

Bản án số: 734/2022/HC-PT
Ngày: 06-9-2022
V/v khiếu kiện hành vi hành
chính

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 Lê Văn An

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Ông Nguyễn Văn Khương

- 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: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 06 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 thụ lý số: 220/2022/TLHC-PT ngày 28 tháng 4 năm 2022 về việc “khiếu kiện hành vi hành chính”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2022/HC-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1476/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Phan Văn N, sinh năm 1971; Cư trú tại: số 480/31/2/12 A, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Người khởi kiện: Ông Trần Văn C; Cư trú tại: số 480/31/2/12 A, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 08/12/2020) (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 12 Đường D, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Bích T – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai Thành phố (vắng mặt);

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

- Ông Phạm Hoàng T – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận E (Vắng mặt);

- Ông Phan Võ Lâm G – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận E (có mặt);

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Vũ Bảo N1, sinh năm 1976; Cư trú tại: số 480/31/2/12 A, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn C; Cư trú tại: số 480/31/2/12 A, Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 08/12/2020) (có mặt);

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 28/02/2018, Ông Phan Văn N, Bà Nguyễn Vũ Bảo N1 nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2). Ngày 22/3/2018, Sở Tài nguyên – Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CS11008 cho Ông N, Bà N1 nhưng không công nhận tài sản trên đất. Không đồng ý, Ông N đã làm Đơn xin xem xét đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà ở.

Ngày 24/4/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận E ban hành Văn bản số 309/CNQ7-ĐK về việc trả lời đơn dân nguyện có nội dung: căn nhà là tài sản trên đất không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Ông N, Bà N1. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố không công nhận đăng ký cập nhật phần tài sản gắn liền với đất cho gia đình Ông N trên giấy chứng nhận nêu trên là không đúng quy định pháp luật, bởi lẽ:

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của bà Tạ Thị Ngọc T1, ngày 07/6/2002 bà T1 chuyển nhượng cho ông Võ Minh T2 và bà Hồ Thị Hồng L. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T2 đã xây dựng nhà ở vào năm 2004, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H, Quận E. Căn nhà được xây dựng trước ngày 01/7/2006 và có xác nhận của chính quyền địa phương nên ông T2 và bà L có đủ điều kiện để được công nhận. Ngày 09/5/2017, ông T2, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho Ông N, Bà N1 (không bao gồm tài sản trên đất).

Ngày 01/6/2018 ông T2 có Bản xác nhận và cam kết về việc không tranh chấp, khiếu nại đối với phần tài sản trên đất. Ông N được toàn quyền thực hiện các quyền sử dụng, chiếm hữu, định đoạt đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Như vậy, căn nhà trên đất của Ông N được xây dựng vào năm 2004 (trước ngày 01/7/2006), nằm trong dự án không cần xin phép xây dựng. Hơn nữa, giữa

người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đều có thỏa thuận cho Ông N được thực hiện hợp thức hóa phần nhà ở còn lại. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố không công nhận tài sản trên đất cho gia đình Ông N gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình Ông N. Do đó, Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không cập nhật tài sản trên đất là căn nhà không số trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2 TTNB) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11008 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp là trái quy định pháp luật. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh công nhận đăng ký cập nhật phần tài sản gắn liền với đất cho gia đình Ông Phan Văn N trên giấy chứng nhận nêu trên.

Theo nội dung Công văn số 4348/VPĐK-CNQ7 ngày 20 tháng 4 năm 2021, Người bị kiện trình bày:

Thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00043QSDĐ/8996QĐ.H2001 do Ủy ban nhân dân Quận E cấp ngày 19/04/2002 cho bà Tạ Thị Ngọc T1; đăng ký cập nhật chuyển quyền ngày 07/06/2002 cho ông (bà) Võ Minh T2 - Hồ Thị Hồng L. Ông Võ Minh T2 xây nhà năm 2004 (theo xác nhận ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân phường H).

Ông Võ Minh T2 chưa lập thủ tục công nhận quyền sở hữu nhà ở, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 theo Hợp đồng công chứng số 005202 ngày 09/5/2017 do Văn phòng Công chứng I chứng nhận và đăng ký cập nhật chuyển quyền tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận E ngày 18/9/2017 (không công nhận tài sản trên đất).

Ngày 28/02/2018, ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp Giấy chứng nhận số CS11008 ngày 22/3/2018 (không công nhận tài sản trên đất).

Ngày 02/3/2020, Ông Phan Văn N có “Đơn xin xem xét”, nội dung đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà ở kèm theo “Bản xác nhận và cam kết” của ông Võ Minh T2 ngày 01/6/2018 về việc “... không tranh chấp, khiếu nại đối với phần tài sản trên đất... Ông Phan Văn N được toàn quyền thực hiện các quyền sử dụng, chiếm hữu, định đoạt đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận E ban hành Văn bản số 309/CNQ7-ĐK ngày 24/4/2020 “về việc trả lời đơn dân nguyện”, nội dung: phần nhà ở của ông Võ Minh T2 chưa được cấp Giấy chứng nhận, chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch chuyển nhượng; việc “xác nhận và cam kết” của ông Võ Minh T2 không phù hợp quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Ông Võ Minh T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất) cho ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1, không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1.

Căn cứ pháp lý để giải quyết:

- *Đối với thành phần hồ sơ:*

Thành phần hồ sơ đăng ký chuyển quyền từ ông (bà) Võ Minh T2 - Hồ Thị Hồng L sang tên ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 đầy đủ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thành phần hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận (không công nhận tài sản trên đất) của ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 đầy đủ theo quy định tại Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- *Đối với quy trình giải quyết:*

Quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền của ông (bà) Võ Minh T2 - Hồ Thị Hồng L sang tên ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quy trình giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận (không công nhận tài sản trên đất) của ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền, hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận (không công nhận tài sản trên đất) cho ông (bà) Phan Văn N - Nguyễn Vũ Bảo N1 là đúng quy định pháp luật.

Việc Ông Phan Văn N đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà ở là không phù hợp quy định theo:

Điều 9, Điều 118 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận E đã ban hành Văn bản số 309/CNQ7-ĐK ngày 24/4/2020 là đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định pháp luật để xem xét giải quyết vụ án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Bà Nguyễn Vũ Bảo N1 có Ông Trần Văn C đại diện trình bày:

Bà N1 là vợ của Ông Phan Văn N, Bà N1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ông N và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông N. Bà không có ý kiến bổ sung gì.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 87/2022/HC-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn N:

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật thông tin tài sản gắn liền với đất là căn nhà không số trên thửa đất số 7, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2) tại phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107605, số vào sổ CS11008 ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phan Văn N và Bà Nguyễn Vũ Bảo N1 theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không cập nhật tài sản trên đất là căn nhà không số trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2 TTNB) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107605, số vào sổ CS11008 ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp là trái quy định pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2022, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

Người khởi kiện Ông Phan Văn N (có đại diện ủy quyền là Ông Trần Văn C) bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên, thống nhất với nội dung công văn số 4348 ngày 20/4/2021 đã ban hành và cho rằng, theo quy định của Pháp luật hiện hành thì trong trường hợp này, vợ chồng Ông N không đủ điều kiện để cập nhật tài sản là căn nhà trên đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người đủ điều kiện đăng ký cập nhật là vợ chồng ông T2. Sau đó vợ chồng ông T2 sẽ thực hiện quyền định đoạt theo quy định của Pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn N.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Võ Minh T2 và bà Hồ Thị Hồng L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan đến việc chuyển nhượng căn nhà mà Ông N đề nghị cập nhật biến động là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai lầm về mặt pháp luật, do ông T2 mới là đối tượng được xác nhận đã xây dựng căn nhà, không phải Ông N đã xây dựng căn nhà này nên không thể công nhận quyền sở hữu cho Ông N theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

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 phúc thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

[2.1] Lô đất có diện tích 90 m² thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ 242, tờ bản đồ số 2) thuộc phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh ban đầu do bà Tạ Thị Ngọc T1 đứng tên sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/6/2002, bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông Võ Minh T2 và bà Hồ Thị Hồng L. Năm 2004 ông T2 xây dựng 01 căn nhà trên phần đất này nhưng chưa làm các thủ tục để được công nhận quyền sở hữu theo quy định.

Ngày 09/5/2017, tại Văn phòng Công chứng I, ông T2 và bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 7 nêu trên cho Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Vũ Bảo N1. Theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ông T2 và bà L chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có tài sản gắn liền với đất.

Ngày 22/3/2018, Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Ông N, Bà N1 nhưng không cập nhật thông tin tài sản là căn nhà được xây dựng trên thửa đất. Không đồng ý, Ông N đã làm Đơn xin xem xét đề nghị công nhận quyền sở hữu nhà ở cho Ông N, Bà N1. Do đó, Ông N khởi kiện ra Tòa án yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật thông tin tài sản gắn liền với đất là căn nhà không sổ trên thửa đất số 7, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2) tại phường H, Quận E, Thành phố

Hồ Chí Minh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK10765, sổ vào sổ CS11008 ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Vũ Bảo N1.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng đủ điều kiện; thẩm quyền giải quyết; thời hiện khởi kiện là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32 và khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[2.2] Theo “Bản xác nhận và cam kết” ngày 01/6/2018 của ông Võ Minh T2 được Văn phòng Công chứng I, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực, có nội dung: ông T2 xác nhận đối tượng chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 09/5/2017 giữa ông T2, bà L với Ông N, Bà N1 là bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (công trình xây dựng trên đất) nên Ông N và Bà N1 được toàn quyền tiến hành thủ tục cần thiết để hợp thức hóa phần tài sản gắn liền với đất. Ông T2 cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp gì đối với quyền sở hữu của Ông N và Bà N1 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 242, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 7, tờ bản đồ số 108). Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 118 luật nhà ở năm 2014, quy định:

“1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a. Có giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b. Không thuộc diện đang tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c. Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d. Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền...”

Đối chiếu với quy định nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng của ông T2, bà L với Ông N, Bà N1 trong trường hợp này bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên việc ông T2, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở mà ông T2 ký “Bản xác nhận và cam kết” nêu trên cho Ông N là không phù hợp với quy định của Luật nhà ở.

Mặt khác, theo “Bản xác nhận và cam kết” chỉ có một mình ông T2 ký xác nhận, còn bà L không ký nên chưa xác định được ý chí của bà Hồ Thị Hồng L trong việc định đoạt tài sản trên đất cho Ông N và Bà N1. Như vậy, chưa đủ căn cứ để xác định Ông N và Bà N1 nhận chuyển nhượng hợp pháp tài sản trên đất là căn nhà do ông T2, bà L xây dựng vào năm 2004.

[2.3] Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai có nêu rõ:

“Điều 31. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ thể sở hữu nhà ở thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở thì được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

...

đ. Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết.” ...

Như vậy có thể xác định Ông N không có giấy tờ về mua bán nhà ở hợp pháp theo điểm đ khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên Ông N không đủ điều kiện để được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp này.

[2.4] Ngoài ra, Căn cứ điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“... h. Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các Điểm a, b, c, d, đ và e Khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật...”

Ông N không có các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 31 thì phải có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về việc nhà ở hoàn thành xây dựng trước ngày 01/7/2006 để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, tại “Đơn xin xác nhận về việc xây nhà không phép” ngày 14/8/2017, được Ủy ban nhân dân phường H, Quận E xác nhận, có nội dung: “... Hiện trạng nhà tại thời điểm kiểm tra ghi nhận nhà gồm: 03 tầng với kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT. Theo xác minh từ ý kiến khu dân cư ngày 30/8/2017: Nhà có hiện trạng như trên do ông Võ Minh T2 xây dựng năm 2004

sử dụng đến nay không thay đổi, thời điểm xây dựng trước ngày 01/7/2006...” Nội dung xác nhận này của Ủy ban nhân dân phường H là xác nhận căn nhà do ông T2 xây dựng năm 2004 chứ không phải do Ông N xây dựng và nội dung xác nhận cũng không thể hiện thời gian hoàn công, có phù hợp với quy hoạch xây dựng hay không. Như vậy, nếu coi Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H là hợp lệ về việc xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn thì người được cấp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải là ông T2, không phải Ông N.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ông N tuy không có giấy tờ mua bán nhà ở hợp pháp nhưng có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về nhà ở hoàn thành xây dựng trước 01/7/2006, xây dựng phù hợp với quy hoạch để xác định Ông N đủ điều kiện được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là chưa đúng với nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H và không phù hợp với quy định của pháp luật nhà ở.

[3] Theo hồ sơ đề nghị cập nhật tài sản trên đất của Ông N, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản trên đất); bản xác nhận và cam kết của ông T2 ngày 01/6/2018 và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 14/8/2017 thì Ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh ông và Bà N1 có quyền sở hữu hợp pháp căn nhà do ông T2 xây dựng năm 2004. Nên, việc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không công nhận đăng ký cập nhật phần tài sản gắn liền với đất cho gia đình Ông N trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK107605, số vào sổ CS11008 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phan Văn N và Bà Nguyễn Vũ Bảo N1 ngày 22/3/2018 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng và đề nghị hủy án án sơ thẩm. Xét thấy, từ những nhận định về nội dung của vụ án nêu trên, vợ chồng Ông N không đủ điều kiện để cập nhật biến động tài sản là căn nhà trên đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2. Do đó, việc đưa vợ chồng ông T2 vào tham gia tố tụng hay không cũng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án. Nên không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm, bác kháng cáo của người khởi kiện Ông Phan Văn N.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn N nên Ông N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định. Án phí hành chính phúc thẩm các đương sự không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính 2015;

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2022/HC-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015; Điều 104 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn N về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật thông tin tài sản gắn liền với đất là căn nhà không sổ trên thửa đất số 7, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2) tại phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107605, sổ vào sổ CS11008 ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ông Phan Văn N và Bà Nguyễn Vũ Bảo N1 theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh không cập nhật tài sản trên đất là căn nhà không sổ trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 108 (thửa cũ số 242, tờ bản đồ số 2 TTNB) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107605, sổ vào sổ CS11008 ngày 22/3/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp là trái quy định pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phan Văn N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Hành chính sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0092868 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;

- Án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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. Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (2);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự (3);
- Lưu: HSVA (2), VP (5), 16b (NVC).

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

Lê Văn An