

Số: 08/TB-VC1-HC

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2021



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Đối với bản án hành chính sơ thẩm có vi phạm bị hủy án

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết theo thủ tục phúc thẩm đối với vụ án hành chính "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai", giữa người khởi kiện là ông Thái Văn Tiếp với người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) và UBND quận LB, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và vi phạm thủ tục tố tụng, cần rút kinh nghiệm như sau:

1. Nội dung và quá trình giải quyết vụ án

Vợ chồng ông Thái Văn Tiếp, bà Nguyễn Thị Mễ là cán bộ Nhà máy cơ khí xây dựng Gia Lâm (nay là Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và lắp máy điện nước) từ những năm 1970 và được Nhà máy cơ khí xây dựng Gia Lâm phân nhà ở tại Khu tập thể của Nhà máy, địa chỉ ngõ 82 phố PV, phường BD, quận LB, thành phố H từ trước năm 1978. Tại Biên bản làm việc ngày 21/12/2018, đại diện Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và lắp máy điện nước xác nhận việc phân nhà cho gia đình ông Tiếp được thực hiện theo chính sách của Công ty đối với công nhân, cán bộ khi lập gia đình không có chỗ ở; việc phân nhà đều có quyết định của Công ty nhưng hiện Công ty không còn lưu giữ được quyết định phân nhà cho ông Tiếp.

Ngày 30/3/1993, ông Tiếp được Nhà máy cơ khí xây dựng Gia Lâm bán thanh lý nhà ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 06/CKXD-HC ngày 30/3/1993. Nội dung hợp đồng thể hiện Nhà máy cơ khí xây dựng Gia Lâm giao cho gia đình ông Tiếp được sử dụng diện tích đất ở là 75,76m² và gia đình ông Tiếp có trách nhiệm nộp cho Nhà máy số tiền gồm trị giá vật liệu xây dựng của căn nhà là 486.440 đồng và tiền lệ phí đất 151.520 đồng (2.000 đồng/m² x 75,76m²), tổng cộng là 637.960 đồng; hạn nộp đến hết ngày 30/7/1993, nếu quá hạn mà chưa nộp thì Nhà máy thông báo hủy hợp đồng, không trả lại tiền nộp ban đầu, không cấp giấy sở hữu nhà và đất; khi nộp đủ 100% số tiền thanh lý nhà và lệ phí đất thì Nhà máy giao quyền sở hữu cho gia đình; nếu gia đình nộp một lần đủ 100% tổng số tiền vật liệu và lệ phí đất thì được quyền sử dụng và được giảm 10% giá trị... Sau khi ký kết hợp đồng, gia đình ông Tiếp đã nộp đủ số tiền thanh lý nhà đất cho Nhà máy cơ khí xây dựng Gia Lâm là 574.000 đồng theo Phiếu thu ngày 11/5/1993 (được giảm 10% theo thỏa thuận tại hợp đồng). Gia đình ông Tiếp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất ở ổn định, không có tranh chấp và hoàn thành nghĩa vụ thuế nhà đất hàng năm từ thời điểm đó đến nay.

Ngày 25/9/2010, ông Tiếp có đơn gửi UBND phường BD đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Tại Biên bản xét duyệt ngày

21/9/2012, Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc UBND phường BD đã thống nhất xác định về chủ sử dụng đất; nguồn gốc, quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng đất; tình trạng tranh chấp, khiếu kiện; sự phù hợp với quy hoạch được duyệt và quy định về hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đối với thửa đất của gia đình ông Tiếp, trên cơ sở đó đề nghị UBND phường BD hoàn thiện hồ sơ trình UBND quận LB xem xét cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Tiếp. Ngày 21/12/2012, UBND phường BD cấp Chứng nhận về việc đăng ký sử dụng đất cho chủ sử dụng đất là ông Tiếp.

Ngày 03/12/2014, ông Tiếp tiếp tục có đơn gửi UBND phường BD đề nghị cấp GCNQSDĐ. Tại Tờ trình số 185/TTr-UBND ngày 11/5/2015, UBND phường BD đề nghị UBND quận LB xem xét cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Tiếp. Đến ngày 10/12/2015, UBND quận LB ban hành Quyết định số 11129/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ đối với 76,7m² có thu tiền sử dụng đất bằng 40% giá đất tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất.

Ông Tiếp khiếu nại đến Chủ tịch UBND quận LB vì cho rằng diện tích đất gia đình đang sử dụng đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất. Ngày 23/3/2017, Chủ tịch UBND quận LB ban hành Quyết định 1050/QĐ-CTUBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu, theo đó giữ nguyên nội dung Quyết định số 11129/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND quận LB.

Ông Tiếp khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 11129/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND quận LB và Quyết định số 1050/QĐ-CT UBND ngày 23/3/2017 của Chủ tịch UBND quận LB.

Bản án hành chính sơ thẩm số 44/2019/HCST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn Tiếp.

Ngày 28/5/2019, ông Tiếp kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/6/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/KNPT-VC1-HC đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án số 44/2019/HCST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố H để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Gia đình ông Tiếp có đủ giấy tờ chứng minh được nhận chuyển nhượng nhà và đất thanh lý theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

đ) Giấy tờ thanh lý, hòa giải nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật".


Do đó, gia đình ông Tiếp thuộc diện đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ mà không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Mặt khác, ngay cả trong trường hợp gia đình ông Tiếp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nhưng xét về mặt nguồn gốc và quá trình sử dụng thì gia đình ông Tiếp đã sử dụng nhà đất ổn định trước ngày 15/10/1993 nên vẫn thuộc diện được cấp GCNQSDĐ mà không phải thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 63 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 để làm cơ sở giải quyết vụ án, theo đó xác định hộ ông Tiếp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 76,7m² và phải nộp tiền sử dụng đất bằng 40% giá đất tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, không đúng pháp luật và không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự.

Ngoài ra, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần cơ khí xây dựng và lắp máy điện nước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về việc Công ty xử lý số tiền thu được khi thanh lý nhà đất cho cán bộ, công nhân (trong đó có hộ ông Tiếp) như thế nào và làm rõ trách nhiệm của các bên trong việc hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng nhà đất được thanh lý để làm căn cứ giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự là có thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng.

Do Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng cả về tố tụng và nội dung nên Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 44/2019/HCST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố H xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm, nâng cao chất lượng công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án hành chính. 

Nơi nhận:

- Đ/c PVT VKSTC phụ trách (B/c);
- Đ/c VT VC1 (B/c);
- Vụ 10 VKSTC;
- VC2, VC3;
- VKSND 28 tỉnh, thành phố phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ VC1;
- Lưu VT, V3.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**

Vũ Quang Huy


Activa
Co. Ltd