

Bản án số: 96/2025/HC-PT
Ngày 20-01-2025
V/v “Khiếu kiện quyết định 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: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 01 và 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 778/2024/TLPT-HC ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 158/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 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 3617/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Trần Thị D, sinh năm 1937. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: F Quốc lộ A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Hoàng A, sinh năm 1974. (*Có mặt*)

Địa chỉ: A Đường số F, ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Vũ Quý T, sinh năm 1977. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Sô C, đường số F-CL, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)
Cùng địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Lê Minh H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. (*Có mặt*)

Địa chỉ: E K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Đình Đ, sinh năm 1984. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: 339/4 Nguyễn Thị T1, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Địa chỉ: D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Võ Văn Q – Giám đốc xử lý nợ. (*Vắng mặt*)

- Ông Lưu Vĩnh L – Nhân viên xử lý nợ. (*Vắng mặt*)

3. Văn phòng Đ1.

Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Hồ Ngọc S – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B. (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

- Bà Đặng Tuyết P – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B. (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

**Người kháng cáo:* Người khởi kiện bà Trần Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, người khởi kiện trình bày:

Thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 thuộc xã B, huyện B có diện tích 128 m² (nay là thửa 79 và một phần thửa 78 tờ bản đồ số 44 có số nhà C N, phường B, quận B) của gia đình bà D đã sử dụng ổn định từ trước đến nay. Ngày 24/05/2002, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ cho bà D. Gia đình bà D có xây một căn nhà tạm diện tích 4m x 14m và bị Ủy ban nhân dân xã lập biên bản xử phạt do xây dựng không phép.

Sau đó, bà Hồ Thị H1 (tự nhận mình là Hồ Thị S1) làm đơn khiếu nại đối với phần đất (thửa đất số 326 tờ bản đồ số 05) đã cấp cho hộ gia đình bà D.

Ngày 14/11/2003, Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) ban hành Quyết định số 2947/QĐ-UB thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ của bà D. Tại quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện B cho rằng phần đất này đã được cấp cho bà Hồ Thị S1 theo Quyết định số 20/HGT ngày 23/05/1988 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Bà D có làm đơn khiếu nại Quyết định 2947/QĐ-UB nêu trên.

Ngày 03/06/2004, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 553/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của bà D, công nhận Quyết định số 2947/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện B nói trên. Tuy nhiên, Quyết định giải quyết khiếu nại số 553/QĐ-UB bà D không nhận được vì không có ai giao cho bà.

Ngày 16/01/2005, Ủy ban nhân dân quận B tiếp tục ra Quyết định số 210/QĐ-UBND sửa đổi Quyết định số 553/QĐ-UB, bác đơn khiếu nại của bà Trần Thị D và tiếp tục công nhận nội dung Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B cũ. Tuy nhiên Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 ban hành lúc nào, nội dung gì, bà D không được biết, các Quyết định số 210/QĐ-UBND và Quyết định 2947/QĐ-UB này hộ gia đình bà D cũng không nhận được.

Ngày 27/09/2005, bà Hồ Thị H1 (tự nhận là bà Hồ Thị S1) đã chuyển nhượng thửa đất số 326 tờ bản đồ số 05 của bà D nói trên bằng giấy tay cho ông Trần Đình Đ. Ngày 17/01/2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 791842 cho ông Trần Đình Đ.

Ngày 27/05/2019, ông Phạm Hoàng A (người được ủy quyền) thay mặt bà D nộp hồ sơ làm thủ tục cập nhật sang tên tài sản thừa kế, tặng cho là quyền sử dụng đất tại thửa số 326, tờ bản đồ số 05, thuộc xã B, huyện B có diện tích 128 m² (nay là thửa 79 và một phần thửa 78 tờ bản đồ số 44 có số nhà C N, phường B, quận B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào số 3401/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cũ (nay là Ủy ban nhân dân quận B) cấp ngày 24/05/2002 cho bà D. Bà D không đồng ý, bởi lẽ:

Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B cũ (nay là Ủy ban nhân dân quận B) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp cho bà D ngày 24/05/2002 không đúng trình tự thủ tục, đối tượng, chủ thể bị thu hồi vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ nêu trên là cấp cho hộ gia đình bà D, nhưng trong Quyết định 2947 chỉ ghi một mình bà D, bỏ qua quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình là không đúng quy định pháp luật.

Quyết định giải quyết khiếu nại số 553/QĐ-UB ngày 03/06/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B không giao cho bà D là không đúng quy định pháp luật, tước đi quyền khiếu nại, khởi kiện của bà D theo Luật Khiếu nại, tố cáo.

Quyết định số 210/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận B ngày 16/01/2005 sửa đổi Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/06/2004 tại Điều 1 thể hiện “công nhận nội dung Quyết định số 2974/QĐ-UB ngày 14/11/2003” là không đúng vì thực tế không có Quyết định 2974/QĐ-UB.

Mặt khác, trong hai Quyết định số 553/QĐ-UB và Quyết định số 210/QĐ-UBND nói trên, các cơ quan chức năng của Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân quận B đã không phân biệt đối tượng liên quan là bà Hồ Thị S1 và bà Hồ Thị H2 là hai người hay là một. Điều đó thể hiện tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 210/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận B thừa nhận “trong quá

trình Ủy ban nhân dân huyện B (cũ), quận B giải quyết vụ việc chưa xác định rõ tên của bà Hồ Thị H1 nên đã ban hành quyết định nêu tên bà Hồ Thị S1...”

Chính từ việc không phân biệt rõ đối tượng giải quyết khiếu nại nên sau khi Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND để sửa đổi Quyết định 553/QĐ-UB và Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 27/09/2005, bà Hồ Thị H1 đã chuyển nhượng thửa đất nói trên bằng giấy tay cho ông Trần Đình Đ. Năm 2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp số đo cho ông Đ.

Giấy chứng nhận số BM 791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ quá sơ sài. Trong quá trình thẩm tra hồ sơ, xác nhận và cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Đình Đ trên thửa đất số 326, tờ bản đồ số 05 thuộc xã B, huyện B có diện tích 128 m² (nay là thửa 79 và một phần thửa 78, tờ bản đồ số 44 có số nhà C N, phường B, quận B, dẫn đến sai sót nghiêm trọng, cụ thể:

+ Bà Hồ Thị H1 đã bán giấy tay cả nhà và đất cho ông Trần Đình Đ khi phần nhà đất trên đang tranh chấp (theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2003), cơ quan chức năng chưa tổ chức cưỡng chế căn nhà không phép 4m x 14m của bà D theo Quyết định 210/QĐ-UBND.

+ Giấy tay bán nhà đất thể hiện ông Đ sinh năm 1984 nhưng năm 1997 ông Đ đã được cấp giấy chứng minh nhân dân là không phù hợp với quy định của pháp luật vì ông Đ chỉ mới 13 tuổi.

+ Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư không đúng vì lấy ý kiến về căn nhà ông Đ xin cấp giấy chứng nhận thì những người cho ý kiến phải là những người đã sinh sống thời điểm ông Đ đến sinh sống nhưng những người cho ý kiến trong phiếu lấy ý kiến trên lại ở cách xa nhà ông Đ và đến sinh sống sau thời điểm ông Đắc C đến.

+ Đơn xin xác nhận cư trú xác nhận ông Đắc cư T2 từ ngày 27/09/2005 là không đúng vì thời điểm đó vẫn còn là đất trống.

+ Tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B thể hiện nội dung thời điểm hình thành nhà là năm 2000 là xác nhận không đúng vì năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và thể hiện hiện trạng là đất trống. Quyết định số 553/QĐ-UB cũng thể hiện nội dung là gia đình bà D tự ý xây dựng căn nhà với diện tích 4m x 14m.

+ Chữ ký trên giấy mua bán nhà đất của ông Đ và chữ ký trên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất năm 2012 là hai chữ ký khác nhau (chữ ký trên đơn xin cấp giấy chứng nhận là chữ ký do người làm dịch vụ ký).

+ Thửa đất (không có nhà) đã cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Đình Đ hiện nay bà D vẫn quản lý, sử dụng, ông Trần Đình Đ chưa bao giờ xuất hiện từ khi bà D sử dụng đất đến nay, vậy cơ sở nào nói ông Đ nhận chuyển nhượng, quản lý và sử dụng.

+ Chữ ký trên Giấy bán nhà đất ngày 27/09/2005 và chữ ký trên Giấy xác nhận cư trú ngày 20/09/2012 của bà Hồ Thị H1 là khác nhau, có dấu hiệu của việc giả mạo chữ ký trong hồ sơ hợp thức hóa nhà đất.

+ Tại Quyết định số 210 của Ủy ban nhân dân quận B ngày 16/01/2005 có ghi nội dung ngày 25/05/1988 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì khi giải quyết bà H1 tự nhận mình là Hồ Thị S1. Vậy bà H1 và bà Hồ Thị S1 là một người hay hai người? Nếu bà S1 là tên đúng thì bà Hồ Thị H1 bán đất cho ông Trần Đình Đ là giả còn bà H1 là đúng thì quyết định cho bà S1 là không đúng đối tượng nên quyết định thu hồi giao cho bà S1.

Tất cả các quyết định giải quyết khiếu nại và giấy chứng nhận cấp cho ông Trần Đình Đ nêu trên hộ gia đình bà D không biết vì không có ai giao. Bà D chỉ biết và được cung cấp khi Văn phòng Đăng ký đất đai mời họp để giải quyết việc xin cập nhật biến động về thừa kế quyền sử dụng đất vào ngày 06/08/2019.

Nay bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân quận B) về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ ngày 24/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Trần Thị D.

- Hủy Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị D.

- Hủy Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc sửa đổi Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ. Ngày 04/4/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B cập nhật biến động với nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á – Chi nhánh C1.

Người bị kiện trình bày:

Trên cơ sở Báo cáo số 3765/BC-TNMT ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Ủy ban nhân dân quận B cung cấp hồ sơ và thông tin đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Phần đất liên quan có diện tích 128 m² thuộc một thửa số 326, tờ bản đồ số 5, bộ địa chính xã B, huyện B (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc thửa 652 (phân chiết từ thửa 78, 79, 80), tờ bản đồ số 44, Bộ địa chính phường B, quận B, (theo tài liệu 2005) có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn N (ông nội của bà Hồ Thị H1 tên thường gọi là Hồ Thị S1) đứng bộ bằng khoán trước năm 1924. Sau năm 1924, ông N bán lại cho ông Phạm Văn N1 với giá 190 đồng.

Sau đó chế độ cũ gom dân lập ấp chiến lược có chia cắt cho một số hộ dân sử dụng (trong đó có bà Hồ Thị H1, Trần Thị D, Phạm Thị Ú, Trương Thị P1, Phạm Thị M ...)

Khi được chia cắt, lô đất của bà Hồ Thị H1 và lô đất bà Trần Thị D có vị trí giáp nhau. Năm 1988, giữa bà Hồ Thị H1 và Phạm Thị M1 (con bà Trần Thị D) phát sinh tranh chấp ranh đất. Ngày 23 tháng 5 năm 1988, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định công nhận hòa giải thành số 20/HGT, trong đó nội dung bà Hồ Thị H1 và bà Phạm Thị M1 đi đến thống nhất: “Bà D đồng ý cho bà H1 sử dụng phần đất từ mé nhà bên trái bà H1 ra tới mương nước (phần đất đang có khiếu nại và làm ranh giới của hai nhà)”.

Ngày 13 tháng 4 năm 1991, Đội Thi hành án huyện B đã lập biên bản thi hành án. Đến ngày 23 tháng 11 năm 1996, Đội thi hành án huyện đã tổ chức đo đạc cắm mốc giao cho bà H1 sử dụng phần đất bên trái nhà bà H1 ra đến mương nước là 10,5 m (mặt trước mặt sau như nhau) chiều dài là 16 m (diện tích 10,50 m x 16 m). Sau khi nhận đất xong bà Hồ Thị H1 trực tiếp quản lý và sử dụng.

Năm 1997, bà Hồ Thị H1 làm đơn khiếu nại đòi lại đất có nguồn gốc của ông nội chồng. Ngày 13 tháng 11 năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 731/QĐ-UB-ĐĐ bác đơn của bà H1 tiếp tục công nhận quyền sử dụng đất cho 21 hộ dân (trong đó có bà Trần Thị D).

Căn cứ nội dung Quyết định số 731/QĐ-UB-ĐĐ ngày 13 tháng 11 năm 1997, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D nên Ủy ban nhân dân xã B đã đề xuất Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSDĐ ngày 24 tháng 5 năm 2002 theo Quyết định số 1569/QĐ-UB ngày 24 tháng 5 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Trần Thị D đến phân đất này tự ý cất một căn nhà (Ủy ban nhân dân xã có lập biên bản vi phạm), nên bà Hồ Thị H1 làm đơn khiếu nại.

Ngày 14 tháng 11 năm 2003, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 2947/QĐ-UB về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị D ngụ tại 0 ấp C xã B, huyện B do việc Ủy ban nhân dân xã B cho bà Trần Thị D đăng ký diện tích 128 m² trên phần đất đã giao cho bà Hồ Thị H1 với diện tích 10,50 m x 16 m sử dụng theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 20/HGT ngày 23 tháng 5 năm 1988 giữa bà Hồ Thị H1 và bà Phạm Thị M1 (con bà Trần Thị D) và sau đó đề xuất Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là sai quy định pháp luật, cụ thể việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị D là sai đối tượng sử dụng.

Sau đó, Ủy ban nhân dân quận B có tiếp nhận đơn của bà Trần Thị D ngụ tại 0 Khu phố B, phường B, quận B. Nội dung: “Khiếu nại Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14 tháng 11 năm 2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) nay là quận B”.

Ngày 03 tháng 6 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 553/QĐ-UB về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị D ngụ tại số C khu phố B, phường B, quận B, trong đó có nội dung: “Bác đơn khiếu nại của bà Trần Thị D ngụ tại 0 Khu phố B, phường B, quận B do không có cơ sở để xem xét. Tiếp tục công nhận Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) nay là quận B là đúng quy định pháp luật.”

Ngày 26 tháng 01 năm 2005, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 210/QĐ-UBND về việc sửa đổi Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân quận B giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị D, trong đó có nội dung: “Bác đơn của bà Trần Thị D ngụ 0 Khu phố B, phường B, quận B khiếu nại Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (cũ). Tiếp tục công nhận nội dung Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) là đúng quy định pháp luật”.

Ngày 27 tháng 9 năm 2005, bà Hồ Thị H1 lập giấy bán nhà đất bằng giấy tay cho ông Trần Đình Đ.

Ngày 29 tháng 5 năm 2012, ông Trần Đình Đ lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 23 tháng 4 năm 2015, Ủy ban nhân dân phường B B lập Thông báo số 600/TB-UBND về niêm yết công khai các trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 11 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân phường B lập Thông báo về kết quả công khai niêm yết danh sách các hộ đăng ký hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 657/TB-UBND.

Ngày 17 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân phường B xác nhận đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Đình Đ với nội dung: Nguồn gốc sử dụng đất: đất thổ tập trung; thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay: năm 2000; nguồn gốc tạo lập tài sản: mua lại của Hồ Thị H1 tháng 9/2005 thời điểm hình thành tài sản: năm 2000; tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: Hiện không tranh chấp.

Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, Tờ trình số 20562/TTr-TNMT ngày 26 tháng 12 năm 2012 của Phòng T quận, ngày 17 tháng 01 năm 2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH09747 cho ông Trần Đình Đ tại địa chỉ số C N, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 652, tờ bản đồ số 44, bộ địa chính phường B, quận B, theo tài liệu năm 2005 với diện tích 128,9 m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị.

Người bị kiện xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09747 ngày 17 tháng 01 năm 2013 do Ủy ban nhân dân quận B cấp tại địa chỉ 3 N, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Đình Đ là đúng quy trình quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Đ có ý kiến trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Trần Đình Đ vào ngày 17/01/2013.

Ông Trần Đình Đ là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất số 339/4 Nguyễn Thị T1, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa số 652, tờ bản đồ số 44, phường B, quận B và việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM791842 cho ông Đ ngày 17/01/2013 là phù hợp với quy định pháp luật.

Ngày 27/9/2005, ông Trần Đình Đ và bà Hồ Thị H1 ký Giấy bán nhà đất với nội dung bà H1 sẽ chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tọa lạc tại Khu phố B, phường B, quận B thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 05 quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2012, ông Đ đã lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận để nộp và yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông. Xét thấy hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Đ hợp lệ, ngày 17/01/2013, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho ông Trần Đình Đ Giấy chứng nhận số BM791842 và ông Đ đã sử dụng hợp pháp nhà và đất trên cho đến nay.

Đối với ý kiến của bà D cho rằng Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho ông Đ trùng với vị trí đã cấp giấy chứng nhận ngày 24/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Trần Thị D (thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 05, Tài liệu 02/CT-UB) là không có cơ sở. Vì căn cứ Quyết định số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) và Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Ủy ban nhân dân quận B có nội dung: “Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3401/QSĐĐ ngày 24/5/2002 cấp cho bà Trần Thị D”. Như vậy, thời điểm Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận cho ông Đ thì cơ quan có thẩm quyền đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận cấp cho bà D nên không có việc “cấp trùng vị trí”.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy việc bà D yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Trần Đình Đ đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có ý kiến trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á không đồng ý với yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ. Ngoài ra, đối với các yêu cầu khởi kiện khác của bà Trần Thị D phía ngân hàng không có ý kiến.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 158/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ các Điều 3, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 191 và Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 bà Trần Thị D về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy các quyết định sau: Quyết định 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B do hết thời hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/5/2024, người khởi kiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị D trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã nêu trong đơn và xác định sau khi bị xử phạt vi phạm hành chính do xây nhà không phép, bà D đã tháo dỡ ngôi nhà; thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất của bà H1 là đất trống không có nhà, nên việc kê khai của ông Đ trong hồ sơ xin cấp GCNQSD đất ghi nhận chuyển nhượng đất có nhà được bà H1 xây dựng từ năm 2000 là không đúng thực tế. Các nội dung khác về kê khai thời gian tạm trú của ông Đ, về việc xác định bà H1 là bà S1, về xác định vị trí thửa đất theo quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự chưa có hồ sơ về việc thi hành án đối với quyết định này; UBND quận B cũng không chứng minh được đã giao đầy đủ các quyết định giải quyết khiếu nại cho bà D. Đến năm 2019, bà D tiếp tục xây cất thêm nhà tạm trên đất và không ai trực tiếp quản lý căn nhà này. Đối với quyết định giải quyết khiếu nại số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004 của Chủ tịch UBND quận B; Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch UBND quận B sửa đổi Quyết định 553 nói trên, bà D đều không nhận được nên không biết khiếu nại của mình đã được giải quyết; khi thực hiện thủ tục kê khai thừa kế thì gia đình mới biết các quyết định hành chính này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà với lý do hết thời hiệu khởi kiện là không đúng. Tại “Biên bản về việc tổ chức thực hiện quyết định số 210/QĐ-UBND” vào năm 2007, phần ghi ý kiến của bà D thì chữ ký không phải của bà D, dù bà không yêu cầu giám định chữ ký nhưng biên bản này không có giá trị chứng minh bà đã được giao Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch UBND quận B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của UBND quận B, Chủ tịch UBND quận B yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét tất cả các tài liệu, chứng cứ đã thu thập để đánh giá và giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với kháng cáo của bà D đến giai đoạn xét xử phúc thẩm cũng không cung cấp thêm tình tiết, tài liệu nào mới nên tuyên xử của án sơ thẩm là đúng quy định. Đề nghị 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:

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo được làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập, án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

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 thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người bị kiện làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

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.

Đối với việc vắng mặt của người bị kiện có yêu cầu xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo Điều 225 Luật Tố tụng hành chính do đã triệu tập hợp lệ.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị D yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BM 791842 do UBND huyện B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ, cập nhật biến động với nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C1.

Xét tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định hành chính bị khiếu kiện:

- Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành GCNQSD đất số BM 791842: trên cơ sở hồ sơ đăng ký cấp GCN của ông Đ, thông qua các thủ tục xác nhận của UBND phường B, thủ tục niêm yết thông báo về trường hợp đề nghị cấp GCNQSD đất, các tài liệu gồm giấy mua bán đất của bà Nguyễn Thị H3 cho ông Đ, xác minh về tình trạng cư trú và thời điểm cư trú, UBND quận B đã đánh giá đúng về tình trạng sử dụng đất của người xin cấp giấy chứng nhận và ban hành GCNQSD đất nói trên đúng quy định của Luật Đất đai và Luật tổ chức chính quyền địa phương.

- Về nội dung: nhà, đất tại địa chỉ số C N, Khu phố B, phường B, quận B có nguồn gốc là đất thổ tập trung, xác lập quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị H3 từ năm 2000 thông qua Quyết định số 20/HGT ngày 23/5/1988 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sau thời gian này bà D đã tự ý xây nhà và đăng ký xin cấp GCNQSD đất. Bà H3 khiếu nại dẫn đến kết quả bà D bị thu hồi GCNQSD đất do cấp sai đối tượng sử dụng. Như vậy, đến thời điểm ông Đ và bà H3 thỏa thuận sang nhượng thì bà H3 vẫn là người có quyền quản lý, sử dụng phần đất này. Suốt quá trình ban hành các quyết định thu hồi đất, quyết định giải quyết khiếu nại thì bà D đều không có yêu cầu khởi kiện nên các quyết định nói trên đã có hiệu lực pháp luật. Đến thời điểm 29/5/2012 ông Đ tiến hành lập hồ sơ xin cấp GCNQSD đất và được UBND quận B căn cứ vào quá trình sử dụng đất, nguồn gốc đất để công nhận là có căn cứ. Đối với việc bà D cho rằng trên đất có tài sản là căn nhà bà xây cất, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bà trình bày thể hiện thời điểm ông Đ xin cấp giấy chứng nhận thì trước đó bà D đã tháo dỡ nhà, đến năm 2019 bà D mới cất tiếp nhà tạm. Như vậy, tại thời điểm ông Đ được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu tài sản trên đất thì không còn tồn tại tài sản trên đất nào thuộc sở hữu của bà D.

Do việc cấp GCNQSD đất cho ông Đ là hợp pháp và có căn cứ nên yêu cầu khởi kiện của bà D không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Bà Trần Thị D kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm đã tuân thủ quy định về tố tụng; về phần nội dung đã giải quyết đúng với tài liệu, chứng cứ đã thu thập, đúng quy định pháp luật. Do các quyết định hành chính số 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của UBND huyện B; Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004 của Chủ tịch UBND quận B; Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch UBND quận B đã được triển khai đến bà D nhưng bà không khiếu nại hoặc khởi kiện nên đã hết thời hiệu khởi kiện, án sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện đối với các quyết định hành chính này là phù hợp. Bên cạnh đó, việc UBND huyện B cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BM 791842 ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ là hợp pháp và có căn cứ nên yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tuyên hủy GCNQSD đất nói trên là không có cơ sở. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà D không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới nên kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm người kháng cáo phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên do bà D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn 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 Trần Thị D.

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 158/2024/HC-ST ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

Điều 3, Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 191 và Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 bà Trần Thị D về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 791842 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 17/01/2013 cho ông Trần Đình Đ.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị D về việc hủy các quyết định sau: Quyết định 2947/QĐ-UB ngày 14/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B; Quyết định số 553/QĐ-UB ngày 03/6/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B; Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 16/01/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Bà Trần Thị D được miễn án phí hành chính 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 (6);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ