

**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: 349/2022/HC-PT

Ngày: 18 - 5 - 2022

V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022, 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: 164/2021/TLPT-HC ngày 02 tháng 3 năm 2021 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1969/2020/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 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 556/2022/QĐPT-HC ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Thành N, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 49/21 TL41, Tổ 9, Khu phố 1, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông H, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 8 Đường số 12, Khu phố 6, phường B, thành phố Đ (quận Đ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đoàn Trí P – Văn phòng Luật sư Nam Nguyên, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 1398 Phạm Văn Đ, phường L, thành phố Đ (quận Đ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1/ Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 01 Lê Thị R, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: số 12 đường Phan Đăng L, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Văn P1 – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 93-95 đường Lê Thị R, phường A, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Hồng P2, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2/ Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 163/3A đường Huỳnh Văn B, Phường 12, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Cao Thị H1, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: 4.14 Lô B Chung cư C, Khu phố 5, phường C, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: 140/10/2 Điện Biên P3, Phường 17, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H1: Ông Đặng Quyết N2, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: 140/10/2 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2020)

4/ Bà Phạm Thị Duy H2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 49/21 đường TL41, Khu phố 1, phường L, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông H, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 8 Đường số 12, Khu phố 6, phường B, thành phố Đ (quận Đ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2018)

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị H1 (do ông Đặng Quyết N2 đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện là ông Lê Thành N có người đại diện theo ủy quyền là ông H trình bày:

Ông Lê Thành N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 184128, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754, đối với phần đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/6/2010 cho ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1;

- Hủy phân cấp nhật biến động sang tên ngày 21/8/2013 cho bà Cao Thị H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 184128, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754, đối với phần đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do khởi kiện:

Hai thửa đất sau thuộc chủ quyền hợp pháp của vợ chồng ông N:

+ Thửa đất số 302, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 322,1 m², theo Giấy chứng nhận số H00942/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006.

+ Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 200 m², theo Giấy chứng nhận số H01413/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 13/8/2007.

Ngày 13/4/2017, bà Cao Thị H1 nhờ cột mốc thửa số 302 và 311 của ông N và xây dựng lần qua đất của ông N. Ông N đã khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Quận 12 và được biết Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp Giấy chứng nhận số CH00754 đối với thửa đất số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc cho ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1. Sau đó, ông P2, bà T1 chuyển nhượng cho bà Cao Thị H1, bà H1 đã được cập nhật sang tên.

Ngày 11/5/2017, ông N đã nộp đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận 12 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được thụ lý theo số thụ lý 219/2017/TLST-HC ngày 13/6/2017. Tuy nhiên ngày 19/6/2017, ông N tự nguyện rút đơn do Ủy ban nhân dân Quận 12 hứa giải quyết thỏa đáng yêu cầu của ông. Tuy nhiên đến nay, yêu cầu của ông N vẫn không được Ủy ban nhân dân Quận 12 giải quyết thỏa đáng.

Từ những lý do trên, ông N yêu cầu Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của mình.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận 12 có ý kiến trình bày:

Ngày 07/10/1998, Ủy ban nhân dân Quận 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00579.QSDĐ/Q.12/1998 đứng tên bà Mai Thị Tr, diện tích đất 5.736 m², mục đích sử dụng: ĐRM, thời hạn sử dụng 20 năm.

Ngày 03/6/2003, bà Mai Thị Tr chuyển nhượng một phần đất trên cho ông Lê Hồng P2 và được Ủy ban nhân dân Quận 12 xác nhận số 863/UB ngày 23/6/2003 (vị trí thuộc một phần thửa số 535, tờ bản đồ số 10, theo tài liệu 02/CT-UB), phường Thanh Lộc, Quận 12, ranh giới đất thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 9132/ĐĐBĐ-VPQ12 do Đoàn Đo đạc bản đồ, nay là Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 10/5/2003 và được Phòng Quản lý đô thị Quận 12 xác nhận số 5072GCNĐNN/QLDDT12 ngày 19/5/2003, diện tích 857 m²).

Cùng ngày 23/6/2003, Ủy ban nhân dân Quận 12 ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02708. QSDĐ/Q12/2003 đứng tên ông Lê Hồng P2 được quyền sử dụng, diện tích đất 857 m², mục đích sử dụng ĐRM, thời hạn sử dụng 20 năm (chiết thửa 535).

Ngày 26/12/2007, ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 có nộp hồ sơ tách thửa phần đất trên thành 04 thửa: Thửa 180, 181, 182, 183, tờ bản đồ số 12, theo tài liệu bản đồ năm 2005, phường Thanh Lộc, Quận 12. Trong đó, thửa 180, ông Lê Thành N cho rằng bị trùng ranh với Giấy chứng nhận số H00942/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 06/10/2006 và Giấy chứng nhận số H01413/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 13/8/2007 cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H2.

Ngày 10/3/2008, ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 159867, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H01784/11 đối với thửa đất 180, tờ bản đồ số 12, theo tài liệu bản đồ năm 2005, phường Thanh Lộc, Quận 12.

Ngày 22/3/2010, ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 có nộp đơn xin đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở đô thị đối với phần đất thuộc thửa số 180 nêu trên.

Ngày 25/6/2010, Ủy ban nhân dân Quận 12 ban hành Quyết định số 871/QĐ-UBND cho phép ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 được chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở đô thị, diện tích 147,2 m² và được cấp giấy chứng nhận số CH00754 với số thửa mới là 537, tờ bản đồ số 12 (thay thế giấy chứng nhận số H01784/11 ngày 10/3/2008) và đăng ký biến động theo hồ sơ số 26767.001565.CM.VP ngày 24/6/2010, thể hiện trên trang 3 giấy chứng nhận.

Ngày 02/8/2013, ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 537 cho bà Cao Thị H1 theo hồ sơ số 26767.012322.CN.VP ngày 16/8/2013 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 xác nhận ngày 21/8/2013.

Qua diễn biến quá trình trên, Ủy ban nhân dân Quận 12 nhận thấy, việc cấp Giấy chứng nhận số CH00754 ngày 24/6/2010 đứng tên ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

Tháng 5/2017, Ủy ban nhân dân Quận 12 có nhận đơn của ông Lê Thành N kiến nghị kiểm tra, điều chỉnh giấy chứng nhận số CH00754 do có một phần diện tích bị trùng ranh, trùng vị trí với phần đất thuộc Giấy chứng nhận số H00942/11 ngày 06/10/2006 và Giấy chứng nhận số H01413/11 ngày 13/8/2007 đã cấp cho ông Lê Thành N và bà Phạm Thị Duy H2.

Ngày 25/5/2017, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 3618/UBND-TNMT đề nghị ông Lê Thành N liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để đo đạc hiện trạng thực tế phần đất ông đang sử dụng, thể hiện ranh của các Giấy chứng nhận số H00942/11, Giấy chứng nhận số H01413/11, Giấy chứng nhận số CH00754. Tuy nhiên, đến nay, ông N chưa cung cấp được bản đồ hiện trạng vị trí theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận 12 để xem xét giải quyết đơn theo quy định.

Ủy ban nhân dân Quận 12 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt người bị kiện trong suốt quá trình tố tụng.

Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 24/6/2010, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận số CH00754 (thửa 537 tờ bản đồ số 12) cho ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 (giấy chứng nhận này là cấp đổi từ giấy chứng nhận số H01784/11 ngày 10/3/2008).

Ngày 02/8/2013, ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 chuyển nhượng cho bà Cao Thị H1 theo Hợp đồng được công chứng số 23952 tại Phòng Công chứng số 5.

Căn cứ Điều 46 Luật Đất đai năm 2003, Khoản 3 Điều 38 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 19 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Khoản 1 Điều 4 Thông tư 20/2010/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 đã đăng ký cập nhật tên chủ sử dụng ngày 21/8/2013 trên Giấy chứng nhận số CH00754 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/6/2010 là đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày:

Bà Hằng không đồng ý đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận số CH00754 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/6/2010. Việc nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thanh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Cao Thị H1 và ông Lê Hồng P2 là đúng quy định, bà Hằng đã được cập nhật chủ quyền.

Tình trạng nhà đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thanh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay, bà Hằng không cầm cố, thế chấp, cho thuê, chuyển nhượng cho ai cả.

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã quy định: *“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.”*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1 có ý kiến trình bày:

Ông P2 bà T1 không đồng ý đối với yêu cầu của người khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận số CH00754 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 24/6/2010. Lý do: Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông P2 cũng cùng thời điểm với việc cấp giấy chứng nhận cho ông N. Sau nay, do ông P2 có xin chuyển mục đích sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân Quận 12 có cấp lại giấy mới. Ông N đã sống trên mảnh đất đó trước thời điểm ông P2 bán cho bà Cao Thị H1 do đó không có việc bà Hằng lấn đất của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Duy H2 (có người đại diện theo ủy quyền là ông H) trình bày:

Bà Hằng thống nhất với ý kiến của người khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp

nhận các yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1969/2020/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N về việc:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 184128, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754, đối với phần đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1, cụ thể là phần có diện tích 31,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 48509/TTĐĐBĐ_VPQ12 (cs1) ngày 21/8/2019 và Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 48509/TTĐĐBĐ_VPQ12 (cs1) ngày 16/12/2019 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Hủy phần cập nhật biên động sang tên ngày 21/8/2013 cho bà Cao Thị H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác, gắn liền với đất số BC 184128, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754, đối với phần đất thuộc thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 23/11/2020, ông Đặng Quyết N2 (người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị H1) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị H1 (có ông Đặng Quyết N2 đại diện theo ủy quyền) vẫn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể: hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Thành N không có biên bản ký giáp ranh của các chủ sử dụng đất liền kề. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ căn cứ xác định tọa độ góc ranh đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, mà chỉ xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Cao Thị H1, để chấp nhận yêu cầu khởi kiện là chưa đủ cơ sở và trái với quy định tại khoản 7 Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Người khởi kiện là ông Lê Thành N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Duy H2 (đều có ông H đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện là Luật sư Đoàn Trí P phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 và 2007, còn ông Lê Hồng P2 được cấp năm 2010, cấp sau ông N, nên căn cứ pháp lý của ông N rõ ràng hơn. Mặt khác, khi cấp giấy chứng nhận cho ông P2, Ủy ban nhân dân đã cấp chồng lên đất ông N đã được cấp quyền sử dụng, nên quyền lợi ông N bị xâm phạm. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã lập bản vẽ hiện trạng vị trí, làm rõ việc xác định tọa độ góc ranh khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P2 là không đúng pháp luật, nên việc hủy giấy chứng nhận của ông P2 là phù hợp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận 12 xin vắng mặt; Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P2 và bà Hồ Thị T1, đều vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt những đương sự này.

[2] Ngày 24/6/2010, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 184124, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754 đối với phần đất thửa số 537, tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Hồng P2, bà Hồ Thị T1. Ngày 21/8/2013, cập nhật biến động sang tên bà Cao Thị H1. Ông Lê Thành N cho rằng Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận nêu trên đã bị trùng ranh, trùng vị trí đối với phần đất tại thửa 302, 311 tờ bản đồ số 12, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp giấy chứng nhận cho ông N, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy

chứng nhận đã cấp cho ông P2, bà T1 và hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Cao Thị H1.

[3] Các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguồn gốc phần đất thuộc thửa 535 là do bà Mai Thị Tr tạo lập. Ngày 07/10/1998, Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr với diện tích 5.736m². Ngày 03/6/2003, bà Tr chuyển nhượng 857m² thửa 4186 (tách từ thửa 535 nêu trên) cho ông Lê Hồng P2, bà Hồ Thị T1. Ông P2, bà T1 đã được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02708.QSDĐ/Q12/2003 ngày 23/6/2003 đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Tr. Ngày 26/12/2007 ông P2, bà T1 nộp hồ sơ xin tách thửa phần diện tích đất trên thành 04 thửa. Trên cơ sở đề nghị tách thửa, ngày 10/3/2008 ông P2 và bà T1 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 159867, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01784/11 đối với thửa 180 diện tích 178,6m² (được tách từ thửa 4186) loại đất trồng cây hàng năm khác. Ông P2, bà T1 tiếp tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp giấy chứng nhận số BC 184124, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00754 ngày 24/6/2010, với số thửa mới là 537 (thửa cũ là 180), tờ bản đồ số 12 theo tài liệu bản đồ năm 2005, phường Thạnh Lộc, có diện tích là 178,6m².

[4] Như vậy, phần đất thuộc thửa 537 có nguồn gốc từ thửa 535 diện tích 5.736m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1998 cho bà Mai Thị Tr. Ông P2, bà T1 được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất này thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không phải là giấy chứng nhận cấp lần đầu). Do đó, để xem xét giấy chứng nhận số BC 184124 (quyết định hành chính bị kiện) thì phải xem xét giấy chứng nhận số 00579.QSDĐ/Q.12/1998 ngày 07/10/1998 đứng tên bà Mai Thị Tr, giấy chứng nhận số 02708.QSDĐ/Q12/2003 ngày 23/6/2003, giấy chứng nhận số AM 159867 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H0178/11 ngày 10/3/2008 cấp cho ông P2 bà T1, là các quyết định hành chính liên quan đến quyết định bị kiện. Tuy nhiên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và không đưa bà Mai Thị Tr vào tham gia tố tụng là giải quyết chưa triệt để, toàn diện vụ án vì khi giấy chứng nhận số BC 184124 bị hủy thì thửa 537 vẫn được công nhận quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cấp cho bà Tr, ông P2, bà T1.

[5] Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Theo bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 48509/TTĐĐBĐ_VPQ12 (cs1) ngày 21/8/2019 và Bản vẽ hiện trạng vị trí kèm theo do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì hiện trạng thửa 537, tờ bản đồ số 12 có phần diện tích 21,4m² trùng với thửa số 302 và phần diện tích 10m² trùng với thửa 311. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

Xét, theo nhận định tại mục [4] thì giấy chứng nhận cấp năm 2010 cho ông P2, bà T1 xuất phát từ giấy chứng nhận cấp năm 1998 cho bà Tr. Trong khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N đối với thửa 302 vào năm 2006, thửa 311 vào năm 2007 là cấp do tách thửa 4184 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02707.QSĐĐ/Q12/2003 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông N ngày 23/6/2003. Thửa 4184, 4186 đều chiết từ thửa 535. Do vậy, cần phải thu thập tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 đối với thửa 4184 để làm rõ ranh giới vị trí các thửa đất 4184 (hiện tại tách thành thửa 302, 311) và thửa 4186 (hiện tại tách thành thửa 537), và tiến hành xem xét thẩm định phân đất người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng. Từ đó mới có đủ cơ sở xác định giấy chứng nhận đã cấp cho ông P2, bà T1 có chồng lấn ranh với đất ông N hay ngược lại. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập hồ sơ tài liệu liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông P2, bà T1, ông N đối với các thửa đất hiện tại, đã được tách ra từ các thửa đất trước đây là chưa đủ căn cứ để xem xét ranh giới giữa các phân đất.

[6] Mặt khác, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm còn nhận định: Bản đồ hiện trạng vị trí số 27164-1/GĐ/TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/12/2007 làm cơ sở cấp giấy chứng nhận số AM 159867 đối với thửa 180 không thể hiện tọa độ góc ranh (bảng liệt kê tọa độ góc ranh đã bị hủy bỏ không có lý do), nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp chưa đảm bảo quy định tại Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần I Thông tư 09/2007/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 184128 là được cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 159867. Phần diện tích đất thể hiện trong 02 giấy chứng nhận trên trùng nhau về loại đất, diện tích đất. Tuy nhiên, vị trí phân đất của Giấy chứng nhận số AM 159867 được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 27164-1/GĐ/TNMT do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường kiểm định ngày 26/12/2007 và được Ủy ban nhân dân Quận 12 duyệt số 12795/TNMT ngày 19/02/2008 (theo văn bản số 4336/CNQ12-LT ngày 18/4/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12), còn vị trí phân đất theo Giấy chứng nhận số BC 184128 căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 27164-1/GĐ/TNMT (BL 197) được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 duyệt đăng ký số 27062/TNMT ngày 18/5/2010. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vị trí phân đất được thể hiện trong 02 Bản đồ hiện trạng vị trí trên (là căn cứ để cấp 02 giấy chứng nhận) giống hay khác nhau. Mặt khác, hai giấy chứng nhận được cấp căn cứ vào 02 bản đồ hiện trạng vị trí, do vậy việc Tòa án cấp sơ

thẩm cho rằng Bản đồ hiện trạng vị trí số 27164-1/GĐ/TNMT ngày 26/12/2007 không thể hiện tọa độ góc ranh để xác định giấy chứng nhận số AM 159867 không đảm bảo trình tự, thủ tục, từ đó dẫn đến giấy chứng nhận số BC 184128 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số AM 159867) được cấp cũng không đúng là chưa đủ căn cứ. Lẽ ra, cần phải thu thập Bản đồ hiện trạng vị trí số 27164-1/GĐ/TNMT được Ủy ban nhân dân Quận 12 duyệt số 12795/TNMT ngày 19/02/2008 để làm rõ nội dung nêu trên.

Ngoài ra, tại Bản đồ hiện trạng vị trí được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 duyệt đăng ký số 27062/TNMT ngày 18/5/2010 thể hiện bảng liệt kê tọa độ góc ranh đã bị hủy bỏ nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 184128 lại có tọa độ góc ranh và số liệu tọa độ cũng khác so với bảng liệt kê nêu trên. Do vậy, cần thu thập chứng cứ làm rõ bảng liệt kê tọa độ góc ranh tại bản vẽ 27164-1/GĐ/TNMT bị hủy bỏ từ thời điểm nào, lý do hủy bỏ là gì, tọa độ góc ranh của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 184128 được xác định trên cơ sở nào, mới đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để giải quyết triệt để, toàn diện vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị H1 (có ông Đặng Quyết N2 đại diện theo ủy quyền), hủy bản án hành chính sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Lập luận này cũng là căn cứ để không chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[8] Bản án sơ thẩm bị hủy như phân tích đã nêu tại mục [7] nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét đến nội dung vụ án.

[9] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Cao Thị H1 không phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị H1 (có ông Đặng Quyết N2 đại diện theo ủy quyền).

Hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 1969/2020/HC-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Cao Thị H1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Cao Thị H1 số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0093179 ngày 08/12/2020 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 (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 (7);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 18b (PPC);

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

Phan Nhựt Bình