

Bản án số: 626/2019/HC-PT

Ngày 10-9-2019

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất
đai.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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:
Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 570/2018/TLPT-HC ngày 16 tháng 10 năm 2018 về việc: “khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1131/2018/HC-ST, ngày 21 tháng 8 năm 2018 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: 1304/2019/QĐPT-HC ngày 03 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 226/2019/QĐ-PT ngày 26/7/2019, giữa:

Người khởi kiện: Bà Trương Thị N, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1989. Theo giấy ủy quyền ngày 18/7/2019 (có mặt).

Địa chỉ: huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Phú L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh (vắng mặt).

Địa chỉ: huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh. Theo Giấy ủy quyền số 1720/UQ-UBND và 1721/UQ-UBND cùng ngày 14/5/2019 (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1. Bà Hồ Ngọc H – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Linh T – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1934 (vắng mặt).

Địa chỉ: huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị Thu S , sinh năm 1976 (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị Sang T1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

4. Ông Phạm Hoàng H2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thu S , bà Phạm Thị Sang T1, ông Phạm Hoàng H2: Ông Nguyễn Văn D , sinh năm 1989. Theo giấy ủy quyền ngày 28/8/2019 (có mặt).

5. Bà Phạm Thị Thu C , sinh năm 1981 (vắng mặt).

6. Ông Lê Quang Đ , sinh năm 1965 (có mặt).

7. Bà Phan Thị Thu H3, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Lê Quang Đ , sinh năm 1965. Theo Giấy ủy quyền ngày 05/6/2017 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ , bà H3: Bà Hoàng Lam Thụy C1, sinh năm 1979, Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo: Người khởi kiện bà Trương Thị N .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - bà Trương Thị N do ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/6/1990, theo Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Phùng Thị P cùng con là ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị N2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H4 và bà Trương Thị N 625m².

Ngày 25/9/1993, ông Phạm Văn B chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H4 đất từ gò nhà ra thẳng đường công cộng, tiếp giáp phần đất 625m² đã mua trước đó, được ghi nhận trong Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1990.

Ngày 16/8/2002, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn H4, đối với thửa đất số 1505, tờ bản đồ số 3, diện tích 1966m², phân chiết từ thửa 129.

Ngày 07/5/2008, bà Trương Thị N đăng ký di sản thừa kế, đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/3/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh cập nhật chuyển nhượng một phần thửa 129 (282,3m²), tờ bản đồ số 3 (tài liệu chính lý 1992), tương ứng một phần thửa 205, số thửa mới 813 (282,3m²), tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐDC) sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị N.

Ngày 23/3/2012, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02422 cho bà Trương Thị N, đối với thửa đất số 813, tờ bản đồ số 73, diện tích 282,3m² tại huyện Bình Chánh, TPHCM.

Phần diện tích còn lại khoảng hơn 200m² nằm giáp ranh với đất của bà Phạm Thị N2, trên đó có căn nhà tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TPHCM, do con bà N là bà Phạm Thị Thu C đứng tên, có nộp thuế phi nông nghiệp từ năm 2012, nhưng chưa làm thủ tục hợp thức hóa do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

Vào năm 2014, bà Phạm Thị N2 chuyển nhượng phần đất giáp ranh cho ông Lê Quang Đ. Việc xác định ranh đất và cắm mốc bằng cọc bê tông, có sự chứng kiến của mọi người. Như vậy, phần đất bà N2 chuyển nhượng cho ông Đ được các bên liên quan xác định từ ranh đất có hàng đước và hàng dừa ra đến bờ rạch tự nhiên. Sau đó, ông Đ đôn hạ hàng đước và đổ cát san lấp mặt bằng từ ranh đất đã được các bên xác định ra đến bờ rạch tự nhiên, xây bức tường kiên cố khởi điểm từ ranh đất ra đến bờ rạch tự nhiên. Từ những việc làm trên, khẳng định ông Đ đã thừa nhận ranh đất gia đình bà N với phần đất ông Đ mua lại của bà N2. Phía bà N dựng hàng rào bằng lưới B40 nhằm xác định ranh đất, đồng thời bảo vệ tài sản của mình. Trong quá trình thực hiện, ông Đ không có ý kiến gì.

Ngày 16/9/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND trả lời đơn của bà N về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ.

Không đồng ý với nội dung văn bản trên, bà N khởi kiện yêu cầu về hủy Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đông.

Người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trình bày:

Sau khi bà N có đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh kiểm tra lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 363722, số vào sổ CH05865 ngày 10 tháng 12 năm 2014 cấp cho ông Lê Quang Đ với kết quả như sau:

Kết quả thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05865 ngày 10 tháng 12 năm 2014 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Lê Quang Đ .

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cung cấp cho Phòng Tài nguyên và Môi trường hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH05865 ngày 10 tháng 12 năm 2014.

Theo đó thấy được: Ngày 07/10/2014, Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Đo đạc Bản đồ Q đo vẽ và lập bản vẽ phân đất thuộc một phần thửa 129, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chính lý), diện tích 1919,6m² bộ địa chính xã Phong Phú theo hợp đồng số 159/AQ/2014, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh kiểm tra nội nghiệp ngày 18 tháng 11 năm 2014.

Ngày 21/11/2014, hộ bà Phạm Thị N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm một phần thửa 129, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chính lý), diện tích 1919,6m² bộ địa chính xã Phong Phú cho ông Lê Quang Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng số 00034974, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng X công chứng.

Ngày 03/12/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh lập Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 3111/PC-VPĐK.

Ngày 06/12/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Tờ trình số 4688/TTr-TNMT dự thảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trình Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh.

Ngày 10/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05865 ngày 10 tháng 12 năm 2014 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Lê Quang Đ gồm thửa đất số 214 (hợp từ một phần thửa 213, 215, trọn thửa 214), tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC) tương ứng một phần thửa 129, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chính lý), diện tích 1919,6m².

Về điều kiện cấp giấy chứng nhận

Phần đất thuộc một phần thửa 129, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chính lý 1992)

Bộ địa chính xã Phong Phú, huyện Bình Chánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 846/QSDD/Q4 cho hộ bà Phạm Thị N2.

Căn cứ khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

Đất không có tranh chấp;

Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”.

Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số vào sổ CH05865 ngày 10/12 /2014 cho ông Lê Quang Đ là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 về việc trả lời đơn của Trương Thị Nguyệt là đúng quy định.

Đề nghị Tòa án giữ nguyên Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị N1, bà Phạm Thị Thu S , bà Phạm Thị Sang T1, bà Phạm Thị Thu C , ông Phạm Hoàng H2 trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà N .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Quang Đ và cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thu H3 trình bày:

Ngày 27/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn B , trong đó có thửa 129, tờ bản đồ số 3, diện tích 2781m².

Ngày 21/11/2014, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng: 00034974, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng X, bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thị Hoa Đ1, bà Phạm Thị Hoa T2, ông Phạm Minh Đ2, bà Phạm Thị Hoa T3, bà Phạm Thị Hoa X1, bà Phạm Thị Hoa L1, ông Nguyễn Minh T4, bà Ngô Thị Cẩm T5 chuyển nhượng một phần thửa đất số

129 tờ bản đồ số 03, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 1919,6m² cho ông.

Ngày 10/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 73, diện tích 1919,6m² cho ông.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1131/2018/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 125, Điều 146, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 176, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về hủy Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đông.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27 - 8 - 2018, người khởi kiện bà Trương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D – Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Bản án sơ thẩm thiếu khách quan trong việc đánh giá chứng cứ, tài liệu đã được thu thập, giao nộp công khai dẫn đến tuyên xử bản án không đúng bản chất sự việc, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà N.

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc do gia đình bà N tạo lập và sử dụng hợp pháp. Ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1966m² và 282,3m²) thì trong tổng diện tích đất mà gia đình bà N đang sử dụng có thêm 150m² (thực tế hơn 200m²) chưa được cấp giấy chứng nhận do bà C

trực tiếp quản lý sử dụng trên đó có căn nhà xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình bà Phạm Thị N2, ông Lê Quang Đ và gia đình bà N xác định ranh đất, cắm mốc ranh giới diễn ra công khai và không ai có ý kiến gì. Từ giai đoạn định ranh cắm mốc ranh giới, ông Đ dưới sự chỉ dẫn của bà N2 đã xác định phần đất chuyển nhượng. Sau đó ông Đ đã cho cắm cọc bê tông, xây dựng một bức tường gạch kiên cố từ điểm tiếp giáp phần đất của gia đình bà N chạy ra đến bờ rạch và tiến hành sang cát san lấp nện bằng trước thời điểm ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bờ tường gạch, trụ bê tông, hàng rào B40, hàng dừa .. vẫn còn. Phần đất đang có tranh chấp gia đình bà N sử dụng ổn định trước khi ông Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N2.

Trong quá trình lập bản đồ hiện trạng vị trí đất số 159/AQ/2014 ngày 25/9/2014 có nhiều sai phạm, không đúng hiện trạng thực tế của lô đất chuyển nhượng, cố ý làm sai quy trình kiểm tra nội nghiệp để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Phạm Thị N2 là người chuyển nhượng đất cho gia đình bà N và cũng là người chỉ ranh, chuyển nhượng đất cho ông Đ. Bà N2 là người biết rõ nhất ranh giới và quá trình sử dụng đất lâu dài của bà N . Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị N vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số vào sổ CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ là không đúng. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 về việc trả lời đơn của bà Trương Thị N là sai quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án hành chính sơ thẩm số 1131/2018/HC-ST, ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Hồ Ngọc H1 - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất số vào sổ CH05865 ngày 10/12 /2014 cho ông Lê Quang Đ là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 về việc trả lời đơn của Trương Thị N là đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà N , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Hoàng Lam Thụy C1 - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ , bà H3 trình bày: Đất của ông Đ nhận chuyển nhượng có hợp đồng, có lập ranh rõ ràng. Bà N không đưa ra được căn cứ chứng minh bà nhận chuyển nhượng bao nhiêu ? Bà Phạm Thị N2 có văn bản chuyển nhượng cho bà N 02 lần ngoài ra bà không chuyển nhượng thêm lần nào cho bà N . Bà N trình bày có căn nhà nằm trên phần đất, tuy nhiên căn nhà không nằm trong vụ án này. Bản vẽ năm 2014, 2015 là đất trống, năm 2016 có căn nhà lá sau xây thành nhà thường. Khi

tiến hành giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành đo đạc lại, xác định lấn vào đất ông Đ 200m². Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà N , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung kháng cáo: Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay người khởi kiện không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, căn cứ khoản 1 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về Thời hiệu khởi kiện:

Ngày 10/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ . Đầu tháng 8/2016 bà N mới biết ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ có đơn khiếu nại bà lấn chiếm đất của ông Đ hơn 200m² đất (bl 305). Sau đó ngày 07/10/2015 bà N có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ . Ngày 16/9/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND trả lời đơn khiếu nại của bà N . Ngày 30/9/2016, bà Trương Thị N nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, buộc Chủ tịch UBND huyện Bình Chánh ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05865 ngày 10/12/2014 của ông Lê Quang Đ . Căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, thì đơn khởi kiện của bà Trương Thị N còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định:

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 là đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị N.

Ngày 25/6/1990, bà Phùng Thị P cùng con là ông Phạm Văn B , bà Phạm Thị N2 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H4 và bà Trương Thị N phần diện tích đất là 625m² theo Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Phong Phú, huyện Bình Chánh. Như vậy nguồn gốc đất là của ông B , bà N2, còn gia đình bà N chỉ nhận chuyển nhượng lại.

Ngày 25/9/1993, ông Phạm Văn B chuyển nhượng tiếp cho ông Phạm Văn H4 01 đất từ gò nhà ra thẳng đường công cộng, tiếp giáp phần đất 625m² đã mua trước đó, việc mua bán này được ghi nhận trong Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1990 đã lập trước đây, tuy nhiên không thể hiện rõ diện tích cụ thể là bao nhiêu. Theo bà N thì do cùng là hàng xóm và thiếu dụng cụ đo đạc nên chỉ xác định diện tích từ gò nhà thẳng ra đường công cộng. Các bên có cắm cọc bê tông, trồng dừa, được để làm ranh đất và sử dụng từ đó đến nay.

Năm 2002, ông H4 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/8/2002, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 571QSĐĐ/Q1 cho ông Phạm Văn H , đổi với thửa đất số 1505, tờ bản đồ số 3, diện tích 1966m², phân chiết từ thửa 129. Sau khi ông H chết vào ngày 07/5/2008, bà Trương Thị N đăng ký di sản thừa kế, đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/3/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bình Chánh cập nhật chuyển nhượng một phần thửa 129 (282,3m²), tờ bản đồ số 3 (tài liệu chính lý 1992), tương ứng một phần thửa 205, số thửa mới 813 (282,3m²), tờ bản đồ số 73 (tài liệu BĐĐC) sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trương Thị N .

Ngày 23/3/2012, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02422 cho bà Trương Thị N , đổi với thửa đất số 813, tờ bản đồ số 73, diện tích 282,3m² tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.3] Đối với khu đất của ông Lê Quang Đ :

Vào ngày 21/11/2014, ông Lê Quang Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị N2, bà Phạm Thị Hoa Đ1, bà Phạm Thị Hoa T2, ông Phạm Minh Đ2, bà Phạm Thị Hoa T2, bà Phạm Thị Hoa X1, bà Phạm Thị Hoa L1, ông Nguyễn Minh T4, bà Ngô Thị Cẩm T5 theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số công chứng: 00034974, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD của

Văn phòng Công chứng X; phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 129 tờ bản đồ số 03, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 1919,6m². Vị trí phần đất chuyển nhượng được xác định theo bản vẽ số 159/AQ/2014 ngày 07/10/2014 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng - Đo đạc bản đồ Q, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh kiểm tra nội nghiệp ngày 18/11/2014. (Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa 129, tờ bản đồ số 03 (tài liệu chính lý 1992) Bộ địa chính xã Phong Phú, huyện Bình Chánh được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 846/QSDĐ/Q4 ngày 27/12/2002 cho hộ ông Phạm Văn B). Sau khi ông B chết, ngày 17/11/2014, bà Phạm Thị N2 đăng ký di sản thừa kế và đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận).

Ngày 10/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 đối với thửa đất số 214, tờ bản đồ số 73, diện tích 1919,6m² cho ông Lê Quang Đ (theo đó thửa 214 hợp từ một phần thửa 213, 215, và trọn thửa 214 tờ bản đồ 73 theo tài liệu Biên động địa chính tương ứng một phần thửa 129 tờ bản đồ 03 theo tài liệu chính lý 1992)

Đối chiếu với Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/7/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện thì phần diện tích bà N cho rằng cấp trùng với đất của bà có diện tích 198,3m² (thuộc thửa 214-1).

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI667729 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V298599 do ông Phạm Văn H4 và bà Trương Thị N đứng tên thì tổng diện tích theo 02 giấy chứng nhận là: 282,3m² + 1966 m² = 2248.3m²; nhưng diện tích theo bà chỉ ranh và cho rằng đất của mình là 2524.1m². Như vậy diện tích đất thực tế bà cho rằng của bà là nhiều hơn so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Nhà nước đã cấp cho bà. Gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002 và mới nhất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào năm 2012 nhưng gia đình bà N không có ý kiến gì.

Bà N cho rằng phần đất mà ông Đ được cấp trùng lẫn vào phần đất gò mà bà N đã chuyển nhượng cho gia đình bà nhưng gia đình bà chưa đăng ký phần đất này là không có căn cứ. Bởi lẽ phần diện tích mà gia đình bà nhận chuyển nhượng lại của bà N2 không rõ ràng về diện tích chuyển nhượng chỉ nhắm chừng ước lượng. Bà N cũng không cung cấp được những tài liệu, chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng và diện tích thực tế sử dụng đất phần đất mà bà cho rằng của gia đình bà nhưng hiện đã được cấp cho ông Đ. Đối chiếu theo các bản vẽ mà qua điều tra Tòa án thu thập được thì xét thấy phần đất ông Đ sử dụng có vị trí đúng theo bản đồ hiện trạng trước đây ông Đ nhận chuyển nhượng lại của bà N2 trên phần đất này là đất trống không có nhà (Căn nhà của bà C tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TPHCM không nằm trên phần đất mà Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận cho ông Đông mà nằm trên phần đất thuộc thửa 1505, tờ bản đồ số 3 mà bà N được cấp giấy chứng nhận), và phần đất mà bà N cho rằng là của bà mà

ông Đ đang sử dụng không trùng lên phần đất mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà N .

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, bà N2 trình bày chỉ chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 1.966m² và 282,3m² đúng như diện tích đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N2 còn cho rằng bà N tự ý rào lưới B40 lấn sang đất của ông Đ (bl 245, 246, 249).

Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ là đúng quy định pháp luật.

Do có khiếu nại của bà N , Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đã tiến hành kiểm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 cho ông Lê Quang Đ , trên cơ sở xem xét việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ , Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 trả lời đơn của bà N là đúng quy định pháp luật.

Cũng theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/7/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì cả bà N và ông Đ đều chỉ ranh diện tích đất sử dụng của mình nhiều hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; và căn nhà của bà C tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TPHCM cũng không còn giữ nguyên hiện trạng như trước đây mà đã xây cất sửa chữa rộng hơn, lấn sang phần đất của gia đình ông Đ theo giấy chứng nhận nhưng không xin phép cơ quan chức năng (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2018). Tuy nhiên tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự hiện đang được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thụ lý giải quyết theo đơn của ông Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự nên sẽ được giải quyết sau.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đ là đúng quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị N về việc hủy bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí hành chính : Bà Trương Thị N phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 125, Điều 146, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 176, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ khoản 2 Điều 47 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. Bác kháng cáo của bà Trương Thị N , giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1131/2018/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về hủy Văn bản số 2282/UBND ngày 16/9/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05865 ngày 10/12/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp cho ông Lê Quang Đ .

3. Về án phí:

3.1 Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Trương Thị N phải chịu 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm. Số tiền bà N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0031539 ngày 16/11/2016 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được khấu trừ vào tiền án phí sơ thẩm bà N phải nộp.

3.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trương Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí hành chính phúc thẩm. Số tiền bà Trương Thị N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0049628 ngày 06/9/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh được khấu trừ vào tiền án phí bà N phải nộp.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS sự Tp.HCM;
- Các đương sự, đại diện đương sự ;
- Lưu.

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

Vũ Ngọc Huỳnh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Phạm Trung Tuấn Huỳnh Thanh Duyên

Vũ Ngọc Huỳnh