

Bản án số: 462/2022/HC-PT

Ngày 23/6/2022

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở
hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thúy Hồng

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 cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đặng Quốc Việt – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 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 thụ lý số 104/2022/TLPT-HC ngày 10/3/2022 về “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1255/2021/HC-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 857/2022/QĐ-PT ngày 23/5/2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

- Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1952;

- Bà Trương Thị T, sinh năm 1958; (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Số 363/1D đường C, Phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện Nguyễn Việt H: Ông Nguyễn Công Th, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 30/35 đường T, Phường 5, quận

P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền không số lập ngày 21/6/2022) (Có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 6 đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2021) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1974; Bà Ngô Thị H, sinh năm 1983; Bà Đặng Nguyễn T V, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 6 đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 6 đường Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị H, ông Nguyễn Quốc Th, bà Đặng Nguyễn T V là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2021) (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Việt H, Bà Trương Thị T là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T là người đang quản lý, sử dụng khu đất có diện tích 57,1m² thuộc một phần thửa 12 và 72, Tờ bản đồ số 43, phường 12, quận B, thành phố Hồ Chí Minh làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Ngày 12/11/2019, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO890688, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04733 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH04733) đối với phần diện tích đất 20,3m². Ngày 26/3/2020, UBND quận B ban hành Văn bản số 994/UBND-TNMT trả lời về việc không công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại cho người khởi kiện. Do vậy người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận số CH04733. Người bị kiện không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Tại Đơn khởi kiện nộp ngày 27/10/2020 cùng các lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm, người khởi kiện là ông H và bà T trình bày:

Vào năm 2019, ông bà có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 363/1E (trước kia là 60/30) Đường C, phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà 363/1E), diện tích đất xin cấp giấy chứng nhận là 57,1m². Đến ngày 12/11/2019, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số CH04733, công nhận diện tích đất 20,3m². Như vậy, diện tích đất không được công nhận là 36,8m². Sau khi ông bà phản ánh sự việc thì UBND quận B có Văn bản số 994/UBND-TNMT ngày 26/3/2020 giải thích lý do không công nhận phần diện tích đất còn lại là vì hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng đất không phù hợp với Luật dân sự và áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Việc UBND quận B không công nhận phần diện tích đất ở 36,8m² còn lại với lý do như Văn bản số 994/UBND-TNMT nêu là không phù hợp với hiện trạng đất đai xin cấp giấy chứng nhận và quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

Ông bà xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trường hợp “Sử dụng đất ở ổn định, không có tranh chấp” nên phải áp dụng Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, UBND quận B áp dụng khoản 1 Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP áp dụng cho trường hợp “đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định” là không đúng với hiện trạng pháp lý của đất xin cấp giấy. Những chứng cứ được trình bày trong các mục ngay sau đây chứng minh thửa đất xin cấp giấy đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Trước đây, ông bà sử dụng tổng diện tích 105m². Sau đó có chuyển nhượng cho người khác một phần, và phần còn lại là 57,1m², là phần đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đề cập trong đơn kiện này. Vào năm 1998, UBND quận B đã xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà tại địa chỉ 60/30 (nay là nhà 363/1E) diện tích thửa đất 105m², sử dụng từ năm 1987 và không có tranh chấp.

Toàn bộ diện tích đất 105m² (trong đó bao gồm 57,1m² xin cấp giấy lần này) ông bà đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất vào năm 1999, theo Tờ khai nộp tiền sử dụng đất và tờ khai lệ phí trước bạ ngày 23/6/1999.

Tại Thông báo về việc kết thúc thời hạn niêm yết danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 15/01/2011, UBND Phường 12, quận B đã xác nhận nhà 60/30 (phần còn lại 57,1m²) của ông H là đất không có tranh chấp hay khiếu nại.

Hơn nữa, trong bản vẽ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/2019 và Giấy chứng nhận số nhà do UBND quận B cấp số 2198/CN-UBND ngày 02/7/2019 đều thể hiện ông bà là chủ sở hữu nhà số 363/1E. Trong

khi đó, Giấy chứng nhận số CH04733 lại cấp nhầm địa chỉ số 363/1D cho ông bà.

Từ những nội dung và chứng cứ trình bày ở trên, ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh buộc UBND quận B thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận số CH04733 và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng công nhận toàn bộ diện tích đất là $57,1\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà.

Tại văn bản ngày 11/6/2021, người bị kiện là UBND quận B, Thành phố Hồ Chí do ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất số 60/30 đường C, Phường 12, quận B (sau đây viết tắt là nhà 60/30) có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị P thuê đất của bà Lê Thị N và xây dựng nhà sử dụng trước năm 1975.

Ngày 17 tháng 11 năm 1986, UBND quận B cấp Giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa số 937/GP-UB cho bà P, với diện tích $3,2\text{m} \times 8,2\text{m}$.

Ngày 12 tháng 3 năm 1987, bà P chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông H và bà T theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 278/GP UB của UBND quận B, với diện tích $3,2\text{m} \times 8,2\text{m}$.

Ngày 03 tháng 3 năm 1999, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2731/99 cho ông H và bà T đối với nhà đất trên, diện tích đất công nhận 105m^2 .

Ngày 06 tháng 6 năm 2002, UBND quận B cấp Giấy phép xây dựng số 2416/GPXD-UB cho phép ông H để thay thế và hủy bỏ Giấy phép xây dựng số 3654/GPXD-UB ngày 01/10/2001 do một phần diện tích xin xây dựng vi phạm mô mã, với diện tích xây dựng $69,25\text{m}^2$.

Năm 2004, bà Huỳnh Thị Thanh S và ông Nguyễn Thành L có đơn tố giác ông H có hành vi xâm phạm mô mã.

Vụ việc được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo Bản án số 172/HSST ngày 09 tháng 8 năm 2004, với quyết định buộc ông H phải sửa chữa, khắc phục lại nguyên trạng 06 ngô mộ trong phần diện tích ông H đang sử dụng.

Ngày 19 tháng 10 năm 2004, Tòa án nhân dân Thành phố có Bản án số 427/HSPT công nhận theo nội dung Bản án 172/HSST nêu trên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2004, ông H chuyển nhượng một phần nhà đất nêu trên (phần nhà đất không có lần chiếm mộ) cho ông Võ Văn Kim K và bà Huỳnh Thục Nh theo Hợp đồng số 13408/HĐ-MBN lập tại Phòng Công chứng số 5, với tổng diện tích sử dụng $51,84\text{m}^2$. Qua kiểm tra bản đồ địa hình lập năm 1982: vị trí nhà đất do ông K và bà Nh nhận chuyển nhượng đã có cấu trúc nhà (khối nhà phù hợp diện tích $3,2\text{m} \times 8,2\text{m}$ công nhận tại Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 278/GP-UB của UBND quận B), UBND quận B đã cấp

Giấy chứng nhận số CH04315 ngày 19 tháng 11 năm 2018 đối với nhà đất số 363/1E đường C cho ông K và bà Nh.

Ngày 20 tháng 12 năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6399/QĐ-UB thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 2731/99 cấp cho ông, bà Nguyễn Việt H - Trương Thị T do khai báo không trung thực phần diện tích đất mà đương sự xin công nhận có thêm một số mô mã của họ tộc người khác, để dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Theo biên bản thỏa thuận ngày 20 tháng 9 năm 2010, bà S và ông L đồng ý giao cho ông H được quyền bốc 06 ngôi mộ tọa lạc trong phần đất ông H đang sử dụng tại số 60/30. Sau khi các ngôi mộ được cất bốc thì ông H được quyền sử dụng phần đất đã được bốc mộ theo quy định.

Năm 2010, ông H có đơn xin bốc 06 ngôi mộ trên và ngày 13 tháng 10 năm 2010, Trung tâm y tế dự phòng có văn bản số 645/YTDP xác nhận việc bốc mộ đã thực hiện đúng quy trình về vệ sinh, phòng chống dịch và hoàn tất việc bốc các ngôi mộ tại địa chỉ trên.

Theo Văn bản số 152/UBND ngày 22 tháng 4 năm 2013 của UBND phường 12: ý kiến của ông Nguyễn Đình L - hộ 363/3 đường C: phần đất mộ thuộc thửa số 12, tờ 43 là phần đất mộ gia tộc của gia đình tôi. Tôi không đồng ý việc nhà ông H có đường cống thoát nước sinh hoạt đổ ra phần đất mộ này. Đồng thời đề nghị ông H tháo dỡ phần diện tích nhà tại tầng 2, 3 và sân thượng lấn sang không gian phần đất mộ của nhà tôi.

Năm 2019, ông H và bà T nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 60/30, diện tích đất: 57,1m² (thuộc một phần thửa 72, 12 (là đất mộ) và lấn đường @ theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 26 tháng 8 năm 2019).

Về quy hoạch: nhà đất thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường 12 (phần còn lại), quận B được duyệt theo Quyết định số 3354/QĐ UBND-QLĐT ngày 13 tháng 5 năm 2010 của UBND quận B (phù hợp quy hoạch).

Ngày 12 tháng 11 năm 2019, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số CH04733 cho ông H và bà T đối với nhà đất tại số 363/1D (số cũ 60/30), diện tích đất công nhận: 20,3m², không công nhận phần đất phía sau có mộ đã bốc năm 2010 theo khoản 3 Điều 22, khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Điểm 1.2, Khoản 2, Mục I của Văn bản số 1646/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Tổng cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, ông H có đơn đề nghị công nhận thêm phần đất chưa được công nhận tại Giấy chứng nhận số CH04733.

Ngày 26 tháng 3 năm 2020, UBND quận B có Văn bản số 994/UBND-TNMT về trả lời đơn ông H, nội dung: “Nhà đất tại số 363/1D (số cũ: 60/30) C, phường 12, quận B có nguồn gốc do Ông và Bà Trương Thị T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P, diện tích $3,2m \times 8,2m = 26,2m^2$ theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà của số 278/GP-UB ngày 12 tháng 3 năm 1987 của UBND quận B.

Trong quá trình sử dụng, ông nói rộng diện tích sử dụng ra phần đất mộ của gia tộc bà Huỳnh Thị Thanh S và ông Nguyễn Thành L. Mặc dù, bà Huỳnh Thị Thanh S và ông Nguyễn Thành L đã thỏa thuận cho ông Nguyễn Việt H sử dụng phần đất sau khi bốc mộ (năm 2010). Tuy nhiên việc thỏa thuận này chưa phải là cơ sở để xét cấp giấy chứng nhận cho Ông theo các quy định nêu trên (chưa xác định được đầy đủ ý kiến của các đồng thừa kế của gia tộc bà Huỳnh Thị Thanh S và ông Nguyễn Thành L theo quy định pháp luật về dân sự và việc thỏa thuận cho Ông sử dụng phần đất sau khi bốc mộ là sau ngày 01 tháng 01 năm 2008).

Do đó, việc Ông đề nghị công nhận thêm phần đất chưa được công nhận là không có cơ sở xem xét, giải quyết.”

Đồng thời, theo đơn khởi kiện của ông H và bà T có liên quan đến việc cấp sổ nhà đối với nhà đất số 60/30 (phần còn lại) (thuộc thửa 420 - thửa cũ là 1 phần thửa 72, tờ 43 Bản đồ địa chính phường 12).

Ngày 02 tháng 7 năm 2019, UBND quận B đã ban hành Giấy chứng nhận số nhà số 2198/CN-UBND cấp đổi thành số nhà 363/1E [số cũ 60/30 (phần còn lại)] đường C, phường 12, quận B cấp cho ông H và bà T.

Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận số CH04733 cấp ông H và bà T có số nhà 363/1D đường C, phường 12, quận B (sau đây viết tắt là nhà 363/1D).

Ngày 13 tháng 5 năm 2021, UBND quận B đã chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường làm việc với đại diện Phòng Quản lý đô thị liên quan nội dung trên và ghi nhận ý kiến Phòng quản lý đô thị: UBND quận B đã ban hành Giấy chứng nhận số nhà số 2198/CN-UBND ngày 02/7/2019 cấp đổi vị trí nhà đất nêu trên thành số nhà 363/1E cấp cho ông H và bà T. Tuy nhiên, qua rà soát địa chỉ nêu trên chưa phù hợp nên Phòng Quản lý đô thị đã thể hiện địa chỉ nhà đất của ông H và bà T là 363/1D tại Tờ trình số 4968/TTr-CNBTH ngày 14/10/2013 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B. Như vậy, số nhà 363/1D ghi nhận tại Giấy chứng nhận số CH04733 cấp cho ông H và bà T là đúng.

UBND quận B đã giao các phòng ban chuyên môn tham mưu thu hồi Giấy chứng nhận số nhà số 2198/CN-UBND ngày 02/7/2019.

Tại văn bản ngày 08/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND quận B do bà Ngô Thị H, ông Nguyễn Quốc T, bà Đặng Nguyễn Thanh V là người đại diện theo ủy quyền bày:

Chủ tịch UBND quận B có cùng ý kiến với người bị kiện, xác định không yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục mở lại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người khởi kiện là ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định sau khi nhận Giấy chứng nhận số CH04733 người khởi kiện không có khiếu nại mà chỉ có Đơn kiến nghị UBND quận B công nhận thêm quyền sử dụng phần diện tích đất ở còn lại cho người khởi kiện và Văn bản số 994/UBND-TNMT là văn bản trả lời đơn kiến nghị, sau khi nghe đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét Văn bản số 994/UBND-TNMT như là quyết định giải quyết khiếu nại, ông H yêu cầu hủy Văn bản số 994/UBND-TNMT; xác nhận số nhà 363/1E đã được chỉnh sửa thành 363/1D; xác nhận có những ngôi mộ trước khi được bốc di nằm trên phần diện tích đất 36,8m² không được công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu Tòa án thực hiện lại thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại khi đưa Chủ tịch UBND quận B vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chủ tịch UBND quận B không đồng ý với ý kiến cho rằng Văn bản số 994/UBND-TNMT là quyết định giải quyết khiếu nại; xác định có cùng ý kiến với UBND quận B; không đồng ý với yêu cầu hoãn phiên tòa để thực hiện lại thủ tục mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, xác định nếu Tòa án có thực hiện lại thủ tục mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại thì cũng yêu cầu vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày: phần diện tích đất người khởi kiện yêu cầu người bị kiện công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, quy định của pháp luật chỉ có quy định đất nghĩa trang, không có quy định đất mộ, nếu có mộ chôn trên phần đất này được xem như là chôn cất sai chứ không thể căn cứ vào đó để xác định là đất thổ mộ, việc xác định mục đích sử dụng đất là loại đất gì phải căn cứ vào quy hoạch của Nhà nước. Do vậy, toàn bộ phần diện tích đất 57,1m² mà người khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa xét xử để thực hiện lại thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại khi đưa Chủ tịch UBND quận B vào tham gia tố tụng trong vụ án và xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung hủy Văn bản số 994/UBND-TNMT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: cơ sở để người bị kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, thời điểm phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất. Đối với 20,3m² đất trong Giấy chứng nhận số CH04733, người khởi kiện có quá trình sử dụng đất, không có tranh chấp nên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại 36,8m² không được xem là đất ở được người khởi kiện sử dụng liên tục và đất thuộc trường hợp có tranh chấp, đến năm 2010 thì một người trong số hai người trong gia tộc có tranh chấp với người khởi kiện thỏa thuận cho người khởi kiện bốc mộ của gia tộc mình; nên không đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất ở. Đối với yêu cầu hoãn phiên tòa để thực hiện lại thủ tục mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, người bị kiện không đồng ý với ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét Văn bản số 994/UBND-TNMT như là quyết định giải quyết khiếu nại, không đồng ý hoãn phiên tòa để thực hiện lại thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại khi Chủ tịch UBND quận B đã xác định có cùng ý kiến với UBND quận B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1255/2021/HC-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã áp dụng: Điều 173, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH04733 do UBND quận B cấp ngày 12/11/2019 và Văn bản số 994/UBND-TNMT ngày 26/3/2020 của UBND quận B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T có làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, đề nghị xét xử phúc thẩm lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngoài việc trình bày theo đơn kháng cáo, đại diện hợp pháp của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thêm quy định tại khoản 2 Điều 101 của

Luật Đất đai về việc sử dụng đất ổn định của ông H, bà T để sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 12 năm 2021 ông Nguyễn Việt H và ngày 06 tháng 01 năm 2022 Bà Trương Thị T là người khởi kiện làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 55, Điều 204, Điều 205, Điều 206, Điều 209 của Luật Tổ tụng Hành chính nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T thì vụ án có quan hệ tranh chấp “Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3; khoản 1 Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng Hành chính.

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

[3.1] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH04733 do UBND quận B, thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/11/2019;

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

Năm 2019, ông H và bà T nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất tại số 60/30, diện tích đất: 57,1m² (thuộc một phần thửa 72, 12 (là đất mộ) và lần đường @ theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 26 tháng 8 năm 2019).

Ngày 12 tháng 11 năm 2019, UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số CH04733 cho ông H và bà T đối với nhà đất tại số 363/1D (số cũ 60/30), diện tích đất công nhận: 20,3m².

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy UBND quận B đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 20,3m² theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định và đúng với thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013.

[3.1.2] Về nội dung cấp giấy:

Đối với phần diện tích đất 20,3m² đã được cấp trong Giấy chứng nhận số CH04733, người khởi kiện có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp nên đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, việc UBND quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 20,3m² là đúng theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH04733 là đúng với trình tự, thủ tục, thẩm quyền và nội dung công nhận nên người khởi kiện yêu cầu hủy giấy trên là không có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy Văn bản số 994/UBND-TNMT:

Văn bản số 994/UBND-TNMT thể hiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích đất ở 36,8m². Theo hồ sơ thể hiện trước đây phần diện tích đất này là phần đất mộ đã được bốc năm 2010. Ông H, bà T cho rằng phần đất này ông bà sử dụng không có tranh chấp, tuy nhiên trên thực tế ông Nguyễn Đình L - hộ 363/3 đường C có ý kiến: *“phần đất mộ thuộc thửa số 12, tờ 43 là phần đất mộ gia tộc của gia đình tôi. Tôi không đồng ý việc nhà ông H có đường cống thoát nước sinh hoạt đổ ra phần đất mộ này. Đồng thời đề nghị ông H tháo dỡ phần diện tích nhà tại tầng 2, 3 và sân thượng lấn sang không gian phần đất mộ của nhà tôi”* thể hiện tại Văn bản số 152/UBND ngày 22 tháng 4 năm 2013 của UBND phường 12, quận B. Như vậy, phần diện tích đất 36,8m² có mộ đã được bốc vào năm 2010 không phải là đất ở vào thời điểm trước ngày 01/01/2008 nên không thuộc trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nên chưa đủ điều kiện để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất ở. Vì vậy yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị xem xét quy định tại khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai khi ông H, bà T đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01/7/2004 là

không có cơ sở xem xét. Mặt khác Văn bản số 994/UBND-TNMT có nêu rõ do chưa xác định được những người còn lại trong hành thừa kế của bà S và ông L nên chưa có căn cứ pháp lý về thừa kế theo pháp luật dân sự quy định nên chưa đủ điều kiện xác định phần đất người khởi kiện yêu cầu được cấp là do người khởi kiện sử dụng.

Do đó, hành vi hành chính của UBND quận B không công nhận quyền sử dụng đất ở của người khởi kiện đối với phần diện tích đất còn lại 36,8m² thể hiện trong văn bản số 994/UBND-TNMT của UBND quận B là có căn cứ pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện huỷ Giấy chứng nhận số CH04733 và Văn bản số 994/UBND-TNMT của người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Tại cấp phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông H, bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định. Ông H, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo luật định.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1255/2021/HC-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng Điều 173, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T yêu cầu Tòa án huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số CH04733 do UBND quận B cấp ngày 12/11/2019 và Văn bản số 994/UBND-TNMT ngày 26/3/2020 của UBND quận B.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Việt H và Bà Trương Thị T được miễn án phí hành chính phúc thẩm theo luật định.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND TP. HCM;
- Cục THADS TP. HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hồ Tâm Tú