

Bản án số: 66/2025/HC-PT
Ngày 14-01-2025
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 Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn 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 Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 881/2024/TLPT-HC ngày 22 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 258/2024/HC-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 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 3616/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1. Ông Trần H, sinh năm 1947. (*Vắng mặt*)

2. Bà Ngô Thị Phi H1, sinh năm 1949. (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Lô I, A Khu dân cư M, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

- Ông Trần Hải N, sinh năm 1974. (*Có mặt*)

Địa chỉ: Lô I, A Khu dân cư M, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phạm Hoàng H2, sinh năm 1995. (*Có mặt*)

Địa chỉ: D T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền được công chứng số 004892, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân (UBND) quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Chủ tịch UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND và Chủ tịch UBND quận B: Ông Đặng Minh N1 – Phó Chủ tịch UBND quận B. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Theo Giấy ủy quyền số 83/GUQ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND và Chủ tịch UBND quận B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND quận B và Chủ tịch UBND quận B:

- Bà Hồ Thị H3, sinh năm 1981 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. *(Vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1991 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. *(Vắng mặt)*

- Bà Ngô Thị H4, sinh năm 1983 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. *(Có mặt)*

- Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1992 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: F P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chủ tịch UBND Thành phố H. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: H L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch UBND Thành phố H:

- Ông Chu Vĩnh L – Phó Trưởng phòng Pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. *(Vắng mặt)*

- Ông Ngô Huy P – Chuyên viên Phòng Pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Đặng Hồng N2 – Phó Chủ tịch U. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- Ông Nguyễn Thanh S – Công chức Địa chính – Xây dựng - Đô thị và Môi trường Phường 21. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-UBND ngày 06/5/2024 của U, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người kháng cáo: Người khởi kiện.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện trình bày:

Đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau:

- Hủy Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận số CI 189920 ngày 15/6/2017 của UBND quận B;

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND quận B;

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố H.

Lý do khởi kiện:

Ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 là chủ sử dụng và chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ B X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 26/8/2016 theo Hợp đồng số 17260. Đối với diện tích nhà đất trên, ban đầu, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01616 cho bà L1 vào ngày 29/10/2015 với diện tích 97,2 m². Sau khi chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01824 cho ông H và bà H1 vào ngày 15/6/2017 với diện tích 142,3 m², trong đó có 45,1 m² mặc dù chưa được công nhận trên giấy chứng nhận của chủ cũ nhưng đã sử dụng ổn định từ trước năm 1993.

Căn cứ trên Giấy chứng nhận CH01824 và Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà được Công ty Dịch vụ Công ích quận B lập ngày 28/12/2009 thì phần đất đang bị thu hồi theo Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 có diện tích 15,2 m² phía Nam đằng sau nhà 220/50A/31B không thể hiện là thông hành địa dịch, và trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận vào năm 2016, Ủy ban nhân dân Phường U đã có xác nhận vào ngày 27/10/2016: *“phần diện tích nhà đất không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01616 ngày 29 tháng 10 năm 2015 do Ủy ban nhân dân quận B cấp có nguồn gốc là đường thông của cư xá ngân hàng do bà Nguyễn Thị L1 lấn chiếm sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Đồng thời vào năm 2011 bà L1 có lấn chiếm thêm phần đất phía sau nhà. Phần diện tích này nằm ngoài bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập ngày 05 tháng 10 năm 2015”*. Do vậy, việc căn cứ theo quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP) để công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đối với 142,3 m² đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 là phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà được Công ty Dịch vụ Công ích quận B lập ngày 28/12/2009, nhà 220/50A/31B có cùng chiều dài với hầu hết 21 căn nhà đã được phân thửa cùng dãy B, và nhìn tổng thể toàn bộ khu quy hoạch được chia làm các dãy A, B, C, D, ... trong đó mỗi dãy đều được chia nhỏ thành các thửa đất đều nhau về chiều dài (trừ căn 220/50A/21B), do đó nếu nhìn từ đầu

hẻm sẽ phải thấy đường hẻm thẳng đến cuối hẻm. Cùng với đó, căn cứ theo Giấy chứng nhận CH01824 được cấp ngày 15/6/2017, nhà 220/50A/31B có cùng chiều dài với 02 căn nhà hai bên (căn 220/50A/30B và căn 220/50A/32B), đồng thời trong giấy chứng nhận này cũng công nhận thêm 45,1 m², tức là bao gồm 15,2 m² phía Nam đang bị thu hồi với lý do có nguồn gốc là thông hành địa dịch theo Quyết định 4815). Như vậy, quá trình sử dụng từ chủ cũ đến chủ hiện tại vẫn ổn định trên diện tích nhà 220/50A/31B như thể hiện trên Giấy chứng nhận CH01824.

Căn cứ theo Bản đồ địa chính Phường B và quy hoạch khu cư xá ngân hàng từ 1968 đến nay, nhà B là một căn nhà duy nhất thuộc một thửa đất, chỉ sử dụng một lối đi duy nhất tại hẻm phía Bắc, không sử dụng lối đi tại hẻm phía Nam. Trong quá trình quản lý, Công ty Dịch vụ Công ích quận B đã buông lỏng quản lý để người dân tự phân chia sử dụng căn nhà 220/50A/32B thành 02 căn nhỏ hơn, với 02 số nhà đã được cấp (tạm gọi là 220/50A/32B trước và 220/50A/32B sau; tự phân chia nhà phá vỡ quy hoạch khu cư xá ngân hàng này vào năm 2001), lấn chiếm khoảng lùi trước, khoảng lùi sau. Việc chia đôi như vậy khiến hộ dân sinh sống tại căn 220/50A/32B sau phải trở cửa đi bất hợp pháp ra lối phía sau (hướng N3) và xây ban công lầu 1 hướng ra phần đất thuộc chung cư M (việc làm trên của hộ 220/50A/32B vi phạm luật xây dựng trở cửa đi bất hợp pháp và chưa được các cơ quan có trách nhiệm xử lý). Chính việc chính quyền quận B dung túng cho việc tự ngăn chia căn nhà 220/50A/32B này mới dẫn đến việc xuất hiện “lối đi duy nhất” của nhà liền kề, mà vốn dĩ căn nhà liền kề 220/50A/32B sau này không được phép tồn tại. Ngoài ra, trong một buổi tiếp xúc đối thoại, chúng tôi có phản ánh rất nhiều nhà trong cư xá ngân hàng này lấn chiếm đất công như căn 220/50A/30B1 và nhiều nhà khác trong hẻm B khu cư xá ngân hàng đã lấn chiếm hẻm hiện hữu, chính quyền quận B đã buông lỏng quản lý trật tự xây dựng tại khu vực này để tự do lấn chiếm không quản lý gây ra hệ lụy như trên.

Theo Văn bản số 398/DVCI của Công ty Dịch vụ Công ích quận B, nhà B đã được chia đôi thành 02 căn trước và sau, đều được chuyển nhượng vào năm 2001, thế nhưng đến năm 2009 khi lập Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà đối với căn 220/50A/31B, tại Họa đồ tỷ lệ 1/1000 khu cư xá ngân hàng, công ty này đã không vẽ thể hiện căn 220/50A/32B trước và căn 220/50A/32B sau. Theo đó, có thể thấy, nhà 220/50A/32B đã chia tách và xây dựng trái phép. Như vậy là phá vỡ quy hoạch khu cư xá ngân hàng từ 1968 đến nay.

Người khởi kiện không đồng ý với 02 lần giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H, bởi:

Thứ nhất, việc nêu ra nguồn gốc, quá trình hình thành cho đến khi công nhận phần đất 97,2 m² cho bà L1 chỉ mới thể hiện phần đất này được công nhận xét bán và không công nhận xét bán phần đất 45,1 m². Thế nhưng trường hợp phần đất 15,2 m² phía Nam đang bị thu hồi để làm lối đi riêng cho nhà 220/50A/32B sau đã được người dân sử dụng ổn định lâu dài thì không được các cơ quan này xem xét công nhận.

Thứ hai, khi nói đến phần đất đang bị thu hồi theo Quyết định 4815, các cơ quan giải quyết khiếu nại lại cho rằng đó là lấn chiếm diện tích thông hành địa

dịch của nhà liền kề, trong khi nhà liền kề ở đây chính là nhà 220/50A/32B như trình bày ở trên là một căn nằm trọn trên một thửa đất đã được quy hoạch cùng một dãy B với nhà 220/50A/31B, nghĩa là cũng có cùng một lối đi hợp lý nhất là phía Bắc (ngay phía trước là con hẻm rộng khoảng 8 m có quy hoạch cả lề đường). Như vậy, cơ bản, các nhà của dãy B không cần phải sử dụng đến con hẻm sau phía Nam thuộc phần diện tích sân của chung cư M. Do con hẻm hiện hữu phía sau do nhà 220/50A/32B sau đang sử dụng bất hợp pháp thuộc phần diện tích sân của chung cư M theo Quyết định số 2248/QĐ-QLĐT ngày 07 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H nên nhà 220/50A/32B sau không có lối đi hợp pháp không thể hợp thức hóa theo Nghị định 99 được nên Ủy ban nhân dân quận B ra Quyết định số 4815 cho rằng phần đất 15,2 m² này có nguồn gốc là thông hành địa dịch là không hợp lý vì thông hành địa dịch là phải đi được tự do và có các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi qua phần diện tích 15,2 m² trên (thực tế thì trước năm 2001 nhà 220/50A/32B chưa bao giờ bước chân qua khu đất này vì nhà đã có sẵn khuôn viên sử dụng và đang tồn tại cửa sau hiện trạng, sau năm 2001 thì nhà 220/50A/32B sau xây dựng trái phép 2 tầng song song với phần diện tích 15,2 m² này. Sự việc thu hồi 15,2 m² chỉ phát sinh khi ông H5 người thuê căn hộ 220/50A/32B sau có nhu cầu hợp thức hóa nên Công ty Dịch vụ công ích quận B có Công văn số 08/DVCI –QLN ngày 06 tháng 01 năm 2021 đề nghị kiểm tra lại việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất 220/50A/31B với nội dung: “*công nhận phần đất có nguồn gốc lấn chiếm đường giao thông ảnh hưởng đến lối đi của nhà số B (phía sau) Xô Viết Nghệ T1*” (theo Công văn số 1626/UBND-TNMT về việc Giấy chứng nhận số CH01824 ngày 15 tháng 6 năm 2017 cấp không đúng quy định). Sau năm 2001 đến nay thì nhà 220/50A/32B sau này đang sử dụng hẻm đất sau nhà bất hợp pháp thuộc sân của chung cư M (chung cư M đang rào sân chừa lại con hẻm phía sau dãy B khu cư xá ngân hàng cho nhà 220/50A/32B sau sử dụng bất hợp pháp là do sự buông lỏng quản lý ranh mốc của chính quyền quận B và Thanh tra Sở xây dựng Thành phố H khi thực hiện dự án chung cư M đã không thực hiện việc xây dựng đúng ranh mốc của dự án chung cư M.

Thứ ba, nếu các cơ quan chức năng đã cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận CH01824, cụ thể là đối với phần đất phía Nam 15,2 m² và việc vẽ con hẻm phía Nam - trước chung cư M là không phù hợp quy định, việc này hoàn toàn sai vì Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 thực hiện được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai duyệt ngày 13 tháng 10 năm 2016 là đúng quy định pháp luật hiện hành vì nó thể hiện đúng hiện trạng nhà đất của căn nhà 220/50A/32B đang sử dụng tại khu vực. Trong trường hợp sai thì cần giải thích rõ đó là lỗi thuộc về cơ quan nào, cơ quan đó phải chịu trách nhiệm vì đã làm sai quy định gây thiệt hại cho người khởi kiện. Theo đó, Nhà nước phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người khởi kiện - người trực tiếp bị ảnh hưởng bởi quyết định hành chính không đúng quy định pháp luật. Đằng này, Ủy ban nhân dân quận B chỉ ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận của người khởi kiện mà không có phương hướng giải quyết thấu tính đạt lý nào khác, như vậy là đẩy phần thiệt thòi hơn về phía người khởi kiện.

Người khởi kiện nhận thấy kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B tại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 và kết luận của Chủ tịch Ủy

ban nhân dân Thành phố H tại Quyết định số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 là chưa thỏa đáng khi cho rằng việc khiếu nại Quyết định số 4815/QĐ-UBND của UBND quận B ngày 20/8/2021 là “sai”, là “không có cơ sở xem xét giải quyết”.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trình bày:

Nhà đất tại số B đường X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, do ông Huỳnh Văn P1 và bà Nguyễn Thị L1 sử dụng theo Quyết định cấp nhà ngày 10 tháng 04 năm 1967 của Ngân hàng T4.

Ngày 05 tháng 7 năm 1990, Sở Nhà đất ban hành Quyết định số 1074/311 về việc tiếp nhận quản lý Nhà nước cư xá, chung cư do ngành ngân hàng tiếp quản (trong đó có cư xá B đường X, gồm 107 căn nhà).

Ngày 12 tháng 9 năm 1991, đại diện ngân hàng C1 và đại diện Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà quận B tiến hành bàn giao, quản lý 02 cư xá Phan Chu T2 và Thị N4 (Cư xá B X, Phường B).

Theo biểu kiểm kê tháng 10 năm 1991 đối với nhà số B Cư xá N, Phường B do ông Huỳnh Văn P1 đứng tên kê khai.

Ngày 13 tháng 11 năm 1991, Xí nghiệp Q ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Văn P1 (Hợp đồng số 3219/HĐ).

Ngày 25 tháng 7 năm 1994, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 35491/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số B X, Phường B thuộc diện nhà công sản chế độ cũ.

Ngày 10 tháng 4 năm 1998, Công ty Q ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Văn P1 (Hợp đồng số 2339) và Công ty Dịch vụ Công ích quận B tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Văn P1.

Ngày 27 tháng 7 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3655/QĐ-UBND về bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với nhà số B (cư xá ngân hàng) đường X, Phường B cho bà Nguyễn Thị L1 (vợ ông P1, ông P1 chết năm 2014).

Ngày 29 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01616 cho bà Nguyễn Thị L1, diện tích đất công nhận: 4,10m x 23,7m = 97,2 m².

Ngày 26 tháng 8 năm 2016, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng nhà đất số B đường X, Phường B, quận B cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 theo Hợp đồng số 17260, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 26 tháng 8 năm 2016 (đã cập nhật biến động chủ sử dụng tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 19 tháng 9 năm 2016).

Năm 2016, ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, diện tích đất đề nghị công nhận: 146,6 m² (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập ngày 05 tháng 10 năm 2016).

Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân Phường U xác nhận ngày 27 tháng 10 năm 2016 với nội dung: “*phần diện tích nhà đất không được công nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản*

khác gắn liền với đất CH01616 ngày 29 tháng 10 năm 2015 do Ủy ban nhân dân quận B cấp có nguồn gốc là đường thông của cư xá ngân hàng do bà Nguyễn Thị L1 lấn chiếm sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Đồng thời vào năm 2011 bà L1 có lấn chiếm thêm phần đất phía sau nhà. Phần diện tích này nằm ngoài bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH T3 lập ngày 05 tháng 10 năm 2016”.

Ngày 15 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01824 đối với nhà đất nêu trên, diện tích đất công nhận 142,3m², trong đó:

+ Phần diện tích 97,2 m² được xét công nhận theo khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

+ Phần diện tích 45,1 m² (hướng Tây và hướng Nam) có nguồn gốc là thông hành địa dịch, không nằm trong ranh thu hồi và giao đất cho Công ty cổ phần X, phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên Phường A, 21 được duyệt theo Quyết định số 5364/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố được xét công nhận theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1016/GPXD cho phép ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 xây dựng lại căn nhà trên, diện tích xây dựng 84,71 m² (phần diện tích 2,83m x 5,4m = 15,2 m² hướng Nam là sân với tường gạch cao 2,60 m).

Năm 2018, ông Trần H nộp hồ sơ đăng ký sở hữu công trình đối với căn nhà trên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C2 đã chứng nhận đăng ký sở hữu công trình đối với căn nhà trên với quy mô 03 tầng + MCCT + sân, trong đó phần diện tích 2,83 m x 5,4 m = 15,2m² hướng Nam là sân.

Hiện nay, căn nhà số B đường X đã được xây dựng lại theo Giấy phép xây dựng số 1016/GPXD ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân quận B, đã đăng ký sở hữu công trình ngày 22 tháng 10 năm 2018, theo đó tại phần đất 15,4m² hướng Nam có hiện trạng là sân với tường gạch cao 2,60m.

Việc thu hồi giấy chứng nhận và giải quyết khiếu nại:

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận B có Công văn số 2190/DVCI-QLN và Công văn số 08/DVCI-QLN ngày 06 tháng 01 năm 2021, đề nghị kiểm tra lại việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất B X, Phường B, quận B.

Qua kiểm tra, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận công nhận phần đất có nguồn gốc lấn chiếm đường giao thông, ảnh hưởng đến lối đi duy nhất của nhà số B (phía sau) Xô Viết Nghệ T1 là chưa phù hợp, giao Phòng T tham mưu văn bản thông tin cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 chưa đúng quy định (không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 45,1m² tại hướng Tây và hướng Nam).

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 1626/UBND-TNMT thông tin cho ông H được biết và đề nghị ông H nộp lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên (không bao gồm phần diện tích 45,1m² (hướng Tây và hướng Nam)). Tuy nhiên, ông H không nộp lại hồ sơ để Ủy ban nhân dân quận B cấp lại giấy chứng nhận.

Căn cứ Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013, Điểm b Khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 26, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;*”

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 thu hồi Giấy chứng nhận CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 theo quy định.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 khiếu nại Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B quận B (thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 19, Bản đồ địa chính Phường B).

Xét nhà đất số B X, Phường B có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, phần diện tích không xét bán, không công nhận tại Giấy chứng nhận số CH01616 ngày 29 tháng 10 năm 2015 có nguồn gốc lấn chiếm hẻm và đường giao thông của cư xá theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường U ngày 27 tháng 10 năm 2016 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B bao gồm phần diện tích lấn chiếm là lỗi đi duy nhất của hồ 220/50A/32B (sau) là không đúng quy định.

Đồng thời, hẻm đất thể hiện tại Trang 3 mục III Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận số CH01824 đã cấp cho ông H và bà H1 thuộc ranh dự án chung cư M theo Quyết định số 6223/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận B về phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/500) dự án chung cư M, Phường B và theo sơ đồ thửa đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 57073 ngày 12 tháng 09 năm 2016 của Sở T cấp cho Công ty Cổ phần X và theo sơ đồ thửa đất thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS35299/DA ngày 20 tháng 3 năm 2019 của Sở T cấp cho căn hộ chung cư S.

Ngoài ra qua kiểm tra, phần diện tích hướng Tây không bị ảnh hưởng bởi quy hoạch hẻm theo Thông báo số 201/TB-UBND-QLĐT ngày 07 tháng 4 năm 2017 về việc điều chỉnh quy hoạch hẻm liên quan nhà đất số B X, Phường B và Thông báo số 806/TB-UBND-QLĐT ngày 08 tháng 8 năm 2017 về việc xác định đường giao thông tại khu cư xá ngân hàng, Phường B, quận B. Do đó, phần diện tích lấn chiếm tại hướng Tây (đã cấp phép xây dựng theo đó tại phần diện tích tại hướng Tây có hiện trạng sàn BTCT 3 tầng + sân thượng + mái che cầu thang) đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Do đó, ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 khiếu nại Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B quận B (thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 19, Bản đồ địa chính Phường B) là sai.

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 1511/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông H và bà H1, có nội dung:

“... Điều 1. Giữ nguyên Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B, quận B (thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 19 Bản đồ địa chính Phường B).”

Điều 2. Không công nhận nội dung khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 về việc Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B, quận B (thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 19 Bản đồ địa chính Phường B) ...”

Sau đó, ông H và bà H1 có đơn khiếu nại Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 3252/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần hai). Tại Điều 1 Quyết định số 3252/QĐ-UBND thể hiện: “Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B là đúng”.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày:

Nhà đất số B đường X, Phường B, quận B có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 35491/QĐ-UB ngày 25 tháng

7 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Nhà đất do ông Trần Văn P2 (chết năm 2014) và bà Nguyễn Thị L1 sử dụng từ năm 1967.

Ngày 27 tháng 7 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3655/QĐ-UBND về bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước đối với nhà số B đường X, Phường B, quận B cho bà Nguyễn Thị L1.

Ngày 29 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01616 cho bà Nguyễn Thị L1, diện tích đất công nhận là 97,2 m². Trên Giấy chứng nhận, Phần III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ghi nhận có “Phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận” và “Phần diện tích nhà không xét bán, không được công nhận”.

Ngày 26 tháng 8 năm 2016, ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên từ bà Nguyễn Thị L1 theo Hợp đồng số 17260 lập tại Văn phòng C2, cập nhật trên Giấy chứng nhận ngày 19 tháng 9 năm 2016.

Ngày 15 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01824 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số 220/50A/31B với diện tích đất công nhận là 142,3 m². Trên Giấy chứng nhận, phần III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ghi nhận có “Phần diện tích nhà, đất được công nhận”, “Phần diện tích đất công nhận, nhà không công nhận” và “Phần diện tích nhà không công nhận”.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1016/GPXD cho ông Trần H, bà Ngô Thị Phi H1 xây dựng lại nhà, đất trên. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C2 chứng nhận đăng ký sở hữu công trình ngày 22 tháng 10 năm 2018 trên giấy chứng nhận.

Qua rà soát công tác cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy: Nhà đất số 220/50A/31B có phần diện tích 2,85m x 5,4m = 15,4 m² (thuộc một “Phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận”) và phần diện tích 23,8m x 1,3m = 30,9 m² (thuộc một “Phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận”) là phần diện tích do ông bà Nguyễn Thị L1 tự ý nói rộng để sử dụng, khi xét bán nhà theo Nghị định 61/CP cho bà Nguyễn Thị L1 đã không bán phần diện tích này, do đó giấy chứng nhận cấp cho bà L1 không bao gồm diện tích này. Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 17260 giữa bà L1 với ông H, bà H1, theo đó Điều 1 - đối tượng của hợp đồng là nhà đất, tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của bà L1 theo Giấy chứng nhận số CH01616 ngày 29 tháng 10 năm 2015 do Ủy ban nhân dân quận B cấp.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 1626/UBND-TNMT gửi ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 có nội dung: Việc cấp Giấy chứng nhận số CH01824 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 như nêu trên, có phần diện tích 45,1 m² có nguồn gốc là thông hành địa dịch, ảnh hưởng đến lối đi của nhà 220/50A/32B. Đề nghị ông H, bà H1 nộp lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận không bao gồm phần diện tích 45,1m² này. Trường hợp ông H, bà H1

không thực hiện, Ủy ban nhân dân quận B sẽ thu hồi Giấy chứng nhận số CH01824 đã cấp theo quy định.

Ngày 20 tháng 8 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 4815/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 189920 (số vào sổ CH01824) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 đối với nhà đất số B X, Phường B, quận B (thuộc thửa đất số 406, tờ số 19, Bản đồ địa chính Phường B). Lý do: Giấy chứng nhận số CI 189920 (số vào sổ CH01824) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15 tháng 6 năm 2017 đối với nhà đất số B X, Phường B, quận B không đúng quy định (một phần nhà, đất không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận).

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có Quyết định số 1511/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1, nội dung: Giữ nguyên Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B.

Không đồng ý với Quyết định số 1511/QĐ-UBND nêu trên của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3252/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần hai), nội dung: Công nhận và giữ nguyên nội dung Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 là đúng. Yêu cầu ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 thực hiện Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Phần diện tích đất 45,1 m² mà ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 khiếu nại do bà Nguyễn Thị L1 đã lần chiếm một phần thông hành địa dịch để sử dụng, ảnh hưởng đến lối đi của nhà 220/50A/32B. Nhà số B X, Phường B, quận B thuộc cư xá ngân hàng cũ, thuộc sở hữu Nhà nước, khi xét bán nhà theo Nghị định 61/CP cho bà Nguyễn Thị L1, Nhà nước đã không xét bán phần thông hành địa dịch 45,1 m² này. Giấy chứng nhận cấp cho bà L1 có ghi “Phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận”. Ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 nhận chuyển nhượng nhà này từ bà Nguyễn Thị L1 theo Hợp đồng số 17260 lập tại Văn phòng C2 ngày 26 tháng 8 năm 2016, Hợp đồng có ghi đối tượng của hợp đồng là nhà, đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà L1 theo Giấy chứng nhận đã cấp cho bà L1. Việc Ủy ban nhân dân quận B cấp lại Giấy chứng nhận số CH01824 cho ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 bao gồm phần thông hành địa dịch 45,1 m² là không đúng quy định, do đó Ủy ban nhân dân quận B thu hồi lại Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H, bà H1 là đúng quy định. Khiếu nại của ông H, bà H1 là không có cơ sở.

Từ những cơ sở nêu trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố nhận thấy ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 khởi kiện vụ án hành chính, trong đó yêu cầu hủy Quyết định số 3252/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Chủ tịch Ủy

ban nhân dân Thành phố là không có căn cứ, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố bác yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 258/2024/HC-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ các Điều 3, 32, 116, 157, 191 và 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Khiếu nại;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc:

Bác yêu cầu hủy Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 189920 (số vào sổ: CH01824) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15/6/2017.

Bác yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1, địa chỉ: B X, Phường B quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (lần đầu).

Bác yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần hai).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/5/2024, người khởi kiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đồng thời là người kháng cáo trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, khẳng định phần đất gia đình ông H, bà H1 bị thu hồi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) bị thu hồi có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1, bà L1 đã cắt thêm diện tích ngoài phần được công nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng và sau đó ông H, bà H1 có sử dụng tiếp phần đất trống không liên quan đến cá nhân, tổ chức nào nên được cấp đổi giấy chứng nhận với diện tích tăng thêm. Việc UBND quận B công nhận diện tích đã đăng ký là hợp pháp do đã có thời gian sử dụng ổn định, liên tục và không tranh chấp từ thời bà L1, nay UBND quận B và Tòa án sơ thẩm lấy lý do phần đất tăng thêm sau cấp đổi giấy chứng nhận của ông H, bà H1 là đất “thông hành địa dịch” để hủy GCN là không có căn cứ do Luật Đất đai qua các thời kỳ cũng như các văn bản pháp luật đều không sử dụng khái niệm này.

Ngoài ra, tại địa bàn này còn có nhiều hộ dân lấn chiếm tương tự cũng được cấp giấy chứng nhận nhưng không bị xử lý, trong khi UBND chỉ hủy giấy chứng nhận gia đình ông H là không công bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận B, Chủ tịch UBND quận B, cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Chủ tịch UBND Thành phố H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng quy định và cùng trình bày: nguồn gốc nhà, đất trước đây đã được xác lập là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước, khi bán lại cho bà L1 có thể hiện diện tích cụ thể về phần được công nhận và ghi chú phần không được công nhận – tổng cộng là 97,2m². Sau khi đã cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông H, bà H1 với diện tích tăng thêm thì UBND quận B đã phát hiện có sai sót do cấp cả phần đất thuộc trường hợp lấn chiếm hẻm và lối đi nên ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận là có căn cứ. Đối với khiếu nại của ông H, bà H1, cả hai cấp đều đã giải quyết đúng quy định của Luật khiếu nại. Nay ông H bà H1 kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên đề nghị không chấp nhận.

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

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo được làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập, án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người bị kiện làm trong hạn luật định nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Án sơ thẩm đã xác định loại vụ việc, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết đúng quy định Luật Tố tụng Hành chính. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng, quyền lợi tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, các chứng cứ được thu thập đã đủ cơ sở để giải quyết toàn bộ các vấn đề của vụ án.

Đối với việc vắng mặt của một số đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo Điều 225 Luật Tố tụng hành chính do đã triệu tập hợp lệ.

[2] Về nội dung:

Theo đơn khởi kiện ông H, bà H1 yêu cầu hủy Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 189920 (số vào sổ: CH01824) do Ủy ban nhân quận B cấp ngày 15/6/2017; hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần đầu) và hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần hai).

Ông Trần H, bà Ngô Thị Phi H1 cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 26/8/2016, diện tích khi nhận chuyển nhượng là 97,2m² theo GCNQSD đất cấp cho bà L1 ngày 29/10/2015. Đến ngày 15/6/2017, ông H, bà H1 được UBND quận B cấp GCNQSD đất với diện tích 142,3m² – tuy chưa được công nhận trên GCNQSD đất của chủ cũ nhưng diện tích tăng thêm đã sử dụng ổn định từ trước năm 1993. Phần diện tích đất trong các quyết định thu hồi và giải quyết khiếu nại đề cập là phần đất trống không có cá nhân, tổ chức nào sử dụng nên cần công nhận cho ông bà.

Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khiếu kiện:

- Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 189920 (số vào sổ: CH01824) cấp ngày 15/6/2017; Quyết định giải quyết khiếu nại số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND quận B (lần đầu) và Quyết định giải quyết khiếu nại số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố H (lần hai) đã được ban hành đúng theo quy định của Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Điều 17, 18 và 19 Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 204 Luật Đất đai năm 2013 và tổng đạt hợp lệ cho ông H, bà H1.

- Về nội dung các quyết định hành chính bị kiện:

Đối với quyết định thu hồi GCNQSD đất: theo các tài liệu về quá trình sử dụng đất của bà L1 thể hiện, diện tích 97,2m² đã xét công nhận quyền sử dụng cho bà L1 là đúng quy định theo khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 do đây là đây là nhà công sản chế độ cũ đã được xác lập quyền sở hữu Nhà nước từ ngày 25/7/1994, vợ chồng bà L1 được xét mua lại do có quá trình thuê nhà thời gian dài vào ngày 27/7/2015 và được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ ngày 29/10/2015. Tại Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 26/8/2016 giữa bà L1 với ông H, bà H1 cũng ghi nhận diện tích này và cập nhật biến động sang trang 3 GCN ngày 19/9/2016.

Diện tích đất tăng thêm do ông H bà H1 nộp hồ sơ đề nghị cấp sổ và được UBND quận B công nhận vào ngày 15/6/2017. Tuy nhiên, phần tăng thêm 45,1m² này nằm ở hướng T và hướng Nam, qua kiểm tra của UBND quận B xác định

phần diện tích nhà $2,85\text{m}^2 \times 5,4\text{m} - 15,4\text{m}^2$ thuộc một phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận và phần diện tích $23,8\text{m} \times 1,3\text{m} = 30,9\text{m}^2$ thuộc một phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận (thể hiện rõ ở giấy chứng nhận cấp cho bà L1 trước đây do có nguồn gốc là đất lấn chiếm hẻm, ảnh hưởng đến lối đi duy nhất của nhà số B X). Như vậy, ông H, bà H1 không đủ điều kiện để được cấp GCNQSD đất phần diện tích này. Từ việc tham mưu chưa phù hợp với thực tế của Phòng Tài nguyên và môi trường quận B, UBND quận sau khi nhận được đề nghị của Công ty Dịch vụ Công ích quận B mới phát hiện sai phạm và ban hành quyết định thu hồi GCNQSD đất của ông H, bà H1 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 và điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 26, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020). Trước đó UBND quận B đã có công văn yêu cầu ông H nộp lại hồ sơ cấp GCNQSD đất để điều chỉnh nhưng ông không thực hiện nên quyết định thu hồi GCNQSD đất được ban hành là có cơ sở.

Đối với các quyết định giải quyết khiếu nại: qua xác minh thể hiện tại thời điểm xét bán nhà cho bà L1 theo Nghị định số 61/CP thì Nhà nước không xét bán phần diện tích $45,1\text{ m}^2$ đề cập trong Quyết định thu hồi GCN. Tại GCN cấp cho bà L1 cũng có ghi nội dung “*phần diện tích nhà, đất không xét bán, không được công nhận*”; Hợp đồng số 17260 lập tại Văn phòng C2 ngày 26/8/2016 giữa bà L1, ông H và bà H1 cũng chỉ ghi đối tượng của hợp đồng là nhà, đất thuộc sở hữu hợp pháp của bà L1. Tuy sau đó ông H, bà H1 được cấp lại GCNQSD đất theo yêu cầu của ông bà và được công nhận cả phần diện tích tăng thêm, nhưng như phân tích trên, việc công nhận này là không đúng và đã bị thu hồi nên Chủ tịch UBND quận B và Chủ tịch UBND Thành phố H đã giải quyết không công nhận nội dung khiếu nại của ông H, bà H1 là có căn cứ.

Xét các Quyết định hành chính bị kiện đã được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung như đã phân tích nên bản án hành chính sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Ông H, bà H1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà. Xét quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm đã tuân thủ quy định về tố tụng. Về nội dung đã giải quyết đúng với tài liệu, chứng cứ đã thu thập, đúng quy định pháp luật. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới nên kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận. Theo đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm người kháng cáo phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên do ông H, bà H1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định.

Đối với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, cho rằng còn nhiều trường hợp lấn chiếm tương tự trên địa bàn phường nhưng vẫn cho tồn tại, không bị xử lý là thiếu công bằng: vấn đề này phía người khởi kiện đưa ra

nhưng không kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh và đại diện Ủy ban nhân dân phường cũng chưa làm rõ được có hay không sự việc trên, nên Hội đồng xét xử kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền cần rà soát lại tình hình sử dụng đất của các hộ dân trên địa bàn để có hướng xử lý thống nhất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần H, bà Ngô Thị Phi H1.

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 258/2024/HC-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ:

Các điều 3, 32, 116, 157, 191 và 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Luật Khiếu nại;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc:

Bác yêu cầu hủy Quyết định số 4815/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 189920 (số vào sổ: CH01824) do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 15/6/2017.

Bác yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1511/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND quận B về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1, địa chỉ: B X, Phường B quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (lần đầu).

Bác yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 3252/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Chủ tịch UBND Thành phố H về việc giải quyết khiếu nại của ông Trần H và bà Ngô Thị Phi H1 (lần hai).

Ông Trần H, bà Ngô Thị Phi H1 được miễn án phí hành chính phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ

