia đình bà C đã sử dụng, quản lý, tôn tạo, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định và đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Do đó, không có căn cứ để chia phần diện tích đất của bà C cho ông NLQ2. Ngoài ra, Quyết định số 906/QĐ-UBND chỉ có nội dung hướng dẫn chung chung cho phép ông NLQ2 xin cấp giấy chứng nhận là không hợp lý.

Bà C không nhận được quyết định số 2169/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh mà chỉ biết quyết định này khi nhận được Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận P. Sau khi Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định số 906/QĐ-UBND thì vài ngày sau bà C mới nhận được quyết định này.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân

dân quận P và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Theo Trích sao điền thổ số 1631/TS-TTĐK ngày 12/9/2005 của Trung tâm thông tin Tài nguyên - Môi trường và đăng ký nhà đất (nay là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố), khu đất ông NLQ2 khiếu nại thuộc về bất động sản số 659 Sài Gòn - P, được lập bộ ngày 01/02/1951, diện tích 5.884m², đến 30/4/1975 do ông Trần Văn Mi đứng bộ phần cộng hữu được 2.942/3.236 phần.

Theo Báo cáo số 35/UBND ngày 22/10/2013 của UBND quận P, hiện nay hầu hết diện tích đất nằm trong Bảng khoán số 659 khoảng 3.236m² đã có người sử dụng ổn định khá lâu và phần lớn đã được cấp giấy chứng nhận, trong đó có nhà 14B đường Đ1.

Đối với nhà số 14B đường Đ1: Ngày 25/01/1967, bà Lê Thị Bông lập giấy ủy quyền cho cháu là ông Lê Dẻo được quyền làm chủ căn nhà số 14B đường Đ1, quận P. Năm 1977, ông Dẻo đứng tên kê khai nhà cửa, trong đó diện tích khu nhà là 55m², Bảng khoán điền thổ số 659, họ tên chủ sở hữu đất là ông Trần Văn Mi. Năm 1989, ông Dẻo đăng ký nhà ở, diện tích khu đất 36m², diện tích xây dựng 30m².

Ngày 12/6/2003, bà Phạm Thị Kim C (vợ ông Dẻo) gửi đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà 14B đường Đ1. Ngày 30/12/2003, UBND quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3392/2003 cho ông Lê Dẻo (chết năm 1994) và bà Phạm Thị Kim C với diện tích đất 145,6m². Theo giải trình của UBND quận P thì nguyên nhân việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C với diện tích đất 145,6m² là do thực hiện việc cấp giấy đại trà theo quy định tại Quyết định số 04/2003/QĐ-UBND ngày 06/01/2003 của UBND Thành phố, theo quy trình này thì chủ nhà chịu trách nhiệm trước pháp luật về khai trình, cơ quan tham mưu cấp giấy chứng nhận chỉ kiểm tra nội nghiệp, căn cứ bản đồ địa chính, trừ diện có kiến trúc mộ, nhưng còn một số kiến trúc mộ khác không phát hiện do không kiểm tra thực địa.

Xét thấy, việc ông Lê Dẻo đăng ký nhà đất tại 14B đường Đ1 với diện tích 55m² và sau đó được UBND quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích đất 145,6m² là không phù hợp với diện tích đăng ký (lớn hơn 90m²); đồng thời, việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Dẻo và bà

C mà không kiểm tra hồ sơ nguồn gốc đất và không kiểm tra thực địa khu đất là không đúng.

Từ những lý lẽ trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bảo lưu nội dung Quyết định 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014, kiến nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm thị Kim Cúc.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P có ý kiến:

Theo hồ sơ lưu trữ, vào năm 1967 bà Lê Thị Bông lập giấy ủy quyền cho cháu là ông Lê Dẻo được quyền làm chủ căn nhà số 14B đường Đ1, quận P. Năm 1977, ông Dẻo đứng tên kê khai nhà cửa, trong đó diện tích đất của khu nhà là 55m². Đất thuộc Bảng khoán điền thổ số 659 ngày 18/10/1951 do ông Trần Văn Mi đứng bộ. Ngày 12/6/2003, bà Phạm Thị Kim C (vợ ông Lê Dẻo) nộp Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3392/2003 ngày 30/12/2003 cho ông Lê Dẻo (chết năm 1994) và bà Phạm Thị Kim C.

Ngày 19/10/2005, ông NLQ2 có đơn khiếu nại việc UBND quận P đã cấp giấy chứng nhận và giấy phép xây dựng cho bà C trên phần đất có mồ mả của gia tộc ông. Ngoài ra, ông NLQ2 còn phản ánh việc gia đình bà C xây dựng nhà đè lên ngôi mộ.

Qua khảo sát thực tế, xác định vị trí và quy mô của các ngôi mộ tại khu vực nhà 14B đường Đ1, cơ quan chức năng ghi nhận có 01 ngôi mộ nằm trong khuôn viên nhà đã được cấp giấy chứng nhận và 04 ngôi mộ nằm ngoài khuôn viên nhà; đồng thời, xác định chủ nhà 14B đường Đ1 xây dựng sai nội dung Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 24/01/2005 do UBND quận P cấp.

Ngày 06/6/2007, Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định số 242/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với bà Phạm Thị Kim C, buộc chủ đầu tư thực hiện đúng giấy phép xây dựng.

Theo Báo cáo số 125/BC-TTr ngày 12/8/2010 và số 23/BC-TTr ngày 02/02/2010 của Thanh tra quận P, bà C kê khai và lập bản vẽ nhà, đất sai lệch với hiện trạng sử dụng nhà, đất trên thực tế.

Ngày 25/8/2010, UBND quận P ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3392/2003 ngày 30/12/2003 đã cấp cho ông Lê Dẻo (chết năm 1994) và bà Phạm Thị Kim C.

Ngày 08/8/2012, UBND quận P ban hành Quyết định số 268/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của ông NLQ2 có nội dung: Giao cho gia tộc ông NLQ2

quản lý sử dụng phần đất có bia mộ ghi tên ông Trần Văn Đạo, diện tích 32,8m², có vị trí nằm ngoài khuôn viên nhà 14B đường Đ1, Phường 12, quận P đã cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Kim C trước đây. Ngoài ra, tạo lối đi chung diện tích 8,0m² giữa nhà 14B đường Đ1 và phần đất mộ (theo sơ đồ hiện trạng vị trí đính kèm) để gia tộc ông NLQ2 có điều kiện thăm mộ. Không giải quyết nội dung đơn của ông Trần Văn Khải về việc xin quản lý sử dụng phần đất có kiến trúc mộ có vị trí thuộc khuôn viên nhà số 14B đường Đ1, Phường 12, quận P đã cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Kim C trước đây.

Không đồng ý, ông NLQ2 tiếp tục khiếu nại đến UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/5/2014, Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần hai số 2169/QĐ-UBND về giải quyết khiếu nại của ông NLQ2, giao cho Chủ tịch UBND quận P thực hiện các việc sau:

- Ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Chủ tịch UBND quận P về giải quyết khiếu nại của ông NLQ2.

- Kiểm tra, rà soát và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà 14B đường Đ1 theo đúng quy định pháp luật.

- Xem xét, công nhận quyền sử dụng đất cho các thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn Mĩ đối với phần đất thực tế còn lại (của bất động sản số 659 Sài Gòn - P được lập bộ ngày 01/12/1951) tại vị trí khu đất có căn nhà 14B đường Đ1, Phường 12, quận P.

Thực hiện Quyết định số 2169/QĐ-UBND, Chủ tịch UBND quận P ban hành Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Chủ tịch UBND quận P.

Trong quá trình sử dụng đất và xây dựng nhà, gia đình bà C đã có hành vi xây dựng sai giấy phép được cấp, xây dựng trên nền mồ mả của người khác, không chấp hành Quyết định số 242/QĐ-XPHC ngày 06/6/2007 của Chủ tịch UBND quận P về xử phạt vi phạm hành chính, dẫn đến khiếu kiện kéo dài.

Khi nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà 14B đường Đ1, bà C đã kê khai và hướng dẫn lập bản vẽ sơ đồ nhà đất không đúng hiện trạng thực tế (trong khuôn viên vẫn còn mộ hiện hữu) dẫn đến việc cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận số 3392/2003 không đúng thực tế.

Như vậy, Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của UBND quận P và Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận P về

việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Chủ tịch UBND quận P đã được ban hành đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận khởi kiện của bà C, giữ nguyên các quyết định nêu trên của Chủ tịch UBND quận P và UBND quận P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày:

Ngày 18/01/2010, ông NLQ1 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001940 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Phạm Thị Kim C để mua nhà và đất tọa lạc tại 14B đường Đ1, Phường 12, quận P theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3392/2003 do UBND quận P cấp ngày 30/12/2003, đăng ký thay đổi ngày 28/6/2005.

Ngày 02/02/2010, ông NLQ1 thực hiện việc đăng bộ và có biên nhận hồ sơ của UBND quận P. Tuy nhiên sau đó, UBND quận P đã có Phiếu báo số 138/UBND-TNMT ngày 09/02/2010 với nội dung không xem xét cấp giấy chứng nhận cho ông NLQ1 vì lý do căn nhà đang bị tranh chấp với ông NLQ2.

Đến ngày 19/9/2014, ông NLQ1 được Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P thông báo về việc tiến hành các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận đối với phần diện tích 55m² của căn nhà 14B đường Đ1 trên cơ sở Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận Phú Nhuận.

Ông NLQ1 không đồng ý với Quyết định 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của UBND quận P, Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận P và Quyết định số 06/5/2014 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh vì ông NLQ1 đã thực hiện giao dịch một cách hợp pháp và ngay tình, tại thời điểm công chứng và giao dịch không hề có bất kỳ việc ngăn chặn nào từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên không vi phạm quy định của Luật Nhà ở năm 2005.

Từ các căn cứ trên, ông NLQ1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện bà C về việc hủy Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của UBND quận P, Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận P và Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 trình bày:

Về nguồn gốc khu đất tại 14B đường Đ1, Phường 12, quận P là thuộc sở hữu hợp pháp của gia tộc ông NLQ2 từ năm 1943. Theo Trích lục đăng ký địa bộ

ngày 17/9/1947 xác nhận từ ngày 18/02/1943 bà Nguyễn Thị Ba đã là chủ sở hữu khu đất rộng 5.884m² thuộc lô số 25, tờ bản đồ số 10 tại P, Gia Định và theo Biên bản ngày 08/4/1952 thì gia tộc đã đồng thuận cho ông Trần Văn Mi (ông nội của ông NLQ2) đứng bộ bằng khoán khu đất này có số hiệu là 659. Theo Trích lục địa bộ ngày 27/10/1953 đã xác nhận ông Trần Văn Mi đứng bộ Bằng khoán khu B 659 diện tích 2.942m², trong đó có khu đất mộ đã, đang sử dụng và quản lý cúng viếng tổ tiên.

Năm 1999, ông đã đăng ký hợp lệ khu B 659 theo quy định kèm theo đơn khiếu nại về việc khu đất mộ tại đây bị xâm phạm. Khu đất mộ tại 14B đường Đ1 được gia tộc ông sử dụng liên tục để làm nơi chôn cất, thờ phụng tổ tiên. Bà C biết việc ông thường xuyên ra vào khu đất này để cúng viếng các ngôi mộ.

Năm 1967, ông Lê Dẻo không hề được ông nội ông là ông Trần Văn Mi hay cha ông là Trần Văn Luân là người thừa kế hợp pháp duy nhất lúc đó ủy nhiệm cho vào ở tại địa chỉ 14B đường Đ1, như vậy là ông Lê Dẻo tự ý vào.

Năm 1977, ông Dẻo chỉ đăng ký sử dụng 55m² và có ghi rõ là nằm trong bằng khoán số 659 do ông Trần Văn Mi đứng bộ. Năm 1989, ông Dẻo đăng ký nhà ở, diện tích khu đất 36m², diện tích xây dựng 30m². Do đó, việc UBND quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3392/2003 cho ông Lê Dẻo (chết năm 1994) và bà Phạm Thị Kim C với diện tích đất 145,6m² là không đúng quy định của pháp luật.

Khu đất tại địa chỉ 14B đường Đ1 là khu thổ mộ của gia tộc ông. Theo Bản vẽ kèm theo Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 24/01/2005 do UBND quận P lập có chữ ký xác nhận của bà C thể hiện rõ sự tồn tại và vị trí của các ngôi mộ tại địa chỉ 14B đường Đ1.

Căn cứ Công văn số 698/CV-CAPN (ĐTTH) của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an quận P xác nhận việc bà C thừa nhận: Trên mảnh đất ông NLQ2 khiếu nại có 06 ngôi mộ. Ngoài 02 ngôi mộ bị sụt lún nên bà C đã hốt cốt đưa vào chùa, còn các ngôi mộ khác không có dấu hiệu đập phá.

Ngày 18/02/2009, UBND quận P đã ban hành Công văn số 10/UBND-TTr xác nhận hộ 14B đường Đ1 tự ý xây nhà trái phép đè lên các ngôi mộ, đã tự ý bốc hai ngôi mộ đem vào chùa, xác nhận việc cấp giấy chứng nhận cho hộ 14B đường Đ1 là cấp trên đất có kiến trúc mộ và còn một ngôi mộ còn bia ghi rõ người mất là ông Trần Văn Đạo là tổ sư gia tộc ông.

Qua nội dung trình bày trên, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1340/2021/HCST ngày 30 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193 Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 44, Khoản 1 Điều 50, Điểm a Khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 21, Điều 36, Điều 38, Điều 39, Điểm h Khoản 2 Điều 40 Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 132 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ;

- Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 07/01/2022, bà Nguyễn Thị Anh Đ người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 25/01/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện hoặc tuyên hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Kim C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cung cấp thêm thông báo nộp thuế và tờ khai nộp tiền sử dụng đất, Biên lai thu thuế của bà C và ông NLQ1 nộp năm 2020.

Ông NLQ1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ2 yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật.

Ý kiến của Luật sư LS1 - bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Kim C và ông NLQ1: yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà C hoặc hủy án sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Tổ tụng hành chính bởi các lý do:

- Theo Án lệ số 49/2021/AL đã được công bố ngày 31/12/2021 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân ban hành quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai mà tranh chấp đó liên quan đến hợp đồng về quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền. Do đó, Quyết định 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà C và ông NLQ2 là không đúng thẩm quyền. Việc thụ lý khởi kiện của bà C để giải quyết theo thủ tục tổ tụng hành chính là sai mà phải giải quyết triệt để theo thủ tục tổ tụng dân sự.

- Về nội dung của Quyết định 2169/QĐ-UBND là vượt quá phạm vi giải quyết khiếu nại ban đầu và trái thẩm quyền vì giao cho Ủy ban nhân dân quận P thu hồi Quyết định 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 trong khi quyết định này có nội dung “*không giải quyết nội dung đơn*” của ông NLQ2 về việc đòi lại phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, ngoài ra nếu công nhận hiệu lực của Quyết định 2169/QĐ-UBND thì khi triển khai trong thực tế là không thi hành được.

- Đối với Quyết định 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Ủy ban nhân dân quận P là đúng pháp luật vì thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất giữa ông NLQ2, bà C thuộc Tòa án nên quyết định này chưa giải quyết đơn của ông NLQ2 đòi lại đất trong giấy chứng nhận của bà C.

- Đối với Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Ủy ban nhân dân quận P đã căn cứ vào Quyết định 2169/QĐ-UBND để thu hồi Quyết định 268/QĐ-UBND là trái luật vì ban hành khi còn thời hiệu khiếu kiện. Về nội dung, Quyết định 2169/QĐ-UBND như phân tích trên là trái luật nên nội dung Quyết định 906/QĐ-UBND cũng không đúng pháp luật.

- Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P chưa thỏa mãn các hướng dẫn quy định của Luật đất đai là khoản 3 Điều 25 Nghị định 88/2009 và khoản 3 Điều 42 Nghị định 181/2004 vì quyết định này thu

hồi giấy chứng nhận của bà C nhằm mục đích đo vẽ, cấp lại thửa lồi đi vào 03 ngôi mộ nằm trên diện tích 32,8m² (bản vẽ ngày 18/5/2012), theo Điều 1 Quyết định 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 công nhận diện tích này cho gia đình ông NLQ2. Tuy nhiên, Quyết định 268/QĐ-UBND ban hành sau khi ông NLQ1 và bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng ngày 18/01/2010 thì việc chuyển nhượng này là ngay tình, hợp pháp. Theo điểm b khoản 1 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 thì trường hợp điều chỉnh thửa đi chung vào 03 ngôi mộ nằm trên diện tích 32,8m² thuộc trường hợp điều chỉnh lại giấy chứng nhận mà không cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận sau khi bà C đã chuyển nhượng cho ông NLQ1.

- Ngoài ra, khuôn viên đất thuộc giấy chứng nhận của bà C không phải đất thổ mộ như nội dung đơn ông NLQ2 khiếu nại. Ngôi mộ cổ đá tổ ong nằm trong diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là mộ của gia đình ông NLQ2 như xác nhận của Ủy ban nhân dân quận P nên không có cơ sở để xem xét giao lại cho ông NLQ2. Hiện nay trên đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C không còn tồn tại mộ như án sơ thẩm nêu mà chỉ còn dấu vết khung mộ mà bà C đã bốc mộ đưa vào chùa từ năm 1997.

Đối với kháng cáo của ông NLQ1 đề nghị chấp nhận vì đã ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng nên là giao dịch ngay tình. Án sơ thẩm cũng chưa xem xét đến công sức tôn tạo đối với đất trên cũng như chưa có ý kiến về thủ tục hòa giải ở cơ sở đối với đất có tranh chấp.

Ý kiến của Luật sư LS2 yêu cầu chấp nhận kháng cáo và tuyên hủy các quyết định hành chính bị kiện cùng quyết định hành chính có liên quan do đã ban hành không đúng thẩm quyền, không tổng đạt các quyết định đúng quy định cho bà C; về nội dung không phản ánh đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ về quá trình sử dụng đất của gia đình bà C. Gia tộc của ông NLQ2 bỏ hoang đất từ trước năm 1975 nên nhiều hộ dân đã vào sinh sống ổn định. Không có cơ sở nào để chấp nhận các khiếu nại của ông NLQ2 nên Ủy ban nhân dân quận P đã không chấp nhận khiếu nại của ông là đúng.

Ý kiến của Luật sư LS4 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ2: bằng khoán của ông Trần Văn Mĩ đã có từ năm 1953, trên các bia mộ và giấy khai sinh ông NLQ2 cung cấp và tài liệu nộp kèm theo hồ sơ có nội dung xác định đối với phần đất thổ mộ thuộc gia tộc của ông NLQ2. Do gia đình ông NLQ2 có cha là Trần Văn Luân tham gia kháng chiến, sau giải phóng trở lại thì đất bị lấn chiếm và vẫn còn mộ của gia tộc. Như vậy, nguồn gốc đất đã được chứng minh. Trong vụ kiện này, ông NLQ2 không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà C mà chỉ

khieu nại về thủ tục cấp giấy chứng nhận là không đúng quy định. Luật sư LS1 yêu cầu áp dụng án lệ để giải quyết là không phù hợp do nội dung án lệ ông LS1 đề cập là về giải quyết tranh chấp đất đai còn ở vụ án này là giải quyết về trình tự thủ tục ban hành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về nội dung án lệ nêu trên cũng để giải quyết hợp đồng tặng cho chứ không liên quan gì đến việc bà C khởi kiện.

Đối với 03 quyết định hành chính bị khởi kiện thấy rằng Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C là có căn cứ vì việc kê khai của ông Dẻo, bà C không có cơ sở đối với phần diện tích tăng thêm và bà C có vi phạm trong xây dựng công trình trên đất. Ông NLQ2 đã khiếu nại nhiều năm trước khi bà C được cấp giấy chứng nhận, nên không thể xem việc chuyển nhượng giữa bà C với ông NLQ1 là ngay tình vì bà C biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản đang chuyển nhượng vẫn đang trong giai đoạn bị khiếu nại. Án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người bị kiện: các Quyết định hành chính bị kiện đã được ban hành là đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai năm 2003, Luật Khiếu nại năm 2011 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ.

Về nội dung, Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của UBND về việc thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3392/2003 ngày 30/12/2003 do diện tích đất đã cấp cho ông Lê Dẻo và bà Phạm Thị Kim C không phù hợp với diện tích đăng ký kê khai; bà C không xây dựng trên phạm vi được cấp phép mà xây dựng trên phạm vi sân sau được công nhận trong Giấy chứng nhận; khi kiểm tra hiện trạng có các phần mộ nằm đan xen trong diện tích được công nhận.

Đối với Quyết định 2196/QĐ ngày 06/5/2014 và Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 ban hành trên cơ sở xem xét quá trình giải quyết đơn khiếu nại của ông NLQ2 về quản lý phần đất có bia mộ nằm ngoài khuôn viên nhà 14B đường Đ1, không giải quyết đơn của ông NLQ2 về việc quản lý sử dụng phần đất có kiến trúc mộ thuộc khuôn viên nhà 14B đã được cấp giấy chứng nhận cho bà C như nội dung của Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Chủ tịch UBND quận P, sau đó quyết định này bị thu hồi và hủy bỏ bởi Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch UBND quận P, trên cơ sở của Quyết định 2196/QĐ ngày 06/5/2014 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Lý

do ban hành các quyết định này là căn cứ vào các Biên bản kiểm tra hiện trạng, Bản vẽ xin phép xây dựng của bà C, Bản kê khai nhà cửa của ông Lê Dẻo và bà C, Trích sao điền thổ của Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường, Giấy khai sinh của ông Trần Văn Mi, phần mộ bia của ông Trần Văn Đạo và Báo cáo của Phòng Tài nguyên – Môi trường quận P, Báo cáo của Thanh tra quận P đã có cơ sở chứng minh Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Chủ tịch UBND quận P chưa xác định đúng nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất nên phải thu hồi và hủy bỏ. Do vậy, Quyết định 2196/QĐ ngày 06/5/2014 và Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 là thực hiện giải quyết khiếu nại của ông NLQ2 chứ không giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông NLQ2, bà C.

Do các quyết định nêu trên đã được ban hành hợp pháp và có căn cứ nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tuân thủ các quy định về tố tụng.

Xét kháng cáo của bà C, ông NLQ1 và trình bày của Luật sư tại phiên tòa cho rằng việc ban hành quyết định bị khởi kiện là sai thẩm quyền theo án lệ 49/2021/AL đã được công bố ngày 31/12/2021 do thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về hợp đồng thuộc thẩm quyền của Tòa án thấy rằng: trong vụ án này tranh chấp không liên quan đến nội dung án lệ vì ông NLQ2 không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà C; về nguồn gốc đất là của ông Trần Văn Mi; việc cấp giấy chứng nhận cho bà C mà không qua kiểm tra là sai; việc chuyển nhượng giữa bà C và ông NLQ1 do tài sản chuyển nhượng đã có quyết định thu hồi quyền sử dụng đất và thực hiện chuyển nhượng trong giai đoạn giải quyết khiếu nại có liên quan nên không được xem là ngay tình; các tài liệu cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là các giấy tờ về thuế không liên quan đến nội dung các quyết định bị kiện nên không xem là chứng cứ mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Án sơ thẩm đã xác định loại vụ việc, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết đúng quy định Luật Tố tụng Hành chính. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, các chứng cứ được thu thập đã đủ cơ sở để giải quyết toàn bộ các vấn đề của vụ án.

Đơn kháng cáo của bà C, ông NLQ1 là trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định: Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P.

Xét các quyết định hành chính bị kiện:

- *Đối với yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P* về việc thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận số 3392/2003 ngày 30/12/2003 cấp cho ông Lê Dẻo và bà C: UBND quận P cấp với diện tích đất là 145,6m² là không phù hợp với diện tích ông Dẻo bà C đăng ký kê khai vì lớn hơn diện tích ông bà đăng ký qua các thời kỳ là 55m² – năm 1977; 36m² – năm 1989; 71,24m² – năm 1999.

Tại Bản vẽ xin phép xây dựng ngày 24/01/2004 do UBND quận P duyệt kèm theo Giấy phép xây dựng số 62/GPXD cấp ngày 24/01/2005 có thể hiện phần sân được công nhận trong Giấy chứng nhận số 3392 là đất có mộ. Ngày 26/10/2006, Phòng Quản lý đô thị quận P có văn bản số 454 về việc kiểm tra việc xây dựng nhà 14B đường Đ1 đã xác định bà C không xây dựng trên phạm vi được cấp phép mà xây dựng trên phạm vi sân sau được công nhận trong giấy chứng nhận (phần sân sau này là đất có mộ).

Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 24/10/2006 do Phòng Quản lý đô thị quận P lập có chữ ký xác nhận của bà C thể hiện: có các phần mộ nằm đan xen trong diện tích đất được công nhận.

Tại văn bản số 698/CV-CAPN (ĐTTH) ngày 06/10/2008 của Công an quận P trả lời đơn khiếu nại của ông NLQ2 có nội dung: bà C thừa nhận trên đất ông NLQ2 khiếu nại có 06 ngôi mộ, ngoài 02 ngôi mộ bị sụt lún gia đình bà C đã hốt cốt đưa vào chùa từ năm 1997, còn các ngôi mộ khác không có dấu hiệu bị đập phá.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận 3329 cho ông Dẻo, bà C là thực hiện cấp đại trà theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UBND ngày 06/01/2003 của UBND TP.HCM mà không kiểm tra hồ sơ nguồn gốc đất và không kiểm tra thực địa khu đất nên không phát hiện trên đất có mộ hiện hữu.

Như vậy, có cơ sở xác định việc UBND quận P ra Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 về việc hủy bỏ GCNQSD đất số 3329 là phù hợp quy định pháp luật.

- Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P: Căn cứ đơn của ông NLQ2 đề nghị UBND quận P giải quyết cho ông NLQ2 được quản lý, sử dụng khu đất mộ của gia tộc tại số 14B đường Đ1, ngày 08/8/2012 Chủ tịch UBND quận P ra Quyết định số 268/QĐ-UBND có nội dung: giao cho gia tộc ông NLQ2 được quản lý phần đất có bia mộ ghi tên Trần Văn Đạo (diện tích 32,8m²) nằm ngoài khuôn viên nhà 14B, không giải quyết đơn của ông NLQ2 về việc quản lý sử dụng phần đất có kiến trúc mộ thuộc khuôn viên nhà 14B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà C.

Ông NLQ2 tiếp tục khiếu nại và được Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 chấp nhận khiếu nại của ông NLQ2 do UBND quận P đã cấp giấy chứng nhận cho bà C với diện tích lớn hơn diện tích thực tế bà C quản lý sử dụng. Theo hồ sơ về nguồn gốc đất thể hiện đất thuộc Bảng khoán điền thổ số 659, tờ bản đồ thứ 10 Sài Gòn – P (trong đó có cả nhà 14B) là do ông Trần Văn Mĩ (ông nội của ông NLQ2) đứng tên. Do đó, toàn bộ phần đất thực tế còn lại của Bảng khoán 659 (trừ phần diện tích bà C sử dụng qua các thời kỳ) thuộc quyền quản lý sử dụng của gia tộc ông Trần Văn Mĩ. Theo đó, Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012, kiểm tra rà soát và cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất 14B theo đúng quy định pháp luật; xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho các thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn Mĩ đối với phần đất thực tế còn lại tại vị trí khu đất có căn nhà 14B Lê Quý Đôn.

Ngày 03/9/2014, Chủ tịch UBND quận P ra Quyết định số 906/QĐ-UBND về việc thu hồi hủy bỏ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012. Theo báo cáo số 19/BC-TNMT ngày 23/3/2006 của Phòng Tài nguyên Môi trường quận P, Báo cáo số 125/BC-TTr ngày 02/02/2010 của Thanh tra quận P, Báo cáo số 125/BC-TTr ngày 12/8/2010 của Thanh tra UBND quận P có cơ sở để xác định Quyết định 268/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 chưa xác định đúng nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất.

Tại Trích sao điền thổ số 1631/TS-TTĐK ngày 12/9/2005 của Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường thể hiện: khu đất thuộc bất động sản số 659 Sài Gòn – P: do ông Trần Văn Mi đứng bộ; Giấy khai sinh số 1879 ngày 22/10/1910, giấy khai sinh số 553 ngày 20/01/1944, phần mộ có bia ghi tên ông Trần Văn Đạo do ông Trần Văn Mi lập bộ.

Do đó, việc Chủ tịch UBND TP.HCM ra Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 và Chủ tịch UBND quận P ra Quyết định số 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đối với ý kiến của ông NLQ1 yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và công nhận việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông và bà Phạm Thị Kim C vào ngày 18/01/2010 đã được công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng: trong quá trình sử dụng đất và xây dựng nhà, gia đình bà C đã có hành vi xây dựng sai giấy phép được cấp, xây dựng trên nền mồ mả của người khác, khi bị xử phạt thì bà C không chấp hành Quyết định số 242/QĐ-XPHC ngày 06/6/2007 của Chủ tịch UBND quận P về xử phạt vi phạm hành chính, dẫn đến khiếu kiện kéo dài; trước đó khi nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà 14B đường Đ1, bà C đã kê khai và hướng dẫn lập bản vẽ sơ đồ nhà đất không đúng hiện trạng thực tế (trong khuôn viên vẫn còn mộ hiện hữu) dẫn đến việc cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận số 3392/2003 không đúng thực tế. Có thể ông NLQ1 không biết các thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản chuyển nhượng nhưng bà C là người biết rõ những vấn đề pháp lý của tài sản nên không có cơ sở để cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp và ngay tình. Ông NLQ1 có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Án sơ thẩm đã nhận định và phán quyết phù hợp với quá trình sử dụng đất và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, về tính có căn cứ và hợp pháp của các quyết định hành chính bị kiện, các văn bản hành chính có liên quan.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Bà C kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà nhưng các chứng cứ đã thu thập hợp pháp trong giai đoạn xét xử sơ thẩm đã được đánh giá đầy đủ để đưa ra phán quyết phù hợp. Các tài liệu mới cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm là các giấy tờ phát sinh sau giai đoạn các Quyết định hành chính bị kiện được ban hành nên không có ý nghĩa chứng minh về

nguồn gốc đất sử dụng đã kê khai để được cấp giấy chứng nhận nên không làm thay đổi bản chất vụ kiện.

Đối với các ý kiến của Luật sư trình bày và yêu cầu áp dụng Án lệ 49/2021/AL được công bố ngày 31/12/2021 để xem xét về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị kiện, về thủ tục tố tụng là thụ lý thành vụ kiện dân sự thay vì vụ kiện hành chính để hủy bản án sơ thẩm, thấy rằng: tại đơn khởi kiện của bà C chỉ yêu cầu hủy các quyết định hành chính bị kiện, không phải yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông NLQ2. Khi giải quyết đơn khiếu nại của ông NLQ2 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đã bị thu hồi. Ông NLQ2 không tranh chấp với bà C mà chỉ khiếu nại việc giải quyết của Ủy ban nhân dân quận P nên thẩm quyền giải quyết khiếu nại vẫn thuộc của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền. Nội dung án lệ là giải quyết tranh chấp đất đai trong khi ở vụ án này là quan hệ tranh chấp là giải quyết khiếu nại về lĩnh vực quản lý đất đai. Cụ thể án lệ nêu trên giải quyết hợp đồng tặng cho tài sản (quyền sử dụng đất) không giống với nội dung khởi kiện của bà C nên không có cơ sở để áp dụng án lệ số 49/2021/AL như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện.

Về ý kiến liên quan đến quan hệ chuyển nhượng của bà C với ông NLQ1: do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là sai nên Ủy ban nhân dân quận P phải xem xét lại quá trình sử dụng cũng như diện tích thực tế mà gia đình bà C sử dụng, sau đó cấp lại giấy chứng nhận cho bà C đúng thực trạng, đúng quy định pháp luật nên việc đề nghị công nhận tính hợp pháp, ngay tình của hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

Xét án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Theo phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên do người kháng cáo bà Phạm Thị Kim C và ông NLQ1 thuộc diện người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Kim C và ông NLQ1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 60, Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193 Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 44, Khoản 1 Điều 50, Điểm a Khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 21, Điều 36, Điều 38, Điều 39, Điểm h Khoản 2 Điều 40 Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 132 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ;

- Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Kim C về việc hủy Quyết định số 2169/QĐ-UBND ngày 06/5/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định 906/QĐ-UBND ngày 03/9/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của Ủy ban nhân dân quận P.

Bà Phạm Thị Kim C và ông NLQ1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (10);
- Lưu VP(3), HS(2).21b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ