

Bản án số: 1129/2024/HC-PT

Ngày: 30 - 9 - 2024

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/9/2024 và 30/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 587/2024/TLPT-HC ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 107/2024/HC-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 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: 2553/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Dương Thị Quỳnh L (có mặt);

Địa chỉ: Số C X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Hoàng Văn H (có mặt);

Địa chỉ: Số B L, Nguyễn Bình K, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện: Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H;

Địa chỉ: Số F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Nguyễn Ngọc T – Chuyên viên phòng Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Công ty cổ phần bất động sản H2

Địa chỉ: Số B T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H1 (có mặt ngày 23/9/2024, vắng mặt ngày 30/9/2024)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp: Luật sư Đào Quang D – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt ngày 23/9/2024, vắng mặt ngày 30/9/2024).

2/Công ty cổ phần L1

Địa chỉ: Số A T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị Hoàng Y (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Dương Thị Quỳnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện là bà Dương Thị Quỳnh L có ông Hoàng Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018, bà Dương Thị Quỳnh L và Công ty cổ phần B (công ty B) ký hợp đồng mua bán căn hộ số B23-02. Năm 2019, công ty B đã bàn giao căn hộ cho bà sử dụng nhưng cho đến nay căn hộ vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong quá trình tìm hiểu nguyên nhân của việc chậm cấp giấy chứng nhận, bà được biết Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H trước đây đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 ngày 18/6/2012 cho Công ty cổ phần B, diện tích là 14.388,9m² (đất ở khu dân cư). Tuy nhiên, giấy chứng nhận này sau đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tách ra thành 02 giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN CT77765 (diện tích 8.316,9m², đất ở xây dựng khu chung cư) và số GCN CT77766 (diện tích 5.000,1m² đất thương mại dịch vụ) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Công ty cổ phần B ngày 06/5/2019.

Bà L cho rằng việc Sở T cấp giấy chứng nhận số CT77765 và số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT77766 cho công ty B gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cụ thể:

Hồ sơ dự án phê duyệt đất xây dựng nhà chung cư và các công trình phục vụ nhà chung cư thuộc chế độ đồng quyền sử dụng của những người sở hữu căn hộ chung cư. Sau thời điểm công ty B bán căn hộ cho bà thì toàn bộ phần đất trước đó được phê duyệt xây dựng dự án khu căn hộ và các công trình phục vụ dự án phải thuộc quyền sử dụng chung của bà và những người mua nhà tại chung cư S. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp giấy chứng nhận cho Công ty B sử dụng riêng phần đất 8,316,9m² và phần đất 5.000,1m²

sau khi bán căn hộ cho bà và cư dân chung cư mà không có ý kiến của bà và cư dân là trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến cơ cấu sử dụng đất của dự án đã được phê duyệt, làm mất đi phần lớn quyền sở hữu chung của bà và cư dân chung cư đối với phần đất xây dựng tường bao, đất giao thông nội bộ bên trong và bên ngoài chung của chung cư, mất đi quyền sử dụng lối đi chung của bà và cư dân từ công chính, không có lối đi chung cho riêng mình mà đang đi nhờ trên đất của người khác.

Bà L và 89 cư dân Saigon Gateway đã gửi đơn kiến nghị đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H yêu cầu thu hồi hai Giấy chứng nhận nêu trên nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có phản hồi kiến nghị cho bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 77765 và số CT 77766 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06 tháng 5 năm 2019 cho Công ty B.

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK 704136, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 13888, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 18/6/2012, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2017;

Việc chỉnh lý đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK 704136, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 13888, do Sở T cấp ngày 18/6/2012, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2017 chỉ được thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP khi bà L và cư dân Saigon Gateway được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng cho từng căn hộ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H xem xét trách nhiệm của Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H trong việc cấp hai Giấy chứng nhận nêu trên.

Người bị kiện là Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H có văn bản số 3167/STNMT- QLĐ ngày 17/4/2023 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Ngày 11/5/2007, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Văn bản số 2762/UBND- ĐT về duyệt giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 14.388,9m² tại vị trí 11km9 Xa lộ H, phường H, Quận I theo giá thị trường để Công ty Cổ phần Đ Kinh doanh nhà chuyên mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng kết hợp văn phòng thương mại dịch vụ, cơ cấu sử dụng đất theo Văn bản số 3461/SQHKT-QHKV2 ngày 28/11/2006 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Ngày 20/5/2008 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2174/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 14.388,9m² tại vị trí 11km9 Xa lộ H, phường H, Quận I theo giá thị trường để Công ty cổ phần Đ thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch theo Văn bản số 4620/SQHKT- QHKTT ngày 09/11/2007 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Sở T2 xác nhận Công ty cổ phần Đ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho khu đất nêu trên theo Văn bản số 2953/STC-NS ngày 25/3/2008 và số 6718/STC-NS ngày 11/7/2008. Theo đó, Sở T đã ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00809 ngày 03/02/2009 cho Công ty cổ phần Đ, diện tích 14.388,9m², thời hạn sử dụng lâu dài với hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất theo Văn bản số 3461/SQHKT-QHKV2 ngày 28/11/2006 và 4620/SQHKT-QHKV2 ngày 09/11/2007 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Ngày 09/01/2012, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 150/QĐ-UBND về chấp thuận cho Công ty cổ phần Đ Kinh doanh nhà chuyên nhượng dự án nêu trên cho Công ty cổ phần B. Theo đó, Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 ngày 18/6/2012 cho Công ty cổ phần B để thực hiện dự án nêu trên và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp.

Ngày 25/12/2017, Văn phòng Đ1 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tên chủ sử dụng đất là Công ty cổ phần B.

Ngày 03/01/2018, Công ty cổ phần B có văn bản số 01/HPL.18 đề nghị cấp tách thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 02 chức năng (đất ở và thương mại dịch vụ - văn phòng).

Ngày 15/4/2019, Công ty cổ phần B có văn bản số 15.04/CVCK/HPL.19 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu chung cư với thời hạn lâu dài, khu thương mại dịch vụ văn phòng với thời hạn 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố D1 giá trị quyền sử dụng đất; đồng thời cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch theo Văn bản số 3762/SQHKT- QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Theo quy định của Luật đất đai 2013, thời hạn sử dụng đất ở là ổn định lâu dài, thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ là 50 năm, tương ứng với thời hạn sử dụng đất là nghĩa vụ tài chính cho 2 loại đất khác nhau.

Theo Văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc có về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình dự án Sài Gòn G phường H, Quận I, như sau:

- *Quy hoạch tổng mặt bằng: Bố cục theo dạng công trình phân tán, gồm 02 khối: Khối nhà ở chung cư và khối thương mại, văn phòng.*

Như vậy, dự án trên gồm 2 công trình riêng biệt, với mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất khác nhau. Do đó, việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và cấp tách thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 mục đích sử dụng đất khác nhau là phù hợp quy định.

- Về cơ cấu sử dụng đất:

+ Hướng Đông Bắc dự án có đường dự phóng 20m, theo đó diện tích đất phù hợp quy hoạch của dự án còn 13.317m² (giảm 1.071,9m²).

+ Hệ số sử dụng đất là 8,7.

Như vậy, với diện tích đất 13.317m² x hệ số sử dụng đất 8,7 thì diện tích sàn xây dựng giảm 692,19m² (so với quy hoạch ban đầu diện tích đất 14.388,9m² x hệ số sử dụng đất 8,1), các chỉ tiêu khác không thay đổi. Theo quy định tại Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ T3 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì không phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 68968CN/TNMT do Sở T kiểm duyệt ngày 23/4/2019, diện tích khu đất là 14.388,9m², trong đó, diện tích đường dự phóng là 1.071,9m², diện tích khu chung cư là 8.316,9m² và diện tích khu thương mại dịch vụ - văn phòng là 5.000,1m².

Từ những cơ sở nêu trên, ngày 06/6/2019, Sở T đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần B thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 ngày 18/6/2012, cụ thể: Khu chung cư: 8.316,9m², thời hạn sử dụng lâu dài (số Giấy chứng nhận CT77765). Khu thương mại dịch vụ: 5.000,1m², thời hạn 50 năm kể từ ngày 11/5/2007 (Số Giấy chứng nhận CT77766).

Đối với diện tích 1.071,9m² thuộc quy hoạch được dự phóng hướng Đông Bắc (do điều chỉnh quy hoạch và chỉ tiêu quy hoạch đã được tính trên diện tích phù hợp quy hoạch - như đã nêu trên) không cấp giấy chứng nhận.

Với các căn cứ nêu trên, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Quỳnh Lưu .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần B trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Theo quy hoạch được duyệt, khu đất thực hiện dự án xây dựng khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ 02 khối nhà với 02 mục đích sử dụng riêng biệt và có phần ranh giữa 02 khu này (01 khối chung cư, 01 khối dịch vụ thương mại). Theo quy định của Luật Đất đai, đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài; đất thương mại dịch vụ có thời hạn sử dụng không quá 50 năm, nghĩa vụ tài chính đã được xác định tương ứng với thời hạn sử dụng đất này để chủ đầu tư thực hiện xây dựng khối văn phòng và thương mại dịch vụ.

Do đó, để đảm bảo minh bạch trong quá trình quản lý tài sản và kinh doanh dự án, Công ty B đã đề nghị tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 thành GCN CT77765 và GCN CT77766 ngày 06/5/2019. Việc Sở T cấp 02 giấy chứng nhận nêu trên cho Công ty B là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Quỳnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần L2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Lại Thị Hoàng Y trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Ngày 08/4/2019, Công ty L2 có ký hợp đồng số 01/HĐHCN về việc hứa chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng khu đất thương mại dịch vụ thuộc dự án Saigon Getway do Công ty B làm chủ đầu tư và Công ty L2 đã chuyển tiền cho Công ty B đợt 1 vào ngày 19/4/2019.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty B phải bàn giao mặt bằng và thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng khu đất 5000,3m² cho phía Công ty L2 và không được gây bất lợi gì cho phía Công ty trong quá trình hợp tác đầu tư.

Hiện nay, Công ty B chưa bàn giao được mặt bằng và chưa hoàn thành nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Hiện Công ty L2 được biết là khu đất 5000,3m² có liên quan đến đơn khởi kiện của cư dân chung cư S, đang được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty L2 trong việc tìm kiếm đối tác đầu tư, cũng như việc thực hiện hợp đồng giữa Công ty L2 và Công ty B.

Trong quá trình thương lượng và tiếp cận hồ sơ của Công ty B, Công ty L2 nhận thấy Công ty B và các sở ngành đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án sớm xét xử vụ kiện này để không ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty L2.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 107/2024/HC-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Quỳnh L về việc yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 77765 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 77766 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 06/5/2019 cho Công ty B.

- Khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK 704136, số vào sổ cấp GCN: CT 13888, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/6/2012, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2017;

- Việc chỉnh lý đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BK 704136, số vào sổ cấp GCN: CT 13888, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/6/2012, cập nhật thay đổi ngày 25/12/2017 chỉ được thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP khi bà L và cư dân Saigon Gateway được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất riêng cho từng căn hộ;

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố H xem xét trách nhiệm của Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H trong việc cấp hai Giấy chứng nhận nêu trên là không có căn cứ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/4/2024 người khởi kiện bà Dương Thị Quỳnh L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện bà Dương Thị Quỳnh L (có ông Hoàng Văn H là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần B không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Bà Lưu không phản đối việc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu chung cư và khu văn phòng riêng, nhưng nếu tách thì diện tích thương mại dịch vụ phải là 835m² chứ không phải là 5.000,1m², vì diện tích khu thương mại dịch vụ quá lớn gây ảnh hưởng đến phần đất cây xanh đường nội bộ của cư dân. Người khởi kiện đã cung cấp chứng cứ và lời trình bày cho Tòa án cấp sơ thẩm để chứng minh việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp lý bởi:

- Việc cho công ty B sử dụng riêng phần đất thương mại dịch vụ là trái quy định Điều 46 Luật đất đai năm 2003, và văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 của sở Q, vì theo các văn bản trên khu văn phòng chỉ có diện tích 835m². Ngày 10/7/2024 Sở Quy hoạch kiến trúc ban hành văn bản giải thích cho rằng từ khi có văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 thì Sở không điều chỉnh nội dung quy hoạch nào đối với khu chung cư này. Căn cứ dự án phê duyệt thì diện tích văn phòng chỉ 835m², nhưng Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho Công ty B sử dụng riêng hơn 5000m², đã lấy đi phần diện tích cây xanh nhóm mở giao thông nội bộ của khu chung cư.

- Làm mất lối đi cổng chính của cư dân. Sở Giao thông vận tải Thành phố H đã phê duyệt chung cư có 02 cổng là cổng chính và lộ phóng, và hiện tại không có văn bản điều chỉnh văn bản trên. Bản đồ hiện trạng vị trí cho thấy cổng chính đi vào chung cư phần lớn nằm trong diện tích 5.000,1m² của Công ty B. Như vậy làm mất đi quyền sử dụng chung cây xanh nội bộ, lối đi của khu chung cư

- Sau khi cư dân kiến nghị, thì sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H yêu cầu Công ty B cập nhật thêm lối đi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc cập nhật không đúng, vì không thể hiện cụ thể diện tích, thời gian, trong khi Bộ luật dân sự quy định việc xác định lối đi đất liền kề phải có giao dịch chuyên nhượng.

- Theo dự án xây dựng nhà ở được phê duyệt thì khu chung cư phải có sân chung, cây xanh, lối đi nội bộ. Dự án được phê duyệt năm 2008, đến năm 2017 mới được xây dựng nhưng theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và 2013 thì phần đất đất xây dựng chung cư phải thuộc quyền sử dụng chung của cư dân tại khu chung cư.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự giả tạo không phù hợp với hiện trạng, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty B thì trên đất có 02 block chung cư, cây xanh và đường đi nội bộ, nhưng bản đồ ghi là đất trống không có tài sản gắn liền với đất. Việc khảo sát đo đạc, lập bản vẽ hiện trạng, thẩm định bản vẽ không thực hiện theo quy định pháp luật, không có kiểm tra thực tế.

- Việc tách thửa vi phạm quy định tách thửa của Ủy ban nhân dân Thành phố H tại Quyết định 60/2017/QĐ-UBND vì không đảm bảo quyền lối đi của bất động sản liền kề.

Như vậy việc sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H tách thửa thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo điều kiện cho công ty B chuyển nhượng lại dự án, trong khi hợp đồng chuyển nhượng từ công ty cổ phần Đ thể hiện không được chuyển nhượng dự án

Việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân, ảnh hưởng đến công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ vì làm mất đi đường giao thông nội bộ

Ngày 12/6/2024 bà L và cư dân chung cư đã có đơn đề nghị công an Thành phố H về việc xác định hiện trạng chung cư có đảm bảo việc phòng cháy chữa cháy, thì Công an Thành phố H có văn bản với nội dung Công an thành phố T đã thẩm định, phê duyệt việc thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quyết định của công an Thành phố H thì mới không ảnh hưởng đến việc cứu nạn cứu hộ, đồng thời công an T1 phò Hồ Chí M yêu cầu công ty B đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Do đó, trường hợp công ty B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng thì ảnh hưởng đến việc phòng cháy chữa cháy nếu có hỏa hoạn xảy ra.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người bị kiện phát biểu: Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án. Năm 2017 công ty điều chỉnh quy hoạch, năm 2018 công ty có đề nghị tách 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch tại văn bản 3762/SQHKT-QHKV2. Sở T đã thực hiện việc cấp tách 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 2 thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng khác nhau theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt.

Người khởi kiện đề nghị hủy bỏ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tách và khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi cấp tách. Tuy nhiên, Sở T đã nhận được đơn của công ty B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà trong dự án, nếu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cư dân thì Sở T vẫn phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tổng, và vẫn phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu thương mại dịch vụ. Để đảm bảo thuận lợi cho người dân

trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cư dân thì Sở Tài nguyên và môi trường cấp tách 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc cho rằng sở T đã vi phạm quyết định 60/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì quyết định này áp dụng đối với việc tách thửa của người dân, trong khi đây là tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi cho người dân, Sở T đã chủ động thực hiện việc cập nhật lỗi đi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên quy hoạch đã được sở quy hoạch kiến trúc phê duyệt, thể hiện có 02 lối đi, việc quy hoạch đảm bảo 1/500, đảm bảo dự án có 02 lối đi, không có tách bạch lối đi vào khu thương mại và lối đi vào chung cư, đảm bảo không ảnh hưởng quyền lợi người dân trong chung cư.

Đối với việc người khởi kiện cho rằng xác định đất chung cư theo Luật đất đai năm 2003 là không chính xác, vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Công ty B vẫn đảm bảo quy hoạch theo phê duyệt của Sở Q, việc bà L nêu ra bị xâm phạm quyền lợi ích chính đáng thì hiện tại vẫn chưa có. Nếu công ty B có làm ảnh hưởng quyền đi lại của cư dân, không đảm bảo quyền về lối thoát phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ thì cư dân có quyền khởi kiện công ty trong vụ án dân sự khác, hoặc yêu cầu Ban quản lý chung cư có ý kiến với công ty B. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục theo quy định của Luật tố tụng hành chính

- Về nội dung: Bà L yêu cầu hủy 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách, phục hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ vì cho rằng chủ đầu tư sẽ chiếm mất phần diện tích đất thuộc tiện ích sinh hoạt chung của chung cư. Trình tự, thủ tục tách thửa theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án là đúng quy định pháp luật. Trên cơ sở đơn đề nghị của công ty B, thì Sở T đã xem xét phù hợp quy hoạch, không ảnh hưởng đến quyền lợi người dân. Việc người khởi kiện cho rằng việc tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến cuộc sống người dân thì không có cơ sở, vì việc tách 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc quản lý của Nhà nước đối với đất đai, việc xây dựng vẫn phải đảm bảo quy hoạch. Người khởi kiện kháng cáo không có chứng cứ mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, 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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Quỳnh L làm trong thời hạn quy định pháp luật nên hợp lệ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần L2 vắng mặt, đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT77765, và số CT77766 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho Công ty cổ phần B ngày 06/5/2019 như sau:

Căn cứ Văn bản số 2762/UBND-ĐT ngày 11/5/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về duyệt giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 14.388,9m² tại vị trí 11km9 Xa lộ H, phường H, Quận I (nay là thành phố T) theo giá thị trường để Công ty C Đầu tư Kinh doanh nhà chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng kết hợp văn phòng thương mại dịch vụ, cơ cấu sử dụng đất theo Văn bản số 3461/SQHKT-QHKV2 ngày 28/11/2006 của Sở Quy hoạch Kiến trúc, ngày 20/5/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 2174/QĐ-UBND về duyệt giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nêu trên.

Theo Văn bản số 2953/STC-NS ngày 25/3/2008 và số 6718/STC-NS ngày 11/7/2008 Sở T2 xác nhận Công ty cổ phần Đ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho khu đất nêu trên.

Căn cứ Văn bản số 3461/SQHKT-QHKV2 ngày 28/11/2006 và số 4620/SQHKT-QHKV2 ngày 09/11/2007 của Sở Quy hoạch Kiến trúc, ngày 03/02/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00809 cho Công ty cổ phần Đ, diện tích 14.388,9m², thời hạn sử dụng lâu dài với hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 09/01/2012 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 150/QĐ-UBND về chấp thuận cho Công ty cổ phần Đ Kinh doanh nhà chuyển nhượng dự án nêu trên cho Công ty cổ phần B.

Ngày 18/6/2012 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 cho Công ty cổ phần B để thực hiện dự án nêu trên và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ đã cấp.

Theo nội dung Văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình dự án Sài Gòn G phường H, Quận I thì dự án trên gồm 02 công trình riêng biệt, với mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất khác nhau.

Ngày 25/12/2017 Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Đ1 cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tên chủ sử dụng đất là Công ty cổ phần B.

Ngày 03/01/2018 Công ty cổ phần B có văn bản số 01/HPL.18 đề nghị cấp tách thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo 02 chức năng (đất ở và thương mại dịch vụ - văn phòng).

Ngày 15/4/2019 Công ty cổ phần B có văn bản số 15.04/CVCK/HPL.19 đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu chung cư với thời hạn lâu dài, khu thương mại dịch vụ văn phòng với thời hạn 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố D1 giá trị quyền sử dụng đất; đồng thời cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch theo Văn bản số 3762/SQHKT- QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số 68968CN/TNMT do Sở T kiểm duyệt ngày 23/4/2019, diện tích khu đất là 14.388,9m², trong đó, diện tích đường dự phóng là 1.071,9m², diện tích khu chung cư là 8.316,9m² và diện tích khu thương mại dịch vụ - văn phòng là 5.000,1m².

Ngày 06/5/2019 Sở T đã cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần B thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 ngày 18/6/2012, cụ thể: Khu chung cư: 8.316,9m², thời hạn sử dụng lâu dài (số GCN CT77765). Khu thương mại dịch vụ: 5.000,1m², thời hạn 50 năm kể từ ngày 11/5/2007 (Số GCN CT77766).

[4] Theo người khởi kiện thì việc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần B thay thế cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT13888 ngày 18/6/2012, theo đó ghi nhận khu thương mại dịch vụ có diện tích 5.000,1m² là ảnh hưởng đến cơ cấu sử dụng đất tại Chung cư S theo Quyết định 1515/QĐ-SXD-TĐDA ngày 09/10/2017 của Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H, cụ thể là phần diện tích sở hữu chung của cư dân chung cư như phần đất xây tường bao, đường giao thông nội bộ, phần đất trồng cây xanh...

Người bị kiện trình bày theo Văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phường án kiến trúc công trình dự án Sài Gòn G thì dự án trên gồm 02 công trình riêng biệt, với mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất khác nhau nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần B là đúng quy định pháp luật.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[5.1] Theo Quyết định số 1515/QĐ-SXD-TĐDA ngày 09/10/2017 của Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H thì: *Diện tích xây dựng khu văn phòng là 835m², diện tích xây dựng căn hộ là 2.952,41m².*

Tại văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 ngày 04/8/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H thì: *Đất xây dựng công trình (nhà ở chung cư, thương mại, văn phòng, trạm điện) là 4.770,25m²; Đất cây xanh nhóm ở: 3.266,48m²; Đất giao thông nội bộ, sân bãi: 5.280,27m².*

Xét, Quyết định số 1515/QĐ-SXD-TĐDA là căn cứ vào văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 ngày 04/8/2017. Vậy, người khởi kiện và người bị kiện đều căn cứ vào văn bản này để xác định cơ cấu sử dụng đất của dự án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Quy hoạch và kiến trúc vào

tham gia tố tụng, không thu thập ý kiến trình bày của Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố H là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bởi:

- Theo văn bản số 3762/SQHKT-QHKV2 thì tổng diện tích xây dựng chung của 04 công trình nhà ở chung cư, thương mại, văn phòng, trạm điện là 4.770,25m²/13.313m²; Phần diện tích còn lại là đất cây xanh, đường giao thông nội bộ và sân bãi. Trong khi đó, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần B với diện tích khu thương mại dịch vụ là 5.000,1m². Do vậy, cần phải làm rõ diện tích cụ thể của từng phần nhà ở chung cư, thương mại, văn phòng, trạm điện trong dự án.

- Quyết định số 1515/QĐ-SXD-TĐDA thể hiện diện tích xây dựng căn hộ và diện tích xây dựng khu văn phòng, không có diện tích xây dựng khu thương mại dịch vụ. Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty cổ phần B vào ngày 06/5/2019 là cấp cho khu chung cư và khu thương mại dịch vụ, không có khu văn phòng. Do vậy, cần phải làm rõ khu văn phòng theo Quyết định số 1515/QĐ-SXD-TĐDA là nằm trong diện tích Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp khu chung cư hay khu thương mại dịch vụ.

[5.2] Ngày 17/02/2022 Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H có văn bản số 1110/STNMT-QLĐ ngày 17/02/2022 với nội dung: Đối với lối đi của khu chung cư, hiện đường dự phóng phía Đông Bắc khu chung cư chưa được đầu tư xây dựng nên các *hộ dân khu chung cư đi chung với lối đi của khu thương mại dịch vụ*, Sở T đề nghị Công ty B nộp lại Giấy chứng nhận đã cấp cho Khu thương mại dịch vụ (Phần đất 5.000,1m²) để cập nhật nội dung này, khi khu đất chung cư có đường giao thông tiếp giáp (đường dự phóng hoặc xa lộ H được đầu tư xây dựng) thì chấm dứt quyền sử dụng thửa đất liền kề.

Xét, căn cứ theo nội dung văn bản này thì lời trình bày của người khởi kiện về việc cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty B đã gây ảnh hưởng đến lối đi của cư dân chung cư là có căn cứ, vì khu chung cư và khu thương mại dịch vụ trong dự án có cùng một lối đi, và lối đi này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho công ty B. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ việc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H đã có văn bản yêu cầu Công ty B nộp lại Giấy chứng nhận đã cấp cho Khu thương mại dịch vụ (Phần đất 5.000,1m²) để cập nhật lối đi, từ đó cho rằng việc cấp giấy chứng nhận trên không ảnh hưởng đến khu chung cư là chưa đủ căn cứ, vì nội dung cập nhật không thể hiện cụ thể diện tích, vị trí lối đi. Hơn nữa, khu chung cư được xây dựng năm 2017, bàn giao nhà cho cư dân từ năm 2019 nên lối đi vào khu chung cư được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho khu thương mại dịch vụ là không phù hợp quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi cho cư dân khu chung cư.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Bản án sơ thẩm bị hủy do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính

1/Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Dương Thị Quỳnh L;

Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 107/2024/HC-ST ngày 15/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

2/Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Dương Thị Quỳnh L không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0032945 ngày 26/4/2024 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (2);
- Lưu (10) 19b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu