

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 328/2018/HC-PT
Ngày 22 - 8 - 2018
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Sáng;

Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, 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: 78/2018/TLPT-HC ngày 22 tháng 02 năm 2018 về việc khiếu kiện quyết định hành chính.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1663/2017/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1041/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị Thu N (có mặt)

Địa chỉ: , Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N : Bà Nguyễn Thị An N là người đại diện theo ủy quyền của bà N (có mặt)

Địa chỉ: , Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N : Ông Phan Hồng V – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận 4: Ông Bùi Thanh T, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4: Ông Bùi Thanh T, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4:

1. Ông Dương Quang T – Quyền Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường Quận 4 (có mặt)

2. Ông Ngô Thục N – Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận 4 (có mặt)

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

1. Ông Thân Văn L (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Thân Văn L: Bà Trần Thị Thu N

Cùng địa chỉ: , Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lại Cao L (vắng mặt)

Địa chỉ: 89 Quang Trung, Khóm 3, Phường 1, Thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Lê Cao L (vắng mặt)

Địa chỉ: , Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản đối thoại, người khởi kiện là bà Trần Thị Thu N có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị An N trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ: Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4 (sau đây gọi là nhà số Vĩnh Hội) thuộc sở hữu của bà Trần Thị Thu N và ông Thân Văn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 532648 (số vào sổ CH 00439) do Ủy ban nhân dân Quận 4 (viết tắt là UBND Quận 4) cấp ngày 25/4/2012, diện tích đất được công nhận theo Giấy

chứng nhận là 68 m², nhà nằm ở vị trí góc đường Vĩnh Hội (tên cũ là đường 14) - đường 16.

Năm 2016, UBND Quận 4 ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 “V/v liên quan đến phần đất công kế bên nhà số Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4” (gọi tắt là văn bản 4788/UBND-ĐT) xác định phần đất hông căn nhà nói trên có diện tích 40,7 m² (giáp đường 16) do bà Nguyệt và ông L đang sử dụng không có trong hồ sơ kỹ thuật nên buộc ông bà phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại đất công để mở rộng lòng lề đường 16 theo nội dung cam kết tại Giấy cam kết lập ngày 15/3/2012 của ông L. Nếu không hoàn thành trước ngày 25/01/2017 sẽ bị cưỡng chế.

Không đồng ý với văn bản số 4788/UBND-ĐT, bà Nguyệt khiếu nại nhưng Chủ tịch UBND Quận 4 ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 “Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N” (gọi tắt là Quyết định 832/QĐ-UBND-NC) bác khiếu nại của bà N, giữ nguyên văn bản số 4788/UBND-ĐT.

Ngày 28/4/2017, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT, Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC và buộc Ủy ban nhân dân Quận 4 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ Vĩnh Hội, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m².

Cơ sở khởi kiện:

- Văn bản số 4788/UBND-ĐT nhiều lần xác định phần đất diện tích 40,7m² bên hông nhà Vĩnh Hội là “đất công”, yêu cầu trả lại phần “đất công” này nhưng Quyết định giải quyết khiếu nại số 832/QĐ-UBND-NC không đề cập hay lý giải về khái niệm “đất công”. Pháp luật hiện hành không có khái niệm “đất công” nên bà Nguyệt không hiểu “đất công” là loại đất gì theo luật định.

- Ủy ban nhân dân Quận 4 chưa có một thủ tục hành chính hay thủ tục tư pháp nào thể hiện việc chuyển từ “đất tư” sang “đất công”, Văn bản số 4788/UBND-ĐT không đề cập đến thủ tục trên và không xác định thời điểm nào phần đất của gia đình bà N chuyển thành “đất công”. Mặt khác, từ trước đến nay chưa có văn bản nào thu hồi phần đất nêu trên.

- Quyết định giải quyết khiếu nại số 832/QĐ-UBND-NC của Chủ tịch UBND Quận 4 xác định gia đình bà N chỉ được quyền sử dụng 68 m², không công nhận 52 m² đất còn lại là không đúng. Thực tế, khuôn viên nhà 71 Vĩnh Hội với tổng diện tích 120 m² đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho cá nhân từ năm 1992 và tại Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở ngày 17/10/2014.

Qua các đòi chủ trước thì đều xác định diện tích đất là 120 m², chưa ai từ bỏ quyền sử dụng đất 52 m² này.

Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà N .

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận 4 có ông Bùi Thanh T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 làm đại diện (có yêu cầu được xét xử vắng mặt), hồ sơ vụ án thể hiện ý kiến trình bày của ông T :

- Về quá trình tạo lập, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất số Vĩnh Hội cho ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N và phần diện tích đất kế số Vĩnh Hội:

Căn nhà số Vĩnh Hội được UBND Quận 4 cấp cho ông Nguyễn Quang L theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 164/GP-UB ngày 18/9/1992, có diện tích nền đất là 120 m² thuộc một phần bằng khoán số 617- Khu G Sài Gòn- Khánh Hội.

Năm 1994, ông L chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn T và bà Trần Thị T theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 247/GP ngày 13/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận 4, có diện tích đất được công nhận là 120 m².

Tuy nhiên, từ khi ông T và bà T chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Trần B và bà Trần Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 65040/HĐ-MBN (năm 2000), ông B và bà T chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị Lan A theo Hợp đồng mua bán nhà số 76665/HĐ-MBN (cũng trong năm 2000) và ông V và bà A chuyển nhượng tiếp cho ông Lại Cao L và bà Lê Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9920/HĐ-MBN (năm 2001) thì các hợp đồng chuyển nhượng đều ghi rõ diện tích khuôn viên đất là 120 m², gồm 68 m² được công nhận quyền sử dụng và 52 m² là phần diện tích vi phạm lộ giới (bên mua và bên bán đều biết rõ và cam kết chấp hành theo quy định của pháp luật).

Bà Lê Thị C có đơn đề nghị xin cấp phép xây dựng tại địa chỉ số 71 đường số 14 (nay là đường Vĩnh Hội) với nội dung không xây dựng nhà trên phần đất trong lộ giới mở rộng đường 14 có diện tích (6m x 3m) và phần đất nằm trong lộ giới mở rộng đường 16 có diện tích (2m x 17m). Ngày 04/4/2001, UBND Quận 4 cấp Giấy phép xây dựng số 40/GPXD cho bà Lê Thị C xây dựng nhà tại địa chỉ số Vĩnh Hội, diện tích xây dựng là 68 m² (4m x 17m), tổng diện tích sàn xây dựng là 375,31 m², chỉ giới xây dựng: cách tim đường Vĩnh Hội: 10m, cách tim đường 16: 6m và cách tim đường 01: 3m.

Việc mở rộng Đường 14, Đường số 16 và việc bà Lê Thị C xây dựng tại địa chỉ số 71 đường Vĩnh Hội với diện tích 6m x 3m đã được Quận 4 chỉnh lý biên động về ranh đất và quản lý theo Bản đồ địa chính Phường 4, Quận 4 năm 2001.

Ngày 25/4/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Lại Cao L và bà Lê Thị C đối với căn nhà số Vĩnh Hội với diện tích xây dựng = diện tích đất ở = 68 m²; trong đó, ghi chú diện tích nhà, đất trong phạm vi quy hoạch là 10,8 m² thuộc lộ giới đường Vĩnh Hội 20m (tính từ tim đường Vĩnh Hội về mỗi bên 10m) theo Quyết định số 6649/KTC.T.QH ngày 03/6/1996 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố và diện tích đất được công nhận là 4m x 17m đã đảm bảo lộ giới hiện trạng cho đường số 16 (đoạn từ đường Vĩnh Hội đến đường số 1).

Năm 2008, ông Lại Cao L và ông Lê Cao L nhận thừa kế nhà, đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 029661 ngày 01/9/2008 và ngày 03/9/2008, đăng ký cập nhật biên động ngày 17/9/2008.

Ngày 15/6/2009, Ủy ban nhân dân Quận 4 cập nhật nội dung biên động nhà, đất trên Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N do nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên (theo hợp đồng mua bán nhà ở số 00917 ngày 01/6/2009) với diện tích đất mua bán chuyển nhượng là 68 m²; trước bạ ngày 02/6/2009 với diện tích đất là 68 m².

Ngày 12/10/2011, Ủy ban nhân dân Phường 4 có Văn bản số 162/UBND-ĐT về việc liên quan hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận tại địa chỉ Vĩnh Hội. Theo đó, phần kiến trúc trên phần đất bên hông nhà thuộc lộ giới đường 16 được ông L sửa chữa khi mua nhà năm 2009; trước đây các chủ cũ đã che chắn sử dụng phần đất này, không xây dựng nhà vì thuộc lộ giới dự kiến đường 16.

Ngày 15/3/2012, ông Thân Văn L có Giấy cam kết và được Ủy ban nhân dân Phường 4 xác nhận ngày 22/3/2012 có nội dung: *“Nay tôi làm đơn này xin sử dụng phần đất trống trên làm mái che và làm đẹp lại có cửa, không để phóng uế gây mất vệ sinh ô nhiễm môi trường. Tôi cam kết khi nhà nước cần sử dụng, tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ mà Nhà nước không phải bồi thường chi phí”*.

Ngày 25/4/2012, UBND Quận 4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00439 cho ông L và bà N đối với căn nhà, đất tại địa chỉ số Vĩnh Hội theo đó công nhận diện tích đất là 68 m²; và ghi chú tại trang 2 của Giấy chứng nhận các nội dung sau:

“ - Phần diện tích nhà đất không công nhận 11,3 m² phía trước nhà (diện tích không được công nhận thuộc phạm vi quy hoạch đường Vĩnh Hội lộ giới 20m theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLDT ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Diện tích nhà đất không công nhận 40,7 m² bên hông nhà (không có trong bản đồ địa chính 40,7 m²).

(Có cam kết tự nguyện tháo dỡ khi Nhà nước có yêu cầu mà không phải bồi thường theo Giấy cam kết có xác nhận của UBND P4 ngày 22/3/2012)''.

Do ông L đã có hành vi lấn chiếm và sử dụng đất công nên UBND Quận 4 đã ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT là đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận 4 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ Vĩnh Hội, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m² của bà Nguyệt, thấy rằng không có cơ sở vì phần đất này không có trong bản đồ địa chính và trong lộ giới nên không thể chấp nhận.

UBND Quận 4 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N .

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 có ông Bùi Thanh T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 làm đại diện (có yêu cầu được xét xử vắng mặt), hồ sơ vụ án thể hiện ý kiến trình bày của ông T :

Chủ tịch UBND Quận 4 ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N liên quan đến phần đất bên hông nhà số Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4 là đúng quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại, Thông tư số 07/2013/TT-TTCT ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính và Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11/02/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, việc bà N yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND Quận 4 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu) là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà N .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thân Văn L vắng mặt có bà Trần Thị Thu N đại diện có ý kiến trình bày:

Ông L thống nhất với mọi ý kiến và yêu cầu của bà N , không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Cao L và ông Lê Cao L , theo hồ sơ ông L và ông L có ý kiến trình bày:

Khi bán nhà cho bà N , chúng tôi bán và giao toàn bộ 120 m² đất và xác định chưa nhận tiền bồi thường phần đất 52 m², nếu sau này Nhà nước thu hồi thì bồi thường cho bà N , tôi không có ý kiến gì. Nếu Nhà nước cấp lại chủ quyền với diện tích 120 m² cho bà N chúng tôi cũng đồng ý. Từ trước đến nay tôi chưa nhận được thông báo thu hồi đất của các cấp chính quyền.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1663/2017/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N .

- Hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân Quận 4 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại Quyết định số 45/QĐ-VKS-HC, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc: Hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của UBND Quận 4 và Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND Quận 4 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Việc Chủ tịch UBND Quận 4 ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét

xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà N .

Luật sư Phan Hồng V trình bày:

Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đủ cơ sở xác định khu đất 120m² và căn nhà 68m² trên khu đất tọa lạc tại số 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lại Cao L và ông Lê Cao L . Việc ông L chuyển nhượng khu nhà đất này cho bà Trần Thị Thu N và ông Thân Văn L là hoàn toàn hợp pháp, bà N và ông L đã được Ủy ban nhân dân quận 4 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BI 532648 ngày 25/4/2012. Do đó, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4 ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 và Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 đã làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng bà N . Đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị An N trình bày: Thông nhất với các ý kiến và đề nghị của Luật sư Phan Hồng V .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 trình bày:

Trong các hợp đồng chuyển nhượng đều ghi rõ diện tích khuôn viên đất là 120 m², gồm 68 m² được công nhận quyền sử dụng và 5 m² là phần diện tích vi phạm lộ giới (bên mua và bên bán đều biết rõ và cam kết chấp hành theo quy định của pháp luật). Bà Lê Thị C có đơn đề nghị xin cấp phép xây dựng tại địa chỉ số 71 đường số 14 (nay là đường Vĩnh Hội) và UBND quận 4 cấp Giấy phép xây dựng số 40/GPXD cho bà C xây dựng nhà tại địa chỉ số 71 Vĩnh Hội, diện tích xây dựng chỉ là 68 m². Ngày 25/4/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Lại Cao L và bà Lê Thị C đối với căn nhà số 71 Vĩnh Hội với diện tích xây dựng bằng diện tích đất ở là 68m². Theo hợp đồng mua bán nhà ở số 00917 ngày 01/6/2009 giữa ông Lại Cao L và ông Lê Cao L với bà Trần Thị Thu N và ông Thân Văn L thì diện tích đất mua bán chuyển nhượng là 68 m². Trong quá trình sử dụng đất và sửa chữa nhà thì ông L đã có Giấy cam kết với nội dung: “*Nay tôi làm đơn này xin sử dụng phần đất trống trên làm mái che và làm đẹp lại có cửa, không để phóng uế gây mất vệ sinh ô nhiễm môi trường. Tôi cam kết khi nhà nước cần sử dụng, tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ mà Nhà nước không phải bồi thường chi phí*”. Nhưng ông L lại có hành vi lấn chiếm và sử dụng đất công, nên Ủy ban nhân dân quận 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4 ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 và Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N .

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguồn gốc khu đất 120m² tọa lạc tại số 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây thuộc một phần bằng khoán số 617- Khu G Sài Gòn- Khánh Hội. Ngày 18/9/1992, ông Nguyễn Quang L được Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp Giấy phép sử dụng nền nhà số 164/GP-UB, diện tích 120m². Năm 1994, ông L chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T, bà Trần Thị T; ngày 11/8/2000 ông T và bà T chuyển nhượng lại cho ông Trần B và bà Trần Thị T; ngày 14/9/2000 ông B và bà T chuyển nhượng cho ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị Lan A; ngày 09/02/2001 ông V và bà A chuyển nhượng lại cho ông Lại Cao L và Bà Lê Thị C toàn bộ diện tích 120m² đất nêu trên. Ngày 04/4/2001 Ủy ban nhân dân quận 4 cấp cho bà Lê Thị C Giấy phép xây dựng số 40/GPXD cho phép xây dựng nhà cấp 2 kiên cố diện tích tầng trệt 68m² trong khu đất này. Ngày 25/4/2002 bà C và ông L được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12331/2002 với diện tích xây dựng 68m² đất tầng trệt, tổng diện tích sàn là 341,2m². Sau khi bà C chết thì các đồng thừa kế của bà C gồm ông Lại Cao L, bà Lại Thị H, ông Lại Cao L, ông Lê Cao L đã lập Văn bản thoả thuận phân chia di sản vào ngày 01 và ngày 03 tháng 9 năm 2008, nội dung xác định di sản thừa kế của bà C để lại là căn nhà số 71 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12331/2002 nêu trên và bà H, ông L xin tặng toàn bộ kỷ phần của mình được hưởng thừa kế trong khối di sản của bà C cho ông L và ông L. Ngày 01/6/2009, ông L và ông L chuyển nhượng cho ông L, bà Nguyệt 68m² đất và căn nhà trên đất. Tại giấy xác nhận và cam kết ngày 16/3/2017 ông L và ông L xác định không từ bỏ quyền sử dụng đất 52m² trong khu đất 120m² đã nhận chuyển nhượng của ông V, bà A nêu trên và xác định tuy trong hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 71 chỉ ghi chuyển nhượng căn nhà trên phần đất 68m², nhưng thực tế đã chuyển nhượng luôn cho ông L, bà N 52m² đất còn lại không ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12331/2002.

[2] Như vậy, diện tích 52m² đất trong tổng số khu đất 120m² tọa lạc tại số 71 đường Vĩnh Hội nêu trên do gia đình ông L, bà C sử dụng hợp pháp từ trước đến nay chưa bị thu hồi, nên ông L và ông L được quyền chuyển nhượng phần của mình cho bà N, ông L. Hơn nữa, theo nội dung Văn bản thoả thuận phân

chia di sản vào ngày 01 và ngày 03 tháng 9 năm 2008 thì phần di sản của bà C trong 52m² đất nêu trên mà bà Lại Thị H và ông Lại Cao L được hưởng chưa được bà H và ông L định đoạt trong Văn bản thoả thuận phân chia di sản vào ngày 01 và ngày 03 tháng 9 năm 2008. Do đó, nếu bà H và ông L đồng ý chuyển nhượng luôn cho bà N, ông L phần di sản của mình được hưởng trong 52m² đất nêu trên thì khi Nhà nước thu hồi đất sẽ phải bồi thường cho ông L, bà N theo quy định của pháp luật. Hoặc nếu diện tích đất này không còn bị quy hoạch và không thu bị hồi thì phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N. Ngoài ra, theo Quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì trong trường hợp này Nhà nước sẽ bồi thường cho người sử dụng đất khi xây dựng cơ sở hạ tầng trên phần diện tích đất bị thu hồi. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 là không phù hợp với quy định của pháp luật, thiệt hại đến quyền lợi của ông L, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử huỷ 02 văn bản nêu trên của Ủy ban nhân dân Quận 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử bác kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Bác toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N.

2.1 Hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu).

3. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân Quận 4 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 Vĩnh Hội, Phường 4, Quận 4, TP.HCM, công nhận

lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3m².

4. Về án phí:

- Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận 4 phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả bà Trần Thị Thu N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số AA/2017/0047042 ngày 29/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về án phí hành chính phúc thẩm: không ai phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 18b (TPQ);

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

Vũ Ngọc Huỳnh

