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: 51/2019/HC-PT
Ngày: 25 - 01 - 2019
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: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trung Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Minh 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 tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Kim Đoạn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 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: 628/2018/TLPT–HC ngày 13 tháng 11 năm 2018 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1123/2018/HC-ST ngày 20 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: 49/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: 27/10 Khu phố 3, đường số 7, phường B1, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Vân N1 - Theo giấy ủy quyền công chứng số 1942 ngày 24/01/2019 của Văn phòng Công chứng Phong Phú.

- *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 2/304 Xa lộ Hà Nội, phường B2, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1 – Phó Chủ tịch (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Đắc T1 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường Quận 9 (có mặt)

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

1/ Ông Bùi H, sinh năm 1943.

2/ Bà Hà Thị N, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: 149 đường số 4, Khu phố I, phường A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà N: Ông Phạm Mạnh T2, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 19/60 đường số 49, Khu phố 6, phường B3, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Luật sư Hà Ngọc X, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Bảo vệ quyền và lơi ích hợp pháp cho bà Hà Thị N và ông Bùi H.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Hà Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/11/2017, Bản tự khai ngày 30/5/2018, và Biên bản đối thoại, người khởi kiện là ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Năm 2017, ông nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị H1 phần diện tích đất 289,9 m^2 thuộc thửa đất số 584 Tờ bản đồ số 17 (Theo tài liệu: BĐĐC - 2003) tại địa chỉ: Phường A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01188/26854 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 12/11/2009 cho bà Phạm Thị H1 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động cho ông Nguyễn Tấn P vào ngày 10/5/2017 và Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/4/2009 do Công ty Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng E đã được kiểm tra nội nghiệp số bản vẽ 4630/VPĐK QSDĐ ngày 18/6/2009 thì phần đất của ông có hai mặt tiếp giáp đường đi 4m.

Ngày 19/9/2017, ông được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy phép xây dựng số 3440/GPXD đính kèm bản vẽ thể hiện phần đất của ông có 2 mặt tiếp giáp đường đi. Ngoài ra còn có đơn cam kết lối đi chung được lưu tại Phòng tài nguyên môi trường Quận 9.

Đến tháng 9/2017, ông biết được Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N, địa chỉ 149 đường 4 Khu phố I, phường A Quận 9. Theo đó, trong giấy chứng nhận thể hiện có một đường đi được ký hiệu là hẻm nội bộ cấp cho ông nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận của bà N và ông H.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận 9 có người đại diện là ông Nguyễn Văn T1 có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai, Biên bản đối thoại thì người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có ý kiến:

Ngày 17/5/2005, Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi H và bà Hà Thị N, cụ thể:

- Giấy chứng nhận số AC 218385 (H00146/26854), diện tích 1335,0 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 1584, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

- Giấy chứng nhận số AC 218387 (H00145/26854), diện tích 392,0 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 1586, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

- Giấy chứng nhận số AC 218388 (H00148/26854), diện tích 764,0 m^2 đất trồng lúa thuộc thửa 848, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

- Giấy chứng nhận số AC 218389 (H00149/26854), diện tích 336,0 m^2 đất trồng lúa thuộc thửa 1585, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

- Giấy chứng nhận số AC 218390 (H00150/26854), diện tích 157,0 m^2 đất nuôi trồng thủy sản thuộc thửa 849, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

- Giấy chứng nhận số AC 218392 (H00147/26854), diện tích 426,0 m^2 đất trồng lúa thuộc thửa 1587, tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9;

Ngày 17/3/2008, ông Bùi H và bà Hà Thị N chuyển nhượng phần đất diện tích 300 m^2 cho bà Phạm Thị H1 gồm 149,8 m^2 thuộc một phần thửa 1584 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 218385; 138,4 m^2 thuộc một phần thửa 1586 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 218387 và 11,8 m^2

thuộc một phần thửa 848 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 218388, thuộc tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) phường A, Quận 9.

Ngày 04/9/2014, ông Bùi H và bà Hà Thị N lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở, diện tích 1932,8 m^2 thuộc thửa 848, 849, 1584, 1585, 1586, 1587 tờ bản đồ số 02 (TL 02/TL-UB). Phần đất bà N xin chuyển mục đích sử dụng đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc - Xây dựng X lập theo Hợp đồng số 4537/14/BT ngày 22/9/2014, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra nội nghiệp số bản vẽ 12138/VPĐKQSDĐ ngày 22/9/2014.

Vị trí phần diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu theo QHCT 1/2000 Khu dân cư I, phường A, Quận 9.

Xét đơn xin chuyển mục đích đất của bà Hà Thị N, được Ủy ban nhân dân phường A xác nhận ngày 15/9/2014 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất xin chuyển mục đích, bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất xin chuyển mục đích do Công ty TNHH Đo đạc – Xây dựng X lập theo Hợp đồng số 4537/14/BT ngày 22/9/2014, đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra nội nghiệp số bản vẽ 12138/VPĐKQSDĐ ngày 22/9/2014 (do bà N hướng dẫn ranh), sự phù hợp của phần đất bà N đề nghị chuyển mục đích sang đất ở và các pháp lý liên quan;

Căn cứ Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013;

Ngày 24/10/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 ban hành Quyết định 1038/QĐ-UBND cho phép ông Bùi H và Hà Thị N chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở phần diện tích 1932,8 m^2, thửa 745, tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) phường A, Quận 9.

Ngày 24/10/2014, Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 389568 (CH 02348), thửa 745, 746, 747, 748 tờ bản đồ số 17 (tài liệu 2003) phường A, Quận 9 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N. Việc cấp giấy chứng nhận này là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi H và bà Hà Thị N trình bày:

Phần đất ông Nguyễn Tấn P nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị H1 có nguồn gốc từ gia đình bà Hà Thị N. Năm 2007, vợ chồng bà N có chuyển nhượng cho bà H1 300m^2 đất vườn. Đến năm 2009, gia đình bà N có cho bà H1 đi nhờ lối đi tự mở trên phần đất của mình, phần lối đi này là đất của gia đình bà N. Theo bản đồ địa chính cũng không thể hiện con đường này. Gia đình bà N

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014, sau đó được chuyển mục đích sang đất ở như Giấy chứng nhận nêu trên.

Đối với việc đất ông P có 02 mặt tiền tiếp giáp đường đi thì gia đình bà N không biết điều này. Vợ chồng bà N chỉ cho bà H1 đi nhờ trên lối đi tự mở, không cho ai khác đi kể cả ông P – người mua đất của bà H1 hiện nay. Bên cạnh đó, tờ cam kết tháng 9/2009 có xác nhận của Phường bà N cho rằng không phải chữ ký của bà N và ông H, giấy cam kết này cũng không phát sinh pháp lý bà N đã chừa lối đi chung mà chỉ là cho bà H1 đi nhờ. Về kết quả giám định chữ ký theo Kết luận số 1905/C54B ngày 05/7/2018 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh ông H và bà N không có ý kiến gì cũng không yêu cầu giám định lại.

Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1123/2018/HC-ST ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Điều 32, Điều 60, Điều 74, Điều 116, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính 2015;

- Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N. Ủy ban nhân dân Quận 9 có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Bùi H và bà Hà Thị N theo quy định pháp luật.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2018 bà Hà Thị N nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đương sự có kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đương sự đã nộp đủ trong quá trình tiến hành Tố tụng tại cấp sơ thẩm nên không nộp bổ sung.

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện; đề nghị Tòa phúc thẩm bác kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H trình bày tranh luận cho rằng: ông và bà N bán đất cho bà H1 từ năn 2009 và phải cam kết có lối đi thì bà H1 với tách thửa chuyển mục đích sử dụng được. Thực tế tôi đã thực hiện cam kết là đã cùng với bà Q (hàng xóm) chừa đất làm lối đi chung 4m (giáp chiều rộng của thửa đất của bà H1) con đường này đã đổ pêtông để ra đường chính, bà H1 không ý kiến gì khi tôi được cấp sổ. Hơn nữa, nếu bà H1 không đồng ý thì bà với là người có quyền kiện tôi chứ ông P không có quyền. Diện tích đất ông P đang tranh chấp đòi làm lối đi là đất ở của nhà tôi và thực tế cả nhà tôi cũng không sử dụng làm lối đi trên phần đất này kể từ ngày có lối đi chung công cộng. Mặt khác, từ trước đến nay tôi không bán, không tặng cho ai phần đất đang tranh chấp và cũng không bị cơ quan Nhà nước thu hồi diện tích đất này. Việc các cơ quan liên quan đo vẽ diện tích đất của nhà tôi thành đường đi vào sổ đất của bà H1 là sai đề nghị Tòa xem xét.

Luật sư Hà Ngọc X trình bày nội dung bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau:

- Về tố tụng, Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ kiện hành chính là vi phạm tố tụng ở hai vấn đề thứ nhất là về thời hiệu khởi kiện đã hết và ông P không có quyền khởi kiện; thứ hai thực tế vụ án này nếu có thụ lý thì là vụ kiện dân sự về tranh chấp lối đi chung chứ không phải là kiện án hành chính.

- Về nội dung, khi giải quyết không tiến hành thẩm định tại chỗ để xác định phần đất đang tranh chấp có phải là lối đi chung hay là không, ai đang sử dụng phần đất này từ đó với có cơ sở giải quyết đúng. Ngoài ra Tòa sơ thẩm không căn cứ về nguồn gốc đất đang tranh chấp làm lối đi là của ai, có chuyển nhượng hay tặng cho hoặc bị thu hồi hay không thì với phán quyết chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Mặt khác trong bản đồ địa chính không phản ánh phần đất đang tranh chấp là lối đi. Chính vì vậy việc công nhận đất diện tích đất trong sổ của nhà bà N làm lối đi chung rồi chấp nhận đơn khởi kiện của ông P tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã làm ảnh hưởng tới quyền

và lợi ích hợp pháp của các đương sự bà N, ông H. Đối với việc xem xét chứng cứ của ông P cung cấp là tờ cam kết của ông H và bà N đối với bà H1 thì ông H đã trình bày tranh luận như trên. Do vậy, đây không thể xem xét là chứng cứ chứng minh cho việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P được.

Vì những lập luận trong phần tranh luận nêu trên vị luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông P.

Người khởi kiện tranh luận, ông Nguyễn Tấn P trình bày không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị N; đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, ông P không nộp thêm chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm. Nhưng ông H cho rằng các công ty đo vẽ; Văn phòng đăng ký đất đai; Ủy ban nhân dân Quận 9 vẽ có lối đi dọc theo chiều dài của đất (diện tích 4 x 21m) thuộc diện tích đất của bà H1 chuyển cho ông ***là*** căn cứ vào bản cam kết của gia đình bà N thỏa thuận để lối đi chung cho bà H1. Ngoài ra, chứ không có văn bản sang nhượng tặng cho của nhà bà N và ông H cho ai và cũng không có quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước đối với diện tích đất nêu trên của bà N, ông H. Hiện gia đình ông chưa xây dựng công trình nhà ở trên đất mà mới xây tường bao.

Người đại diện của ông P tranh luận cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng không có việc vi phạm tố tụng về thời hiệu như luật sư của bà N tranh luận. Vì thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày người khởi kiện biết được quyết định hành chính. Đối với quyết định bị khởi kiện không sai về hình thức, nhưng sai nội dung cụ thể: căn cứ bản cam kết của bà N và ông H là sự tự nguyện nên công ty đo đạc cũng như văn phòng đăng ký đất đai vẽ đất của bà H1 có hai lối đi là đúng (Đất này đã được sang nhượng cho ông P). Do vậy (Dù chỉ là đổi sổ về việc chuyển mục đích sử dụng) thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N có cả diện tích lối đi mà bà N cam kết cho bà H1 đi chung là sai. Chính vì vậy ông P đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Quận 9 trình bày: xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N là đúng cả hình thức và nội dung. Vì đây chỉ là sự cấp giấy mới do bà N, ông H khi xin chuyển đổi chuyển mục đích sử dụng đất. Theo ông thì việc các bản vẽ có thể hiện phần đất (4x 21m) đang tranh chấp vào sổ đỏ bà H1 là căn cứ vào bản cam kết của bà N, ông H và ông công nhận là Ủy ban nhân dân Quận 9 chưa có quyết định nào thu hồi phần diện

tích đất ông P đang kiện tranh chấp lối đi với bà N, ông H. Đề nghị Tòa giải quyết theo qui định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm thể hiện: Tòa cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ kiện hành chính nhưng không tiến hành thẩm định tại chỗ để xác định phần đất đang tranh chấp có phải là lối đi chung hay là không? ai đang sử dụng phần đất này? Từ đó mới có cơ sở giải quyết đúng. Ngoài ra Tòa sơ thẩm không căn cứ về nguồn gốc đất đang tranh chấp lối đi là của ai, có hợp đồng chuyển nhượng hay tặng cho hoặc bị quyết định thu hồi hay không thì mới phán quyết chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện được. Đây là việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ của Tòa án cấp sơ thẩm.

Vì lẽ đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P như cấp sơ thẩm đã tuyên. Vị kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng cáo; hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành trình tự thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện đúng quy định Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung được xác định theo yêu cầu đơn khởi kiện và các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ kiện thể hiện:

[2.1] Ngày 20/11/2017 ông Nguyễn Tấn P khởi kiện Ủy ban nhân dân Quận 9 về việc Ủy ban nhân dân Quận 9 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N, địa chỉ 149 đường 4 Khu phố I, phường A, Quận 9. Theo đó, trong giấy chứng nhận thể hiện có một đường đi được ký hiệu là hẻm nội bộ cấp cho ông nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận của bà N và ông H. Ông P cho rằng việc cấp một phần diện tích đất được xác định là lối đi chung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N là không đúng. Từ đó ông P đưa ra yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N.

[2.2] *Người bị kiện* Ủy ban nhân dân Quận 9 được nêu trên và cho rằng: Việc cấp giấy chứng nhận này là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Bởi đây là việc cấp đổi sổ do bà N, ông H chuyển mục đích sử dụng.

[2.3] *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* ông Bùi H và bà Hà Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P về việc đề nghị Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N. Ông P nêu lý do hủy giấy của gia đình tôi chỉ vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã công nhận 1 phần đất tôi đã cam kết cho bà H1 làm lối đi chung (bà H1 là người gia đình tôi bán đất cho sau này bà H1 bán lại cho ông P).

Thực tế ông Bùi H và bà Hà Thị N đã thực hiện cam kết là đã cùng với bà Q (hàng xóm) chừa đất làm lối đi chung 4m (giáp chiều rộng của thửa đất của bà H1) con đường này đã đổ pêtông để ra đường chính, bà H1 không ý kiến gì khi tôi được cấp sổ. Hơn nữa, nếu bà H1 không đồng ý thì bà với là người có quyền kiện tôi chứ ông P không có quyền. Diện tích đất ông P đang tranh chấp đòi làm lối đi là đất ở của nhà tôi và thực tế cả nhà tôi cũng không sử dụng làm lối đi trên phần đất này kể từ ngày có lối đi chung công cộng. Mặt khác, từ trước đến nay tôi không bán, không tặng cho ai phần đất đang tranh chấp và cũng không bị cơ quan Nhà nước thu hồi diện tích đất này. Việc các cơ quan liên quan đo vẽ diện tích đất của nhà tôi thành đường đi vào sổ đất của bà H1 là sai đề nghị Tòa xem xét

Bà N xác định không bán cũng như không tặng cho phần đất này cho bà H1 và cũng không công nhận quyền sử dụng đất này làm đất công cộng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông P về việc hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi, trong khi đó đơn khởi kiện cũng như nhận định thì xác định giấy sai một phần là sai về phạm vi xét xử. Vì vậy bà N đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông P.

[3] Xét các chứng cứ người khởi kiện cung cấp khi khởi kiện gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01188/26854 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 12/11/2009 cho bà Phạm Thị H1 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động cho ông Nguyễn Tấn P vào ngày 10/5/2017 thể hiện nội dung: bà Phạm Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất số 584, tờ bản đồ số 17 tại phường A Quận 9 diện tích thửa đất (sử dụng riêng) là 289,9 m^2, sử dụng chung là 0m^2. Căn cứ chứng cứ về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P thì trong giấy này không có phần diện tích đất nào được công nhận là sử dụng chung.

- Tại mục sơ đồ của thửa đất trong giấy chứng chứng nhận cũng như Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/4/2009 do Công ty Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng E đã được kiểm tra nội nghiệp số bản vẽ 4630/VPĐK QSDĐ ngày 18/6/2009 và giấy phép xây dựng số 3440/GPXD đính kèm bản vẽ ngày 19/9/2017 của Ủy ban nhân dân Quận 9.

- Ngoài ra còn có đơn cam kết lối đi chung được lưu tại Phòng tài nguyên môi trường Quận 9, nội dung thể hiện ông Bùi H và bà Hà Thị N cam kết "*Nguyên trước đây tôi có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H1 (Địa chỉ ...) phần diện tích đất 300m^2 và bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ số AM 058351, nay bà H1 chuyển mục đích sử dụng đất, chúng tôi có để lối đi chung 04 m thuộc thửa 1584 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02-CT-UB) theo như bản vẽ hiện trạng số 0735/LT-2009 do Công ty E lập ngày 04/5/2009*". Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận chữ ký.

Xét thấy, ông P xác định ngoài các chứng cứ nêu trên thì không còn chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông cụ thể như giấy chuyển nhượng, tặng cho …và cũng không có quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi phần đất trong sổ đỏ của gia đình bà N làm lối đi chung. Theo ông P cho rằng các văn bản giấy tờ vẽ phản ảnh có lối đi cặp theo chiều dài của thửa đất gia đình ông trong các chứng cứ ông nộp cho Tòa sơ thẩm là căn cứ vào đơn cam kết nêu trên của gia đình bà N ký cho bà H1.

[4] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị N, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định:

- Xét đối tượng bị kiện trong vụ kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N chỉ là sự Quyết định chấp nhận việc chuyển mục đích sử dụng đất (Đổi sổ từ đất nông nghiệp sang đất ở) chứ không có điều chỉnh biến động do có Hợp đồng sang nhượng; tặng cho… hay bị thu hồi nào khác. Do vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N không sai về hình thức và cũng không sai về một phần nội dung (phần lối đi) như ông P nêu.

- Hơn nữa, tại thời điểm gia đình bà N sang nhượng đất cho bà H1 thì không có lối đi và bà N có cam kết chừa lối đi cho bà H1. Thực tế tại thời điểm hiện nay thì phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01188/26854 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 12/11/2009 cho bà Phạm Thị H1 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động cho ông Nguyễn Tấn P vào ngày 10/5/2017 thể hiện nội dung *đã có*

lối đi công cộng do Nhà nước công nhận do chính bà N và ông H cùng một người khác thỏa thuận chừa lại làm lối đi.

- Xét nội dung ông Bùi H và bà Hà Thị N cam kết "*Nguyên trước đây tôi có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H1 (Địa chỉ ...) phần diện tích đất 300m2 và bà H1 đã được cấp GCNQSDĐ số AM 058351, nay bà H1 chuyển mục đích sử dụng đất, chúng tôi có để lối đi chung 04 m thuộc thửa 1584 tờ bản đồ số 02 (tài liệu 02-CT-UB) theo như bản vẽ hiện trạng số 0735/LT-2009 do Công ty E lập ngày 04/5/2009*". Giấy cam kết được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận chữ ký. Phần cam kết này của gia đình bà N không bị pháp luật cấm và cũng không đồng nghĩa với việc ai cũng được sử dụng phần đất này và sẽ trở thành đất công cộng. Hơn nữa gia đình bà N không sang nhượng phần đất này cho ai và cũng chưa bị Nhà nước có quyết định thu hồi làm lối đi công cộng. Trường hợp không căn cứ vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà pháp nhân, tổ chức nào phản ảnh phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của hộ gia đình thành phần diện tích sử dụng chung công cộng trong giấy chứng nhận của hộ gia đình khác là việc làm không đúng với qui định của pháp luật. Các đương sự xác định bị thiệt hại từ văn bản đó có quyền khiếu nại cơ quan, tổ chức đó chỉnh sửa thu hồi văn bản đó hoặc khởi kiện tới Tòa án đối với các văn bản, hành vi trái pháp luật. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ những văn bản là bản vẽ không đúng pháp luật làm căn cứ, chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện từ đó để phán quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện là không đúng.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp cho ông Bùi H và bà Hà Thị N.

[5] Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hà Thị N, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P. Do vậy ông P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Hà Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Hà Thị N. Sửa bản án sơ thẩm số 1123/2018/HC-ST ngày 20-8-2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02348 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 24/10/2014 cho ông Bùi H và bà Hà Thị N.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: ông Nguyễn Tấn P phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0048405 ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

II/ Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hà Thị N không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Văn Yên **Phạm Trung Tuấn** **Phạm Thị Duyên**