

Bản án số 57/2023/HC-PT
Ngày 15 - 02 - 2023
V/v “Khiếu kiện quyết định hành
chính và hành vi hành chính”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương
Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 612/2022/TLPT-HC ngày 12 tháng 10 năm 2022 về “Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1270/2022/HC-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 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: 3182/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 98/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Đặng Quý M, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 133, đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Hoàng Xuân Đ, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số 325/16/9, đường B, Phường 15, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận X

Địa chỉ: Số 45-47, đường L, phường B2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1979 - Phó trưởng Phòng Quản lý đô thị Quận X (có mặt);

Địa chỉ: Số 120/16, đường M1, phường Đ1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1987 - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận X (có mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số 45-47, đường L, phường B2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Ông Bùi Nguyễn K, sinh năm 1970 (vắng mặt);

2/ Bà Huỳnh Ngọc Linh T2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T2: Ông Vũ Thanh H1, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Số 1041/9A, đường T3, phường T4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Văn phòng Đăng ký đất đai T5;

Địa chỉ: Số 6, đường P, Phường 7, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Bích T6- Giám đốc (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Võ Quốc H2- Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X (có mặt);

+ Ông Nguyễn Minh T7- Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X (có mặt).

4/ Bà Tạ Thị L1, sinh năm 1944 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 181/69/2G, đường P, Phường 1, quận P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Đặng Quý M là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 08/5/2021 và ngày 21/5/2021, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền ngày 29/5/2020 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà M và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Đ thống nhất trình bày:

Sau khi thực hiện quy định của Nhà nước về việc chỉnh trang đô thị Dự án kênh N1 hoàn thành thì căn nhà số 24/56 đường T8, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh của bà M, nằm ở mặt tiền đường H. Ngày 24/9/2016, Ủy ban nhân dân phường T có Giấy xác nhận đổi số nhà từ 24/56 đường T8, phường T, Quận X thành 133 đường H, phường T, Quận X.

Ngày 23/5/2019, chấp hành Chủ trương của Ủy ban nhân dân Quận X, bà M đã cập nhật địa chỉ mới vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hiện nay mang số nhà 133 đường H, phường T, Quận X.

Tháng 6/2019, bà M xin giấy phép xây dựng mới hoàn toàn căn nhà này, tại Công văn số 480/GB-QLĐT ngày 20/6/2019 của Phòng Quản lý đô thị Quận X hướng dẫn: Chỉnh sửa thiết kế có hướng cửa chính đúng theo chủ quyền. Tuy nhiên, cho đến nay đã hơn 6 tháng Ủy ban nhân dân Quận X vẫn chưa cấp giấy phép xây dựng cho nhà 133 đường H, phường T, Quận X của bà M theo đúng chủ quyền.

Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân Quận X chần chừ trong việc cấp giấy phép xây dựng cho bà M là trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

Lý giải cho việc không cấp phép xây dựng cho nhà 133 đường H, Phòng Quản lý đô thị Quận X thông báo: vì nhà 133A đường H, phường T, Quận X của bà Tạ Thị L1 (“Nhà 133A đường H”) đã mua rẻo đất dôi dư ra sau khi quy hoạch chỉnh trang đô thị trước mặt nhà 133 đường H, nên không thể cấp giấy phép xây dựng cho nhà bà M trở cửa ra đường H.

Trầm trọng hơn, Ủy ban nhân dân Quận X lại cấp phép xây dựng cho nhà 133A đường H, phường T, Quận X, lấn chiếm không gian mặt tiền nhà bà M là 1,9m.

Tại Công văn số 840/GB-QLĐT ngày 04/12/2019 lại xác nhận “theo đó Ủy ban nhân dân Quận X xác định có sai sót do chưa có ý kiến đồng thuận của các hộ liền kề” trong việc bán rẻo đất trống cho nhà 133A đường H.

Nhận thấy, việc Ủy ban nhân dân Quận X thừa nhận có sai sót trong việc bán rẻo đất dôi dư cho nhà 133A đường H khi chưa có ý kiến của các hộ liền kề, trong đó có hộ của bà M là không đúng quy định pháp luật. Nhà 133A đường H đã có mặt tiền mà Ủy ban nhân dân Quận X lại bán thêm một phần mặt tiền nữa

trong khi nhà bà M chưa có mặt tiền lại không được mua là chưa phù hợp với Công văn số 2143/UBND-ĐTMT ngày 10/05/2016 áp dụng hình thức giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho người sử dụng liền kề.

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/9/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1.

2/ Tuyên hủy phân cấp nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/05/2019.

3/ Buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X - Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận X vắng mặt, đã gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến như sau:

“Căn nhà số 133A đường H (số cũ 24/64 đường T8), phường T, Quận X – thửa đất số 119, tờ bản đồ số 41 có nguồn gốc thuộc sở hữu của bà Tạ Thị H3 theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 809/GP-UB ngày 01/8/1990 do Ủy ban nhân dân Quận X cấp.

Ngày 21/8/1990, Sở Nhà đất thành phố cấp Giấy phép ủy quyền định đoạt nhà số 553/GP-UQ7 cho phép bà Tạ Thị H3(tài sản riêng) được Ủy quyền định đoạt (bán, chuyển dịch quyền sở hữu) nhà số 24/64 đường T8, phường T, Quận X cho ông Nguyễn Văn L2(loại nhà trệt + gác gỗ, diện tích sử dụng: 25,2m², theo bản vẽ hiện trạng bổ túc hồ sơ hợp thức hóa sở hữu nhà do Phòng Xây dựng Quận X lập ngày 22/7/1990 thể hiện diện tích mặt bằng: 11,8m², tổng diện tích xây dựng: 25,2m²).

Năm 2001, bà Tạ Thị H3 chết tại Sydney (Úc). Tờ tường trình và cam kết do bà Tạ Thị L1 khai, có Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 24/9/2013, lúc sinh thời bà H3 không đăng ký kết hôn nên trong khai sinh các con bà H3 không có tên cha, bà H3 có 03 người con: Tạ Thị L1, Tạ Thị N2 và Tạ Thị H4.

Theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tạ Thị L1 (đại diện thừa kế), có Ủy ban nhân dân phường T, Quận X chứng thực ngày 22/11/2013: “đất: phần diện tích đất thực tế lấn chiếm rẻo đất Hoàng Sa: 10,88m²”.

Đơn xin cấp quyền sử dụng đất ngày 21/7/2016 của ông Nguyễn Văn T9, có Ủy ban nhân dân phường T, Quận X xác nhận, trước đây là chủ căn nhà 24/52-54 đường T8 bị giải tỏa kênh N1 theo Biên bản thỏa thuận về việc đền bù, trợ cấp di chuyển nhà số 229/BB-GT-TĐ ngày 07/8/1997 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Quận X về việc giải tỏa nhà số 24/52-54 đường T8, phường T, Quận X của ông Nguyễn Văn T9 với diện tích đất: 29,44m², phần

diện tích còn lại 7,8m² Nhà nước sử dụng không hết, gia đình ông T9, vợ là Tạ Thị L1 đang sử dụng diện tích này xin công nhận lại quyền sử dụng đất đã giải tỏa còn lại và cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính (diện tích nêu trên do ông T9 tự xác định).

Theo Công văn số 955/UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường T về việc trả lời xác minh đối với căn nhà số 133A đường H (Bút lục số 56), với ý kiến: Hiện chưa phát sinh tranh chấp khiếu nại đối với căn nhà trên; Phân tường tiếp giáp giữa hai nhà số 133 và 133A đường H trong đó có đoạn dài 1,9m là tường riêng (mỗi nhà đều có tường riêng biệt) và đoạn dài 4,35m ngoài sân là tường mượn. Ghi nhận chủ nhà 133 đường H không có ý kiến gì về tường chung, tường riêng hay mượn đối với căn nhà 133A đường H và không ký biên bản làm việc.

Ngày 18/9/2018, Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 công nhận bà Tạ Thị L1 (là người đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tạ Thị H3) tại địa chỉ số 133A đường H (số cũ 24/64 đường T8), phường T, Quận X.

Ngày 05/10/2018, bà Tạ Thị L1 đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Chi cục thuế Quận X đối với phần diện tích 21,4m² tăng so với diện tích ghi trên giấy tờ nhà đất (chủ quyền) do đã lấn, chiếm sử dụng rẻo đất Hoàng Sa còn lại sau giải tỏa.

Xét thấy, việc công nhận bổ sung diện tích đất thuộc rẻo đất Hoàng Sa theo nhu cầu thực tế, qua xác nhận của Ủy ban nhân dân phường có lấn chiếm sử dụng, thời điểm sử dụng làm cơ sở đóng tiền sử dụng đất theo quy định, không phát sinh tranh chấp khiếu nại. Bà Tạ Thị L1, chủ căn nhà 133A đường H, phường T theo hiện trạng thực tế với diện tích đất: 31,95m², phát sinh tăng đối với diện tích ghi trên giấy tờ nhà đất (10,55m²) là do đã lấn chiếm rẻo đất còn lại sau giải tỏa: $31,95\text{m}^2 - 10,55\text{m}^2 = 21,4\text{m}^2$, trong đó: 1,25m² thuộc diện tích đất căn nhà số 24/64 đường T8 thuộc đất của gia đình bà L1 bị giải tỏa (phần này theo quy định thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp lại tiền bồi thường, hỗ trợ cho Nhà nước, cộng lãi suất từ thời điểm người dân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ đến thời điểm người dân nộp lại tiền bồi thường, hỗ trợ cho Nhà nước). Phần diện tích thuộc rẻo đất Hoàng Sa do lấn chiếm của hộ khác: 20,15m² trước đây tiếp giáp nhà số 24/52-54 đường T8 của ông Nguyễn Văn T9 (là chồng bà Tạ Thị L1) bị giải tỏa toàn bộ có diện tích đất: 29,44m² (theo Biên bản thỏa thuận số 229/BB-GT-TĐ ngày 07/8/1997), nhưng ông T9 có đơn xin công nhận cho bà L1 (là vợ) để thuận tiện hợp chung với diện tích căn nhà 24/64 đường T8 (số mới 133A đường H).

Tuy nhiên, do phần đất trống rẻo đất Hoàng Sa được đền bù đưa vào sử dụng làm lề đường. Căn cứ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các hộ dân thì sau khi di dời nhà cửa, do Nhà nước sử dụng không hết không nhu cầu nên các hộ dân tiếp tục sử dụng lại thửa đất đã bị giải tỏa (chủ cũ lấn, chiếm trước

thời điểm thu hồi đất; chủ cũ hoặc chủ mới lần, chiếm sau thời điểm thu hồi đất), việc cho phép người dân được thực hiện nghĩa vụ tài chính (hoàn trả tiền đền bù trong trường hợp người sử dụng đất hợp pháp hợp lệ hoặc đóng 100% tiền sử dụng đất trong trường hợp lấn, chiếm đất công) đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận. Từ đó, Chi nhánh Quận X đề xuất cấp giấy chứng nhận công nhận phần diện tích sân thuộc rẻo đất Hoàng Sa cho bà Tạ Thị L1 và bà L1 phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo bảng giá đất quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ như trường hợp lấn, chiếm đất.

Khi xác minh hiện trạng có mời chủ nhà 133 đường H nhưng chủ nhà không nêu ý kiến, không hợp tác để có chính kiến, nên Chi nhánh Quận X đề xuất theo thực trạng lấn, chiếm của chủ sử dụng đất 133A đường H, “địa phương chưa phát hiện tranh chấp khiếu nại đối với căn nhà 133A đường H (số cũ là 24/64 đường T8)” đã công nhận toàn bộ diện tích hiện trạng. Việc bà Đặng Quý M (nhà 24/56 đường T8 (có số nhà mới 133 đường H) cho rằng phần sân trước bên hông nhà bà M phải được ưu tiên bán cho bà là không thể xem xét, giải quyết cho bà M mua lại phần sân này, Ủy ban nhân dân quận xem xét công nhận cho bà Tạ Thị L1 và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Chủ sử dụng nhà 133 đường H có phần bên hông nhà tiếp giáp phần đất trống còn lại sau giải tỏa, trước đây tiếp giáp nhà 24/52-54 đường T8 là nhà ở của ông T9 đã được bồi thường như phân tích nêu trên nay được công nhận cho bà Tạ Thị L1 (là vợ ông T9) hoặc hoàn trả cấp giấy chứng nhận cho ông T9 là phù hợp và đúng quy định, nhưng ông T9 không đề nghị lập thủ tục đề xin lại rẻo đất nêu trên mà ông T9 đồng ý để bà L1 xin công nhận và nộp tiền sử dụng đất là không trái với quy định nên việc khiếu kiện của bà Đặng Quý M xin mua phần đất nêu trên với nhu cầu xin xây dựng theo số nhà 133 đường H mở cửa hướng ra mặt tiền đường H không có cơ sở xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị L1 vắng mặt, có gửi bản tự khai trình bày:

Về việc mua lại rẻo đất tại số nhà 133A đường H, phường T, Quận X:

- Có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với đề nghị của Ủy ban nhân dân Quận X và thống nhất của Sở Tài chính trong việc đề xuất hướng tá cho các rẻo dài dọc kênh Nhiều Lọc.

- Đối với hộ dân có đất bị giải tỏa có đủ điều kiện bồi thường về đất ở mà trước đây nhận tiền bồi thường theo Nghị định 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính Phủ, thì nay nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá do thành phố quy định với phần diện tích đất trong hạn mức. Phần diện tích ngoài hạn mức mới đóng theo hệ số điều chỉnh giá đất.

- Do vậy, đối với rẻo đất thuộc căn nhà 24/52-54 đường T8 do ông Nguyễn Văn T9 và bà Tạ Thị L1 là chủ hộ đã bị giải tỏa và được đền bù năm

1999, nay đã xin nộp lại toàn bộ tiền đền bù và chấp nhận mua lại phần rẻo đất còn lại với giá đất tại thời điểm Sở Tài chính ban hành.

- Việc mua lại rẻo đất trên đều theo đúng quy trình và đúng pháp luật, cũng như bà L1 đã hoàn tất các thủ tục về thuế đối với Nhà nước.

Chính vì những căn cứ nêu trên, bà L1 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho bà, vì căn nhà trên bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Bùi Nguyễn K từ ngày 02/5/2019 (việc chuyển nhượng này cũng đã được Ủy ban nhân dân Quận X xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Nguyễn K).

Văn phòng Đăng ký đất đai T5 có ý kiến trình bày như Công văn số 2513/VPĐK-CNQ1 ngày 09/5/2022:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông Bùi Nguyễn K đối với căn nhà trên ngày 13/5/2019 trên cơ sở căn cứ thành phần hồ sơ do người dân nộp, đơn đề nghị đăng ký biến động và không có đơn ngăn chặn là đúng quy định về trình tự, thủ tục giải quyết theo quy định. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X không chấp nhận yêu cầu hủy phần cập nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/5/2019.

Ông H1 đại diện hợp pháp cho ông K, bà T2 có ý kiến:

1/ Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/9/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1: Ông K, bà T2 không đồng ý.

Lý do: Việc Ủy ban nhân dân Quận X cấp Giấy chứng nhận số CH02313 ngày 18/9/2018 cho bà Tạ Thị L1 đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà L1, cơ quan chức năng đã xác minh không có tranh chấp, khiếu nại giữa gia đình bà Đặng Quý M đối với bà Tạ Thị L1. Bà Tạ Thị L1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên được cấp giấy chứng nhận.

2/ Đối với yêu cầu tuyên hủy phần cập nhật cho ông Bùi Nguyễn K và bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/5/2019: Ông K, bà T2 không đồng ý.

Lý do: Ông K, bà T2 và bà Tạ Thị L1 đã thực hiện đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản tại cơ quan công chứng. Việc chuyển nhượng đã được đăng ký cập nhật tại cơ quan có thẩm quyền, thành phần hồ sơ đăng ký cập nhật và quy trình thực hiện đăng ký cập nhật đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

đất đai Quận X đồng thời có Công văn số 2513/VPĐK-CNQ1 ngày 09/5/2022, khẳng định việc đăng ký cập nhật của ông K, bà T2 là đúng quy định về trình tự, thủ tục, và không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Quý M hủy phần cập nhật này.

3/ Đối với yêu cầu buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X – Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H: Ông K, bà T2 không đồng ý.

Lý do: Việc bà Đặng Quý M xin cấp giấy phép xây dựng trở hướng đi cửa chính, thiết kế ban công, trở cửa sang phần diện tích đất ông K, bà T2 được công nhận là không đúng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, căn cứ Công văn số 955/UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường T về việc trả lời xác minh căn nhà số 133A đường H, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, phần tiếp giáp giữa nhà 133 đường H và 133A đường H là phần tường riêng của mỗi bên, nhà 133 đường H hướng cửa ra mặt tiền hẻm. Trên thực tế, nhà 133 đường H chưa bao giờ có hướng cửa ra mặt tiền đường H như bà Đặng Quý M trình bày. Nếu bà Đặng Quý M trở cửa nhà 133 đường H ra phía mặt tiền đường H sẽ xâm phạm quyền sử dụng phần đất của ông K, bà T2 được Nhà nước công nhận và bảo vệ. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Quý M.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1270/2022/HC-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Quý M yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/09/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1.

- Hủy phần cập nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/05/2019.

- Buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X - Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 19/8/2022 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện bà Đặng Quý M ghi ngày 18/8/2022 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Xuân Đ đại diện cho bà Đặng Quý M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Hoàng Xuân Đ đại diện cho bà Đặng Quý M trình bày: Bà Đặng Quý M khởi kiện yêu cầu: Thứ nhất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/09/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1. Thứ hai, hủy phần cập nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/05/2019. Thứ ba, yêu cầu buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X - Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M. Tòa án bác đơn khởi kiện của bà M căn cứ vào: Thứ nhất cơ quan chức năng xác minh khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị L1 thì thời điểm này không có tranh chấp, khiếu nại căn cứ vào Công văn số 955/UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường T về việc trả lời xác minh đối với căn nhà số 133A đường H. Thứ hai, cấp sơ thẩm cho rằng ông Nguyễn Văn T9 mua lại phần đất này bằng cách hợp khối thuộc trường hợp lần chiếm phù hợp với chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố về vấn đề chỉnh trang đô thị. Về hai nhận định này, ông Đ có ý kiến như sau: Thứ nhất Công văn số 955/UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường T chỉ xác định ý kiến về tường chung riêng của ai chứ không xác định diện tích hiện tại bà L1 đang muốn hợp thức hóa có tranh chấp hay không, không thể hiện phần diện tích này có được bao bọc lần chiếm không. Thực tế hiện trạng là khoảng sân trống tiếp giáp với đường không ai ngăn trở che chắn thì không thể gọi đây là trường hợp lần chiếm, phần đất bà L1 hợp thức hóa không được bao bọc lần chiếm. Phần đất không ngăn trở che chắn không thể gọi là lần chiếm. Thứ hai, Tòa sơ thẩm cho rằng ông T9 mua lại phần đất này bằng cách hợp khối. Thực tế ông T9 là chủ căn nhà đã bị giải tỏa trắng hoàn toàn và đã nhận được tiền đền bù. 6,5m² này diện tích thực tế không đủ cho xin định cư lại do đó diện tích này Nhà nước đang quản lý. Thứ ba, bà L1 cho rằng ông T9 mua nhưng thực tế hồ sơ thể hiện bà L1 đóng tiền mua. Từ những nhận định đó, việc chính quyền cơ sở xác minh không đúng tình trạng căn nhà 133 đường H thời điểm bà Tạ Thị L1 xin hợp thức hóa. Bà L1 trình bày ông T9 là chồng bà L1 nhưng hồ sơ không có giấy tờ chứng minh quan hệ hôn nhân và cấp sơ thẩm không làm rõ. Từ những vấn đề đó, việc Tòa sơ thẩm căn cứ 2 mục trên để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiệt thòi cho nguyên đơn vì theo chủ trương của thành phố khi thành phố muốn chỉnh trang đô thị người khởi kiện có căn nhà được hướng mặt tiền nay lại không được. Nếu vụ án có hiệu lực pháp luật thì tương lai căn nhà sẽ trong hẻm. Khi Nhà nước bán đất cho bà L1 không thông báo công khai. Nếu ông biết sẽ không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận X trình bày: Thống nhất như án sơ thẩm, không tranh luận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai T5 có ông H2 trình bày:

Thứ nhất, ông Đ nêu ông T9 và bà L1 không thể hiện mối quan hệ hôn nhân thì trong tài liệu lưu trữ tại Ủy ban nhân dân quận thì hộ khẩu của ông T9 do Công an quận cấp có thể hiện ông T9 là chủ hộ và bà L1 là vợ. Thứ hai, ông Đ nêu Công văn số 955/UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân phường T không thể hiện nội dung không tranh chấp thì trong Công văn đề nghị xác minh của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có đính kèm bản vẽ có nêu rõ đề nghị Ủy ban nhân dân phường xác minh phân tiếp giáp tường chung, tường riêng đối với phần đất mà chủ nhà xin công nhận thêm. Ủy ban nhân dân phường căn cứ nội dung Công văn yêu cầu xác minh trên để trả lời và trả lời hiện nay không nhận được đơn tranh chấp khiếu nại. Tại sơ thẩm, bà M cũng đã xác định ông T9 là chồng bà L1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận ông Đ có nêu tại sao chính quyền không công khai. Thời điểm đó hiện trạng thực tế bà L1 có sử dụng, được Ủy ban nhân dân phường xác định không tranh chấp khiếu nại, bà L1 đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Căn cứ theo văn bản đề xuất của Sở Tư pháp đối với các trường hợp mà có sử dụng lấn chiếm người đang sử dụng đất thì được xem xét cấp giấy chứng nhận, đề xuất của Sở Tư pháp đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận theo Công văn 4685/UBND-ĐT ngày 29/8/2016. Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đề xuất Ủy ban nhân dân quận xem xét công nhận theo đúng quy định. Bà M thực tế không trở cửa sổ không sử dụng. Thời điểm đó nếu xin cấp giấy cũng không giải quyết được.

Ông Đ trình bày: Văn phòng Đăng ký đất đai cho rằng trong hồ sơ thể hiện ông T9 và bà L1 có mối quan hệ vợ chồng theo hộ khẩu nhưng theo quy định pháp luật không phải chứng cứ xác lập mối quan hệ hôn nhân. Thứ hai, Văn phòng Đăng ký đất đai cho rằng bản vẽ sơ đồ nhà đất được đính kèm theo công văn đề nghị xác minh thì bản vẽ này hoàn toàn sai sự thật lý do thiếu hai cạnh. Một miếng đất được bao chiếm không đủ 4 cạnh. Hai cạnh tiếp giáp đất công cộng không thể hiện nhưng trong bản vẽ vẫn ghi có 2 cạnh. Công văn 955/UBND xác định rõ 2 cạnh tiếp giáp 2 căn nhà không bao gồm 2 cạnh ngoài đường. Việc Ủy ban nhân dân phường xác định sai sự thật. Việc Văn phòng căn cứ Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân phường mà công văn này hoàn toàn không đúng.

Ông H2 trình bày: Bổ sung chứng thư hôn thú của ông T9 và bà L1. Thứ hai, ông Đ có nêu bản vẽ không thể hiện 2 cạnh còn lại. Bản vẽ Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đo đạc thiết kế xây dựng P2 có thể hiện đầy đủ diện tích khuôn viên và diện tích công nhận. Công văn xác minh của Phường không có ý kiến.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đặng Quý M thì đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Tại thời điểm cấp giấy cho bà L1 không có tranh chấp với bà M. Diện tích đôi ra do ông T9 mua, ông T9 và bà L1 là vợ chồng, cấp giấy cho bà L1 đúng quy định. Bà L1 chuyển nhượng cho ông K, bà T2, cập nhật biến động đúng quy định pháp luật. Yêu cầu của bà M không có cơ sở. Án sơ thẩm xét xử đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Sau khi nhận được Công văn số 480/GB-QLĐT ngày 20/06/2019 của Phòng Quản lý đô thị Quận X, bà M mới biết nhà bà L1 đã hợp thức hóa phần đất trước nhà bà nên ngày 03/3/2020 bà Đặng Quý M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/09/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1; Hủy phần cập nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/05/2019; Buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X - Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Đặng Quý M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X – Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ bởi lẽ hiện trạng nhà bà M cửa ra hẻm nên Phòng Quản lý đô thị có Công văn số 480/GB-QLĐT ngày 20/6/2019 đề nghị bà M bổ sung thành phần hồ sơ và chỉnh sửa bản vẽ thiết kế theo quy định (chỉnh sửa thiết kế có hướng đi cửa chính đúng

theo chủ quyền, không thiết kế ban công, trở cửa sang không gian nhà liền kề) để hoàn chỉnh hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/9/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà L1 cơ quan chức năng đã xác minh không có tranh chấp, khiếu nại giữa gia đình bà Đặng Quý M đối với bà Tạ Thị L1. Bà Tạ Thị L1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên được cấp giấy chứng nhận. Đối với phần rẻo đất là nhà giải tỏa của ông T9 dôi ra và chính ông T9 là người mua lại phần đất này và phù hợp quy hoạch. Nay ông T9 mua lại phần đất này bằng cách hợp khối vào phần diện tích căn nhà 133A T8 do vợ là bà Tạ Thị L1 đang xin cấp giấy chứng nhận là phù hợp với chủ trương của Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn số 4776/STP-VB ngày 20/6/2016 của Sở Tư pháp và Công văn số 4685/UBND-ĐT ngày 29/8/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Đối với yêu cầu tuyên hủy phân cấp nhật cho ông Bùi Nguyễn K và bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/5/2019.

Trong quá trình cập nhật thì căn nhà trên không có đơn ngăn chặn, ông K, bà T2 đã nộp đủ thành phần hồ sơ đăng ký biến động nên Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X thực hiện đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu cho ông K và bà T2 đối với căn nhà trên vào ngày 13/5/2019 là đúng quy định về trình tự, thủ tục.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật. Bà M kháng cáo không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà M, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà M phải nộp án phí do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30; 32; 116; Điều 193; khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Quý M.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1270/2022/HC-ST ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Quý M yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 18/09/2018 cấp cho bà Tạ Thị L1.

- Hủy phân cấp nhật cho ông Bùi Nguyễn K, bà Huỳnh Ngọc Linh T2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02313 ngày 13/05/2019.

- Buộc cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân Quận X - Phòng Quản lý đô thị Quận X) cấp giấy phép xây dựng cho nhà số 133 đường H, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng chủ quyền là hướng mặt tiền ra đường H.

2. Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Đặng Quý M phải chịu. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0045977 ngày 21/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, bà Đặng Quý M phải chịu. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002975 ngày 14/9/2022 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;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương