

Bản án số: 61/2023/HC-PT

Ngày: 17/02/2023

V/v: “*Kiến quyết định hành chính,
hành vi 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Phước Thanh

Các thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

 ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 195/2022/TLPT-HC ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “*Kiến quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do bản án hành chính sơ thẩm số 36/2022/HC-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo; giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* ông Lê Hữu C; cư trú tại: thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn H; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Thành Q - Đoàn luật sư tỉnh Quảng Nam (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tuấn T – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Dương Hiệp H – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q, tỉnh Bình Định;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Lê Hữu P – Phó Giám đốc (vắng mặt).

2. Công ty Cổ phần H; địa chỉ: thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện: Ông Lương Hữu H – Giám đốc (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc A; cư trú tại: thành phố Q, tỉnh Bình Định (có mặt).

Người kháng cáo: ông Lê Hữu C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, ông Lê Hữu C trình bày:

[1] Theo Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958 của Tòa đại biểu Chính phủ thì ông Vũ Ngọc T được tạm giao sử dụng 01 lô đất công cộng diện tích 5x30 (lô số 92B) ở sau đường T, khu phố 2, thị xã Q, tỉnh Nghĩa Bình (nay là nhà số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; viết tắt là nhà số 27 T). Theo nội dung văn bản nói trên thì ông T được tạm chiếm khoảnh đất trên với điều kiện: sau này, nếu Chính phủ bán đất thì phải mua; ông T phải trả tiền thuê đất công từ ngày ký quyết định này cho đến khi mua được đất. Sau đó, ông T làm đơn đề nghị xây nhà và ngày 17/6/1958, Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định lúc bấy giờ đã cấp Giấy phép xây dựng số 7238/BĐ/HC6 cho phép ông T được phép xây dựng một ngôi nhà trên đất. Ngày 03/12/1958, ông T bán lại căn nhà cho ông Lê Huy H theo Giấy bán nhà đề ngày 03/12/1958, có xác nhận chính quyền và giấy bán nhà chỉ có hiệu lực cho nhà số 27 T, sau này Chính phủ có bán đất thì ông H phải tôn trọng những điều đã ghi trong giấy đồng ý tạm chiếm đất.

Ngày 25/02/1967, ông H bán lại căn nhà cho vợ chồng ông bà Nguyễn Công B, Thái Thị N và vợ chồng ông bà Thái Văn X, Phan Thị C. Các bên đã lập Giấy bán đoạn nhà ngày 25/02/1967 và có xác nhận của chính quyền lúc bấy giờ.

Ngày 12/6/1989, vợ chồng ông bà Nguyễn Công B, Thái Thị N và gia đình bà Phan Thị C lập giấy ủy quyền bán đoạn nhà ở, ủy quyền cho ông bà Thái Văn L, Trần Thị B đứng bán nhà số 27 T; văn bản ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nghĩa Bình.

Ngày 14/6/1989, ông bà Thái Văn L, Trần Thị B làm đơn xin bán ngôi nhà số 27 cho ông Ngô Văn T – Trám trưởng Trám nguyên liệu thuốc lá Gia Lai –

Kon Tum – Nghĩa Bình (*Trạm nguyên liệu thuộc Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam*) và có xác nhận của chính quyền địa phương. Trước đó, ngày 09/6/1989, Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình đã có đơn xin mua nhà gửi Ủy ban nhân dân thị xã Q, tỉnh Nghĩa Bình (*nay là Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định; viết tắt là UBND thành phố Q*) và Ủy ban nhân dân phường T, thị xã Q (*nay là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Q; viết tắt là UBND phường T*); nội dung đơn xin mua nhà là mua nhà số 27 T để làm văn phòng làm việc cho trạm và UBND phường T đã xác nhận vào đơn. Ngày 24/6/1989, UBND thị xã Q có Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà số 279/PC-UB về việc UBND thị xã Q cho mua bán, chuyển Ủy ban nhân dân tỉnh Nghĩa Bình (*nay là Ủy ban nhân dân thành tỉnh Bình Định; viết tắt là UBND tỉnh Bình Định*) và Sở Xây dựng tỉnh Nghĩa Bình cho sang tên ngôi nhà số 27 nhưng các cơ quan nói trên không xem xét, giải quyết sang tên ngôi nhà cho Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình. Ông xác định là từ năm 1958 cho đến năm 1975, chính quyền chế độ cũ chưa thực hiện việc bán đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà số 27 T và những người nói trên chỉ thực hiện việc mua bán căn nhà chứ không mua bán quyền sử dụng đất; Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình chỉ mua nhà số 27 T từ ông bà Thái Văn L, Trần Thị B chứ không mua quyền sử dụng đất. Ngoài ra, từ sau năm 1975 đến năm 1989, chính quyền địa phương cũng không có bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc quản lý nhà đất theo quy định.

Năm 2004, thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam chuyển thành Công ty Cổ phần H. Theo biên bản kiểm kê nhà cửa, vật kiến trúc và biên bản bàn giao thì nhà số 27 T đã được Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam bàn giao qua Công ty Cổ phần H, thể hiện trong biên bản kiểm kê là nhà làm việc trạm tại mục bàn giao số 69. Ông xác định là khi Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình mua căn nhà từ ông bà Thái Văn L, Trần Thị B cho đến khi thực hiện cổ phần hóa thì Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình cũng như Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam không nộp bất kỳ khoản tiền thuê đất nào vào ngân sách Nhà nước và UBND tỉnh Bình Định cũng không xem xét, giải quyết cho sang tên ngôi nhà cho Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình hoặc Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam. Kể từ khi Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam cổ phần hóa chuyển thành Công ty Cổ phần H thì UBND tỉnh Bình Định cũng không có bất kỳ văn bản nào cho Công ty Cổ phần H thuê đất tại nhà số 27 T.

Ngày 10/6/2011, Công ty Cổ phần H sang nhượng nhà số 27 T cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng sang nhượng tài sản số 01/HĐ-MBTS. Việc công ty

sang nhượng ngôi nhà trên cơ sở Quyết định thành lập Hội đồng thanh lý tài sản của công ty, biên bản lấy ý kiến các thành viên Hội đồng thanh lý tài sản của công ty. Ngày 21/7/2011, ông C chuyển nhượng nhà số 27 T cho vợ chồng ông bà Đặng Nguyên N và Trương Thị L; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà ở nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương; vợ chồng ông bà Đặng Nguyên N và Trương Thị L là người chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng vào tài khoản Công ty cổ phần H vào ngày 21/7/20211 và 100.000.000 đồng vào ngày 25/7/20211. Ngày 11/7/2013, vợ chồng ông bà Đặng Nguyên N và Trương Thị L chuyển nhượng lại nhà số 27 T cho vợ chồng ông với số tiền 1.200.000.000 đồng; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà ở nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi mua nhà, vợ chồng ông quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp. Ông xác định ông N là người nộp thuế sử dụng đất từ khi mua nhà số 27 T cho đến khi bán lại cho vợ chồng ông; sau đó, vợ chồng ông là người nộp thuế sử dụng đất kể từ sau khi mua của vợ chồng ông N cho đến nay.

[2] Ngày 02/5/2019, ông nộp hồ sơ đề nghị UBND thành phố Q lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*viết tắt là GCN*) đối với nhà số 27 T. Ngày 15/7/2019, UBND thành phố Q ra Thông báo số 467/TB-VP trả lại hồ sơ của ông. Ông đã thực hiện khiếu nại và tại Văn bản số 8678/UBND-TD ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Bình Định (*viết tắt là Văn bản số 8678*) và Văn bản số 696/UBND-TN ngày 16/3/2020 của UBND thành phố Q (*viết tắt là Văn bản số 696*) đều có nội dung là không xem xét, giải quyết cấp GCN đối với nhà số 27 T cho vợ chồng ông vì cho rằng tiền mua nhà, đất của Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam có nguồn gốc ngân sách Nhà nước nên quyền sử dụng đất tại nhà số 27 T thuộc sở hữu Nhà nước.

[3] Ông không đồng ý với nội trả lời tại Văn bản số 8678 và Văn bản số 696; bởi lẽ:

- Từ trước đến nay, việc mua bán giữa các cá nhân, tổ chức nói trên liên quan đến việc mua bán nhà số 27 T chứ không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Sau năm 1975, Nhà nước không có bất kỳ văn bản hoặc quyết định nào về việc thu hồi, trưng thu, trưng dụng nhà đất theo quy định.

- Kể từ khi Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình mua nhà số 27 T cho đến khi cổ phần hóa, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam không nộp bất kỳ khoản tiền thuế đất nào vào ngân sách Nhà nước và UBND tỉnh Bình Định cũng không xem xét, giải quyết cho sang tên ngôi nhà cho Trạm

nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình hoặc Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam.

- Nếu theo ý kiến trả lời của các cơ quan có thẩm quyền thì sau khi cổ phần hóa, UBND tỉnh Bình Định phải lập hồ sơ cho Công ty Cổ phần H thuê đất nhưng kể từ khi cổ phần hóa đến nay, không có bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc cho Công ty Cổ phần H thuê đất.

- Việc các cơ quan căn cứ vào đơn đề nghị nộp tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần H để xác định thửa đất được mua bằng tiền của ngân sách Nhà nước là không có căn cứ vì tại các giấy tờ mua bán chỉ thể hiện là Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình mua nhà chứ không mua nhà và đất.

- Theo Văn bản số 1909/STC-QLGCS ngày 03/7/2020 của Sở Tài chính tỉnh Bình Định cũng đã xác định khu đất số 27 đường T không thuộc tài sản công được Nhà nước giao cho doanh nghiệp.

- Vợ chồng ông đủ điều kiện được cấp GCN đối với nhà số 27 T vì vợ chồng ông quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và nộp thuế đất theo quy định; thửa đất không thuộc trường hợp quy hoạch, thu hồi và không có tranh chấp.

[4] Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 8678 và Văn bản số 696;

- Tuyên bố hành vi hành chính của UBND thành phố Q về việc không thực hiện việc cấp GCN đối với nhà số 27 T cho vợ chồng ông là không đúng quy định;

- Buộc UBND thành phố Q thực hiện việc cấp GCN đối với nhà số 27 T cho vợ chồng ông theo quy định.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao quyết định hành chính bị kiện, ông Lê Hữu C còn cung cấp cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, ông C không tự mình thu thập được bất kỳ chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, ông Nguyễn Tuấn Thanh – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định trình bày:

[1] Khu đất tại nhà số 27 T có diện tích 150,17m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07 tại phường T, thành phố Q có nguồn gốc: Năm 1958, sau khi được chế độ cũ cho phép chiếm và xây nhà, ông Võ Ngọc Thám bán cho ông Lê Huy H; sau đó chuyển nhượng lại cho nhiều người khác, việc mua bán được chế độ cũ xác nhận. Năm 1989, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam thuộc Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương) mua lại của vợ chồng ông bà Thái Văn L, Trần

Thị B để làm văn phòng làm việc Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình thuộc Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam.

Năm 2004, thực hiện cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 123/2004/QĐ-BCN ngày 04/11/2004 của Bộ Công nghiệp, chuyển Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam thành Công ty Cổ phần H. Theo quy định tại tiết a khoản 2.10 Mục I Phần 2 của Thông tư số 79/2002/TT-BTC ngày 12/9/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần (*Theo Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002*) “*Trường hợp doanh nghiệp nhà nước đã mua quyền sử dụng đất của các cá nhân hoặc pháp nhân khác bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì phải chuyển sang thuê đất*”. Theo Văn bản số 11247/BCT0TC ngày 05/12/2011 của Bộ Công thương về việc xác nhận giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với khu đất tại nhà số 27 T “*Khi thực hiện cổ phần hóa, giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là trụ sở làm việc, không xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với trụ sở làm việc để cổ phần hóa*”.

Ngày 10/6/2011, khi thực hiện bán thanh lý tài sản, Công ty Cổ phần H sang nhượng tài sản cho ông Trần Văn C theo hợp đồng tài sản sang nhượng là nhà số 27 T (*việc mua bán không có chứng thực của cơ quan công chứng*). Ngày 21/7/2011, ông C tiếp tục chuyển nhượng nhà ở cho vợ chồng ông bà Đặng Nguyên N và Trương Thị L; sau đó vợ chồng ông N tiếp tục chuyển nhượng nhà ở cho vợ chồng ông bà Lê Hữu C và Nguyễn Thị Ngọc A (*việc mua bán không có chứng thực của cơ quan công chứng*).

[2] Qua kiểm tra, xác minh, rà soát toàn bộ hồ sơ vụ việc nêu trên, kết quả đối thoại ngày 12/12/2020 và báo cáo của Chánh Thanh tra tỉnh Bình Định tại Văn bản số 629/TTT-P4 ngày 16/9/2020 và Văn bản số 895/TTT-P4 ngày 15/12/2020; đối chiếu với các quy định có liên quan, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành Văn bản số 8678 trả lời đơn của ông Lê Hữu C, nội dung: “*Việc ông Lê Hữu C yêu cầu Nhà nước cấp GCN đối với khu đất tại số nhà 27 đường T, có diện tích 150,17m² thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, phường T, thành phố Q là không có cơ sở để xem xét, giải quyết vì quyền sử dụng đất tại số 27 đường T, phường T, thành phố Q thuộc sở hữu của Nhà nước, ông C không đủ điều kiện để được cấp GCN đối với khu đất này*”.

[3] Từ những căn cứ nói trên, Văn bản số 8678 được ban hành là đúng quy định; do đó, UBND tỉnh Bình Định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C. Ngoài ra, UBND tỉnh Bình Định không có trình bày hoặc yêu cầu phản tố, độc lập nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, ông Dương Hiệp H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định trình bày:

[1] Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Định tại Văn bản số 572/UBND-TD ngày 04/02/2020 về việc giải quyết kiến nghị của ông Lê Hữu C tại nhà số 27 T; căn cứ Văn bản số 137/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/01/2020 về việc giải quyết kiến nghị của ông Lê Hữu C; ngày 16/3/2020, UBND thành phố Q đã ban hành Văn bản số 696 về việc giải quyết đơn của ông C, nội dung:

Theo xác nhận của UBND phường T: Nhà số 27 T của ông Vũ Ngọc T được Tỉnh tòa đồng ý được tạm sử dụng ngày 31/01/1958, xây dựng theo giấy phép số 7238/BDHC/6 do chế độ Việt Nam cộng hòa tỉnh Bình Định cấp ngày 17/6/1958. Tháng 12/1958, ông T bán lại cho ông Lê Duy H được chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận ngày 03/12/1958. Năm 1967, ông H bán cho ông Nguyễn Công B được chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận ngày 25/02/1967. Năm 1989, ông B và vợ là Phan Thị C ủy nhiệm cho cháu là Thái Văn L bán lại nhà số 27 T cho Trại nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình theo Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà được UBND thành phố Q xác nhận ngày 24/6/1989. Sau đó, tài sản được giao cho Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam quản lý, sử dụng (*nay là Công ty Cổ phần H*), Công ty Cổ phần H sang nhượng nhà số 27 T cho ông Trần Anh C theo Hợp đồng số 01/HĐ-MBTSD do Công ty Cổ phần H lập ngày 10/6/2011. Năm 2011, ông C bán lại nhà cho ông Nguyễn Trung Tiến; sau đó, trong năm 2011, ông Tiến bán lại nhà cho vợ chồng ông Đặng Nguyên N. Ngày 11/7/2013, vợ chồng ông N chuyển nhượng lại cho ông Lê Hữu C và bà Nguyễn Thị Ngọc A bằng giấy tờ mua bán không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Theo xác nhận của Công ty Cổ phần H, thửa đất trên được mua bằng tiền có nguồn ngân sách Nhà nước; do đó, quyền sử dụng đất tại nhà số 27 T thuộc quyền sở hữu Nhà nước. Đồng thời, theo Văn bản số 11247/BTC-CN ngày 05/12/2011 của Bộ Công thương, Công ty Cổ phần H đã thực hiện cổ phần hóa, trụ sở làm việc của Công ty Cổ phần H là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 27 đường T là tài sản của công ty đã được đưa vào thực hiện cổ phần hóa. Trường hợp doanh nghiệp Nhà nước đã mua quyền sử dụng đất của cá nhân hoặc pháp nhân khác bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì phải chuyển sang hình thức thuê đất. Việc Công ty Cổ phần H sang nhượng ngôi nhà trên cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng số 01/HĐ-MBTSD do Công ty Cổ phần H lập ngày 10/6/2011 là không đúng quy định; do đó, hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCN.

Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định có Văn bản số 2114/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/10/2019 về việc giải quyết đơn kiến nghị của ông C; theo đó, do khu đất tại nhà số 27 T là tài sản công nên việc ông C xin cấp GCN tại số 27 đường T là không phù hợp.

[2] Từ những căn cứ nói trên, Văn bản số 696 được ban hành là đúng quy định nên UBND thành phố Q không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C là yêu cầu Tòa án hủy văn bản trên, tuyên bố hành vi hành chính của UBND thành phố Q về việc không thực hiện việc cấp GCN đối với nhà số 27 T cho vợ chồng ông là không đúng quy định và buộc UBND thành phố Q thực hiện việc cấp GCN đối với nhà số 27 T cho vợ chồng ông theo quy định. Ngoài ra, UBND thành phố Q không có trình bày hoặc yêu cầu phản tố, độc lập nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đặng Lê Hữu Phước – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q trình bày:

[1] Ngày 02/5/2019, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố Q tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông Lê Hữu C tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07 tại số 27 đường T. Hồ sơ nộp kèm gồm có:

- Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958 của Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định: Tỉnh tòa đồng ý để ông Vũ Ngọc T được tạm sử dụng lô đất số 92-B (rộng 5th x 30th) ở sau đường T, khu phố 2, thị xã Q, tỉnh Nghĩa Bình; Bắc giáp lô đất số 94-A, Tây giáp lô đất số 93-A, Đông giáp lô đất số 92-A.

- Giấy phép xây dựng số 7238/BDHC/6 do Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định cấp ngày 17/6/1958.

- Giấy bán nhà được Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận ngày 03/12/1958; bên bán ông Vũ Ngọc T, bên mua ông Lê Duy H.

- Giấy bán đoạn nhà được Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận ngày 25/02/1967, bên bán ông Lê Duy H, bên mua ông Nguyễn Công B.

- Giấy ủy quyền bán đoạn nhà ở được UBND xã H xác nhận ngày 12/6/1989, bên ủy quyền ông Nguyễn Công B và bà Phan Thị C, bên được ủy quyền ông Thái Văn L.

- Đơn xin bán nhà được UBND phường T xác nhận ngày 14/6/1989, bên bán ông Thái Văn L và bà Trần Thị B, bên mua ông Ngô Văn T – Trạm trưởng Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình.

- Đơn xin mua nhà được UBND phường T xác nhận ngày 20/6/1989, bên bán ông Thái Văn L và bà Trần Thị B, bên mua ông Ngô Văn T – Trạm trưởng Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình.

- Đơn xin mua nhà được UBND phường T xác nhận ngày 20/6/1989, bên bán ông Thái Văn L và bà Trần Thị B, bên mua ông Ngô Văn T – Trại trưởng Trại nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình.

- Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà được UBND thành phố Q xác nhận ngày 24/6/1989, bên bán ông Thái Văn L và bà Trần Thị B, bên mua ông Ngô Văn T – Trại trưởng Trại nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 21/7/2011, bên bán ông Trần Anh C, bên mua ông Đặng Nguyên N.

- Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 11/7/2013, bên bán ông Đặng Nguyên N, bên mua ông Lê Hữu C và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

[2] Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ Q) phối hợp với UBND phường T kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của thửa đất đề nghị cấp đổi GCN. Hiện trạng chủ hộ sử dụng với diện tích $152m^2$ (có sơ đồ kèm theo)

Ngày 10/5/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ Q chuyển hồ sơ về UBND phường T xác nhận tình trạng tranh chấp và sự phù hợp quy hoạch đối với thửa đất đề nghị đăng ký cấp GCN.

Ngày 21/6/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ Q nhận được Văn bản số 26/UBND-ĐC ngày 20/6/2019 của UBND phường T về việc xác minh nguồn gốc sử dụng đất của vợ chồng ông C tại số 27 đường T với nội dung: Nguồn gốc sử dụng đất thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07 tại số 27 đường T được Tỉnh tòa đồng ý để ông Vũ Ngọc T được tạm sử dụng ngày 31/01/1958, đồng thời không có văn bản của cấp thẩm quyền đồng ý cho phép chuyển nhượng lô đất trên theo quy định. UBND phường T không có cơ sở xác nhận nguồn gốc cấp GCN cho ông Lê Hữu C và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ: Năm 1989, vợ chồng ông bà Nguyễn Công B và Phan Thị C ủy nhiệm cho ông Thái Văn L bán lại nhà số 27 T cho Trại nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình theo Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà được UBND thành phố Q xác nhận ngày 24/6/1989. Sau đó, tài sản được giao cho Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam quản lý, sử dụng (*nay là Công ty Cổ phần H*). Theo xác nhận của Công ty cổ phần H, thửa đất trên được mua bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; do đó, quyền sử dụng đất tại số 27 đường T thuộc sở hữu Nhà nước. Đồng thời, theo Văn bản số 11247/BTC-CN ngày 05/12/2011 của Bộ Công thương, Công ty cổ phần H đã thực hiện cổ phần hóa, trụ sở làm việc của Công ty cổ phần H là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 27 đường T là tài sản của công ty đã được đưa vào thực hiện cổ phần hóa. Trường hợp doanh nghiệp Nhà nước đã mua quyền sử dụng đất của cá nhân

hoặc pháp nhân khác bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì phải chuyển sang hình thức thuê đất. Việc Công ty cổ phần H sang nhượng ngôi nhà trên cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng số 01/HĐ-MBTSD do Công ty cổ phần H lập ngày 10/6/2011 là không đúng quy định; do đó, hồ sơ không đủ điều kiện cấp GCN.

Do đó, ngày 27/6/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ Q có Phiếu đề xuất số 870/VPĐK chuyển trả hồ sơ cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thông báo cho chủ hộ nhận lại hồ sơ theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lương Hữu Hưng – Giám đốc Công ty Cổ phần H trình bày:

[1] Về nguồn gốc nhà số 27 T:

Nhà số 27 T do ông Vũ Ngọc T xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 7238/BĐ/HC6 do chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định cấp ngày 17/6/1958.

Tháng 12/1958, ông T bán lại căn nhà cho ông Lê Huy H theo Giấy bán nhà đề ngày 03/12/1958 có xác nhận của chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định.

Năm 1967, ông H bán lại căn nhà cho ông Nguyễn Công B theo Giấy bán đoạn nhà ngày 25/02/1967 có xác nhận của chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định.

Ngày 12/6/1989, ông Nguyễn Công B và bà Phan Thị C ủy quyền cho ông Thái Văn L đứng tên bán nhà cho Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình làm văn phòng làm việc (*đơn xin mua nhà ngày 09/6/1989 và đơn xin bán nhà ngày 14/6/1989*). Sau đó, tài sản được giao cho Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam quản lý, sử dụng. Thực hiện Quyết định số 123/2004/QĐ-BCN ngày 04/11/2004 của Bộ Công nghiệp, từ ngày 01/4/2005, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần H.

Năm 1989, tại thời điểm mua ngôi nhà trên chưa có Luật Đất đai năm 2003; việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất như trên không ghi chi tiết giá trị tài sản cũng như giá trị quyền sử dụng đất (*giá chuyển nhượng tài sản trên đất được hiểu đã bao gồm cả quyền sử dụng đất*); nguồn tiền để mua ngôi nhà là từ nguồn vốn tự có của doanh nghiệp có 100% vốn Nhà nước, sau đó đến ngày 01/4/2005, được cổ phần hóa, giá trị tài sản được xác định chuyển sang công ty cổ phần.

[2] Khi thực hiện cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước (*Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam thành Công ty Cổ phần H*), giá trị nhà số 27 T được xác định

đưa vào thời điểm cổ phần hóa ngày 31/3/2005 với nguyên giá 406.000.000 đồng, giá trị còn lại 150.296.363 đồng.

Ngày 11/7/2011, Công ty Cổ phần H (*bên A*) đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Nguyên N (*bên B*) tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định; nhân danh bên A, bên B liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nộp hồ sơ xin cấp GCN, đóng các khoản thuế, lệ phí có liên quan và nhận GCN đối với nhà và đất tại số 27 T.

Công ty Cổ phần H thực hiện việc chuyển nhượng nhà số 27 T bằng hình thức chào giá cạnh tranh sang nhượng tài sản trên đất theo Hợp đồng sang nhượng tài sản số 01/HĐ-MBTS ngày 10/6/2011 giữa Công ty Cổ phần H với ông Trần Văn C.

Căn cứ khoản 2 Điều 3 của hợp đồng nói trên giữa Công ty Cổ phần H (*bên A*) đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn C (*bên B*): “*Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng và tiếp nhận tài sản trên theo đúng hợp đồng; đăng ký quyền sử dụng đất với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Đối với các khoản thuế, lệ phí liên quan tới việc sang nhượng tài sản theo hợp đồng này cũng như các chi phí phát sinh liên quan tới việc hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nơi xây dựng ngôi nhà trên do Bên B chịu trách nhiệm nộp cho Nhà nước theo luật định*”.

Công ty Cổ phần H đã tiến hành bàn giao toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông Trần Văn C theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 01/7/2011, gồm:

- Quyết định số 123/2004/QĐ-BCN ngày 04/11/2004 của Bộ Công nghiệp, từ ngày 01/4/2005, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần H (*bản sao*).

- Trích biên bản bàn giao Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam cho Công ty Cổ phần H thời điểm 31/3/2005 (*bản sao*).

- Hợp đồng sang nhượng tài sản số 01/HĐ-MBTS ngày 10/6/2011 (*bản chính*).

- Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958 của Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định (*bản chính*).

- Sơ đồ vị trí lô đất của ông Vũ Ngọc T (*bản chính*).

- Văn bản của tỉnh Bình Định số 7238/BDHC/6 ngày 17/6/1958 cấp Giấy phép xây dựng số 54 (*bản chính*).

- Bản chứng thực cắm mốc ranh giới của ty Cảnh sát và ty Địa chính tỉnh Bình Định, kèm theo Giấy phép xây dựng số 54 ngày 17/6/1958 (*bản chính*).

- Giấy bán nhà ngày 03/12/1958; bên bán ông Vũ Ngọc T, bên mua ông Lê Duy H (*bản chính*).

- Giấy bán đoạn nhà ngày 25/02/1967, bên bán ông Lê Duy H, bên mua ông Nguyễn Công B (*bản chính*).

- Giấy ủy quyền bán đoạn nhà ngày 12/6/1989, bên ủy quyền ông Nguyễn Công B và bà Phan Thị C, bên được ủy quyền ông Thái Văn L (*bản chính*).

- Đơn xin mua nhà ngày 09/6/1989 của ông Ngô Văn T – Trạm trưởng Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình (*bản chính*).

- Giấy bán nhà ngày 14/6/1989, bên bán ông Thái Văn L và bà Trần Thị B, bên mua ông Ngô Văn T – Trạm trưởng Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình.

- Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà số 279/PC-UB ngày 24/6/1989 của UBND thành phố Q (*bản chính*).

- Bảng chiết tính vật liệu xây dựng nhà bằng tiếng Pháp (*bản chính*).

- Hóa đơn GTGT xuất bán thanh lý tài sản (*bản chính*).

[3] Ý kiến của Công ty Cổ phần H đối với yêu cầu khởi kiện của ông C:

Việc sang nhượng tài sản theo Hợp đồng sang nhượng tài sản số 01/HĐ-MBTS ngày 10/6/2011 được ký kết giữa Công ty Cổ phần H với ông Trần Văn C, Công ty Cổ phần H đã thực hiện đầy đủ các điều khoản ghi trên hợp đồng, không vi phạm hợp đồng cũng như pháp luật. Theo hợp đồng sang nhượng nói trên, bên nhận sang nhượng tài sản có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản trên đất cũng như quyền sử dụng đất theo luật định kể từ ngày bàn giao.

Công ty Cổ phần H (*bên A*) đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Nguyên N (*bên B*) tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định; nhân danh Bên A, Bên B liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để nộp hồ sơ xin cấp, đóng các khoản thuế, lệ phí có liên quan và nhận GCN đối với ngôi nhà nói trên nhằm hoàn thiện thủ tục sang nhượng cho tài sản trên đất theo hợp đồng. Đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần H không nhận được bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào của bên mua tài sản liên quan đến việc thực hiện hợp đồng sang nhượng tài sản. Công ty Cổ phần H đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp GCN cho bên sang nhượng tài sản theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Bà là vợ của ông Lê Hữu C. Bà thống nhất như nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông C. Ngoài ra, bà không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2022/HC-ST ngày 18/7/2022 của TAND tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Căn cứ vào quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính.

- Căn cứ vào quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ quy định về công tác văn thư; Nghị định số 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ quy định về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần; Thông tư số 79/2002/TT-BTC ngày 12/9/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần.

- Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C về việc yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 8678/UBND-TD ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và Văn bản số 696/UBND-TN ngày 16/3/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về việc không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông là không đúng quy định;

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C về việc yêu cầu Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông theo quy định.

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

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, ông Lê Hữu C kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Hữu C không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính và về nội

dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu C và sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy Văn bản số 8678/UBND-TD ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và Văn bản số 696/UBND-TN ngày 16/3/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông C theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Căn cứ vào lời trình bày của ông Vũ Ngọc T, của người đại diện hợp pháp của người bị kiện, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q, tỉnh Bình Định, của Công ty Cổ phần H do ông Lương Hữu Hưng – Giám đốc và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; có đủ cơ sở kết luận nội dung vụ án như sau:

[1.1] Ngày 31/01/1958, ông Vũ Ngọc T được Tòa đại biểu Chính phủ tạm giao sử dụng 01 lô đất công cộng diện tích 150m² tại khu phố 2, thị xã Q, tỉnh Nghĩa Bình (*nay là nhà số 27 T*) theo Văn bản số 1476/HC-BĐ. Sau khi được tạm giao, ông T xây nhà ở (*theo Giấy phép xây dựng số 7238/BĐ/HC6 của Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định*).

[1.2] Ngày 03/12/1958, ông T bán lại căn nhà cho ông Lê Huy H theo Giấy bán nhà đề ngày 03/12/1958 (*được chế độ Việt Nam cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận*).

[1.3] Ngày 25/02/1967, ông H bán lại căn nhà cho vợ chồng ông bà Nguyễn Công B, Thái Thị N và vợ chồng ông bà Thái Văn X, Phan Thị C theo Giấy bán đoạn nhà ngày 25/02/1967 (*được chế độ Việt Nam cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận*).

[1.4] Ngày 12/6/1989, vợ chồng ông bà Nguyễn Công B, Thái Thị N và gia đình bà Phan Thị C cùng lập giấy ủy quyền cho ông bà Thái Văn L, Trần Thị B bán nhà ở số 27 T (*có xác nhận của UBND phường H*).

[1.5] Năm 1989, Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam thuộc Bộ Công nghiệp (*Nay là Bộ Công thương*) mua lại của vợ chồng ông bà Thái Văn L, Trần Thị B để làm văn phòng làm việc Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình thuộc Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam.

Đơn xin mua nhà của Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình ngày 09/6/1989 và đơn xin bán nhà ngày 14/6/1989 vợ chồng ông bà Thái Văn L, Trần Thị B được UBND phường T xác nhận và được UBND thành phố Q lập hồ sơ mua bán nhà ở số 27 T, trình UBND tỉnh Nghĩa Bình theo phiếu chuyển ngày 24/6/1989.

[1.6] Thực hiện Quyết định số 123/2004/QĐ-BCN ngày 04/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp: Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần H từ ngày 01/4/2005 (*trong đó, tỉ lệ Cổ phần của nhà nước chiếm tỷ lệ 51%*) và đến ngày 21/8/2005, Công ty Cổ phần H đã chuyển hết phần vốn nhà nước là 1.552.624.977 đồng về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và Cổ phần hóa Doanh nghiệp nhà nước (*thuộc Tổng Công ty thuốc lá Việt Nam*).

[1.7] Ngày 10/6/2011, Công ty Cổ phần H bán căn nhà số 27 T cho ông Trần Anh C theo Hợp đồng sang nhượng tài sản số 01/HĐ-MBTS.

Sau khi bán căn nhà số 27 T cho ông Trần Anh C, ngày 7/6/2012, Công ty Cổ phần H lập hồ sơ xin giao đất, nộp tiền sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài tại căn nhà số 27 T; hồ sơ xin giao đất của Công ty Cổ phần H đã được sự chấp thuận của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định tại Văn bản số 1263 ngày 26/6/2012 và đồng ý chủ trương giao đất cho nhà ở số 27 T cho Công ty Cổ phần H của UBND tỉnh Bình Định tại Văn bản số 2497 ngày 06/7/2012.

[1.8] Ngày 21/7/2011, ông C chuyển nhượng nhà số 27 T cho vợ chồng ông bà Đặng Nguyên N và Trương Thị L; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà ở nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương;

[1.9] Ngày 11/7/2013, vợ chồng ông N chuyển nhượng lại nhà số 27 T cho vợ chồng ông Lê Hữu C; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà ở nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương; gia đình ông C đã thanh toán tiền mua nhà và quản lý, sử dụng nhà số 27 T cho đến nay.

[1.9] Quá trình sử dụng nhà đất số 27 T nộp thuế sử dụng nhà đất số 27 T; vợ chồng ông Đặng Nguyên N, bà Trương Thị L và vợ chồng ông Lê Hữu C, bà Nguyễn Thị Ngọc Ân đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất theo quy định (*các Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 20/1/2014..., 04/7/2018, 02/5/2019, ngày 10/7/2019..*)

Như vậy:

- Từ năm 1958 (*thời điểm ông Vũ Ngọc T được tạm giao sử dụng đất*) cho đến năm 2013 (*thời điểm vợ chồng ông C mua ngôi nhà*) thì nhà số 27 T đã qua nhiều lần chuyển nhượng nhà và các hợp đồng chuyển nhượng nhà ở từ năm 1958 đến năm 1989, đều có xác nhận cho phép của chính quyền địa phương nơi có nhà ở; Trạm nguyên liệu thuốc lá Gia Lai – Kon Tum – Nghĩa Bình mua nhà

số 27 T được UBND phường T xác nhận và được UBND thành phố Q thống nhất.

- Các hợp đồng chuyển nhượng nhà ở từ thời điểm ông Trần Văn C nhận chuyển nhượng nhà (10/6/2011) của Công ty Cổ phần H cho đến thời điểm vợ chồng ông C nhận chuyển nhượng nhà số 27 T (11/7/2013) thì các hợp đồng không được xác nhận của chính quyền địa phương hoặc công chứng, chứng thực. Sau khi mua nhà, vợ chồng ông C quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, không có tranh chấp và quá trình sử dụng vợ chồng ông C thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất theo quy định.

[2] Theo nội dung vụ án nêu trên [1]; Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] Theo Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958 của Tòa đại biểu Chính phủ, ông Vũ Ngọc T chỉ được tạm giao sử dụng diện tích đất lô đất có nhà số 27 T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; với điều kiện: sau khi được tạm giao đất để xây dựng nhà ở, nếu Nhà nước bán đất thì ông Vũ Ngọc T phải mua và phải trả tiền thuê đất từ ngày tạm giao cho đến khi mua được đất.

Đến Ngày 03/12/1958, ông T bán lại căn nhà cho ông Lê Huy H và theo giấy bán nhà này thì cũng đã thể hiện nội dung như Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958. Bên cạnh đó, Văn bản số 11247/BCT0TC ngày 05/12/2011 của Bộ Công thương về việc xác nhận giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với khu đất tại nhà số 27 T *“Khi thực hiện cổ phần hóa, giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là trụ sở làm việc, không xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với trụ sở làm việc để cổ phần hóa”*. Đồng thời, theo biên bản bàn giao ngày 31/3/2005 và biên bản kiểm kê nhà cửa, vật kiến trúc ngày 01/4/2005 thì nhà số 27 T đã được Công ty nguyên liệu thuốc lá Nam bàn giao qua Công ty Cổ phần H, thể hiện chỉ bàn giao nhà làm việc trạm (*tại mục bàn giao số 69*); Công ty Cổ phần H bán ngôi nhà trên cho ông Trần Anh C theo Hợp đồng số 01/HĐ-MBTSD ngày 10/6/2011, không chuyển nhượng đất và nội dung tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa Công ty Cổ phần H (*bên A*) với ông Trần Anh C (*bên B*) là ông C chịu trách nhiệm xác lập quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất có nhà số 27 T; khi ông C bán nhà số 27 T cho vợ chồng ông Đặng Nguyên N và khi vợ chồng ông N bán nhà số 27 T cho vợ chồng ông C thì bên bán đã bàn giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến nhà đất số 27 T cho bên mua nhà số 27 T (*Văn bản số 1476/HC-BĐ ngày 31/01/1958 của Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định; Giấy phép xây dựng số 7238/BDHC/6 do Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định cấp ngày 17/6/1958; Giấy bán nhà được Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác*

nhận ngày 03/12/1958; Giấy bán đoạn nhà được Chế độ Việt Nam Cộng hòa tỉnh Bình Định xác nhận ngày 25/02/1967; Giấy ủy quyền bán đoạn nhà ở được UBND xã H xác nhận ngày 12/6/1989; Đơn xin bán nhà được UBND phường T xác nhận ngày 14/6/1989; Đơn xin mua nhà được UBND phường T xác nhận ngày 20/6/1989; Đơn xin mua nhà được UBND phường T xác nhận ngày 20/6/1989; Hồ sơ mua bán nhà được UBND thành phố Q xác nhận ngày 24/6/1989; Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 21/7/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở ngày 11/7/2013); đã cho thất cho thấy việc mua nhà số 27 T, các lần mua bán đều có nội dung mua bán nhà ở số 27 T; những người mua nhà nhận thức được việc họ chỉ có quyền sở hữu nhà ở số 27 T và phải có trách nhiệm đăng ký, kê khai, xác lập quyền sử dụng đất 152m² (hiện trạng sử dụng do Chi nhánh VPĐKĐĐ Q thẩm định) nhưng các chủ sử dụng không thực hiện là không đúng theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.2] Như đã nhận định phần [2.1]; các chủ sử dụng nhà ở số 27 T đã không thực hiện là không đúng theo quy định của pháp luật đất đai nhưng nguồn gốc nhà ở số 27 T được tạo lập hợp pháp: Ông T xây nhà ở trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 7238/BĐ/HC6 của Tỉnh trưởng tỉnh Bình Định và các lần giao dịch mua bán nhà số 27 T trước thời điểm Pháp lệnh nhà ở có hiệu lực (01/7/1991) và luật đất đai 1993 có hiệu lực (15/10/1993) đều có xác nhận của chính quyền địa phương có thẩm quyền nên phải được công nhận quyền sở hữu nhà ở số 27 T.

Các lần giao dịch mua bán nhà số 27 T tiếp theo (Công ty Cổ phần H bán cho ông Trần Anh C vào ngày 10/6/2011; ông C bán cho vợ chồng ông Đặng Nguyên N ngày 21/7/2011 và ngày 11/7/2013, vợ chồng ông N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Hữu C), không có chứng thực của chính quyền địa phương có thẩm quyền, không có công chứng nhà nước và chưa đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các Điều 33 Pháp lệnh nhà ở và Điều 91, 92, 93 Luật nhà ở năm 2005. Tuy nhiên, người mua và người bán đã thực hiện giao nhận tiền đầy đủ và đã giao nhà cho người mua sử dụng; gia đình ông Lê Hữu C đã sử dụng ổn định nhà ở số 27 T đến nay đã gần 10 năm và không có tranh chấp. Do đó, theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (quy định về điều kiện để được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở) và theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 (quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức) thì việc mua nhà ở của ông C được pháp luật công nhận và ông C được quyền sở hữu nhà số 27 T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Như vậy, các giao dịch bán nhà số 27 T được công nhận là hợp pháp và người mua nhà được pháp luật công nhận là chủ sở hữu nhà ở (trong đó có ông Lê Hữu C) nên theo Pháp lệnh nhà ở năm 1991 và Điều 56 luật đất đai năm

1993; Chính phủ đã có Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 quy định về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị và tại Điều 1 và Điều 10 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 thì các giao dịch mua nhà số 27 T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Bên cạnh đó, nhà đất số 27 T không có tranh chấp và thời điểm ông C 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 là phù hợp với quy hoạch nên theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai và khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ: “1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm 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 là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất...”. Đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên thì trường hợp của ông C phải được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như đề nghị của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Định tại Văn bản số 1263 ngày 26/6/2012 và đồng ý chủ trương giao đất cho nhà ở số 27 T cho Công ty Cổ phần H của UBND tỉnh Bình Định tại Văn bản số 2497 ngày 06/7/2012 (BL 135, 136) là có căn cứ và phù hợp với việc Công ty Cổ phần H chuyển nhượng căn nhà số 27 T cho ông C với trị giá là 1.100.000.000 đồng; trên giá trị thực tế của ngôi nhà (trị giá còn lại của căn nhà ở số 27 T tại thời điểm cổ phần hóa 31/3/2005, chỉ là 150.296.363 đồng và tại thời điểm Công ty H chuyển nhượng cho ông C 10/6/2011, thì nhà số 27 T đã xướng cấp trầm trọng và ông C mua lại 11/7/2013, với giá 1.200.000.000 đồng – BL 21, 24, 25, 26). Mặt khác, theo báo cáo số 3397 ngày 12/11/2019 của UBND thành phố Q (BL 185), thể hiện: Hộ ông C chưa được nhà nước giao đất ở, nhà ở trên địa bàn thành phố Q và theo lời khai của ông C thì hiện nay ngoài nhà ở số 27 T, ông C không còn nơi ở nào khác; đồng thời, ông C có quá trình tham gia cách mạng, nguyên là bí thư huyện ủy- Chủ tịch Hội đồng nhân dân huyện A và là giám đốc Sở du lịch tỉnh Bình Định từ năm 2007 (nay đã nghỉ hưu); đã có nhiều cống hiến nên việc không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà đất số 27 T cho ông Lê Hữu C

là không phù hợp với thực tiễn và xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông C.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu C và sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Lê Hữu C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm và do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C nên Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu C và sửa bản án sơ thẩm;

- Căn cứ Pháp lệnh nhà ở năm 1991; Điều 56 Luật đất đai năm 1993 và Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 20, Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu C;

- Hủy Văn bản số 8678/UBND-TD ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và Văn bản số 696/UBND-TN ngày 16/3/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Hành vi không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Lê Hữu C của Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định là không đúng quy định của pháp luật. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 27 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Lê Hữu C theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng và Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Quyết định còn lại của bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn 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 Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Đường sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Lê Phước Thanh