

Bản án số: 1087/2017/HC-PT

Ngày: 30-11-2017

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Nam Bình

2. Bà Đặng Mạnh Đoan Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Lệ Chiêu – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Thân Trọng Minh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2017, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số:
40/2017/TLPT-HC ngày 08 tháng 9 năm 2017 về “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 25 tháng 7 năm
2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”
của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2766/2017/QĐ-PT ngày 20 tháng
11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Thái C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Huỳnh Thị L1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 254/33/101 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Quận A: Ông Bùi T1 –
Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 3698/GUQ-UBND ngày 30/10/2017 của Ủy ban
nhân dân Quận A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Phan T2 – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Huỳnh Thị L2.

3.2. Ông Huỳnh Văn Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2 và ông Đ: Bà Huỳnh Thị L1 (có mặt).

3.3. Ông Huỳnh Văn L3 (có mặt).

3.4. Bà Huỳnh Thị L1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 254/33/101 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn N (có mặt).

Địa chỉ: Đường H, thị trấn N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trần Thị T3.

Địa chỉ: 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Bùi Q (có mặt).

Địa chỉ: Chung cư T, Phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn K – Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Thái C.

Địa chỉ: 254/33/101 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai tiếp sau đó, người khởi kiện bà Thái C có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị L1 trình bày:

Bà Thái C cùng chồng là ông Huỳnh Văn Q (chết năm 2008) là chủ sở hữu nhà đất số 254/33/101A (số nhà cũ 254/33/101) Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4749/2003 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 05/12/2003). Giáp nhà của bà C là nhà đất mang số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A do ông Nguyễn N là chủ sở hữu. Tiếp giáp phía sau hai nhà là phần đất trống – đất công cộng có diện tích ngang 5m, dài 2m (10m²). Phần đất trống này tồn tại trước năm 1975, trước đó là kênh rạch sau đó vào năm 2005 thì ông Nguyễn N đã sang lấp phần diện tích này để nhà bà C và nhà ông N dùng để thải nước sinh hoạt của hai nhà. Việc này các bên tự hiểu với nhau mà không có văn bản thỏa thuận gì. Năm 2014, ông N bán lại nhà đất trên cho bà Trần Thị T3. Đến tháng 09/2015, khi bà T3 tiến hành xây dựng lại nhà thì bà C mới biết rằng diện tích 10m² đất trống nói trên đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Nguyễn N và ông N đã bán lại cho bà T3. Việc bà T3 tiến hành xây dựng trên phần đất 10m² đã ảnh hưởng đến việc thoát nước thải sinh

hoạt của nhà bà C. Lẽ ra phần đất này phải để trống để sử dụng chung làm công thoát nước sinh hoạt. Khi bà T3 xin cấp phép xây dựng, gia đình bà C đã có đơn ngăn chặn việc xây dựng nhà của bà T3 và đã được Phòng Quản lý đô thị Quận A mời các bên lên giải quyết theo biên bản làm việc ngày 09/9/2015. Do không đồng ý với kết quả giải quyết đó, bà C đã có đơn khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận nhà đất cho ông N (và sau này bán cho bà T3).

Ngày 02/10/2015, Phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận A có Công văn số 952/PTNMT-PC trả lời khiếu nại đối với đơn của bà.

Do không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại này, ngày 02/12/2015, bà C có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận A yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, số vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và sau này là bà Trần Thị T3, vì việc cấp giấy chứng nhận này là hoàn toàn trái quy định của pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà trong việc thoát nước thải sinh hoạt.

Tại các buổi làm việc, các buổi đối thoại và phiên tòa sơ thẩm bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nói trên.

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 03/6/2016, bà Thái C có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn N1 và sau này là bà Huỳnh Thị L1 có đơn yêu cầu trung cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Văn Q tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất đề ngày 30/7/1999. Ngày 09/9/2016, Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Kết luận giám định số 2650. Đối với kết luận giám định này thì bà C không đồng ý nhưng cũng không yêu cầu giám định lại, đồng thời bà cũng không yêu cầu đo vẽ hiện trạng để giải quyết vụ án vì cho rằng người khởi kiện đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo Công văn số 185/UBND ngày 25/01/2016 và các văn bản trình bày ý kiến, người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận A có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi T1 trình bày:

Theo bản kê khai nhà cửa năm 1977, bà Nguyễn Thị L4 kê khai nhà đất tại 254/33/59 Đường C có diện tích xây cất là 21,0 m². Theo Tờ đăng ký nhà, đất năm 1999, ông Nguyễn N (là con duy nhất của ông Tiêu Hoàng C và bà Nguyễn Thị L4) kê khai nhà đất tại địa chỉ số 254/33/59 Đường C có diện tích sử dụng riêng là 48,0m², tình trạng nhà đất không tranh chấp. Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất ngày 30/7/1999, nhà số 254/33/59 Đường C có vị trí tiếp giáp: Phía trước là lối đi công cộng, phía sau là rạch Cầu Dừa, bên hông trái là nhà số 254/22/57 Đường C, Phường B, Quận A của ông Bùi Văn S (vách chung), bên hông phải là nhà số 254/33/101 Đường C, Phường B, Quận A của ông Huỳnh Văn Q (vách riêng). Ngày 23/6/2001, ông Tiêu Hoàng C chết. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc thừa đất ngày 22/9/2001 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố thể hiện: Nhà đất số 254/33/59 Đường C

thuộc thửa đất số 108 có diện tích là 49,6m²; Các chủ sử dụng đất tiếp giáp là ông Huỳnh Văn Q (đã ký giáp ranh), ông Bùi Văn S, bà Đỗ Thị Ngọc M (do cháu là ông Đỗ Hoàng N2 thay mặt ký giáp ranh). Ngày 12/3/2003, bà Nguyễn Thị L4 trình bày (tại tòa trường trình nguồn gốc nhà có chứng thực điểm chỉ ngày 20/6/2003 tại Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A) nhà do vợ chồng bà L4 tự tạo lập trước năm 1945. Vợ chồng bà L4 chỉ có một người con trai duy nhất. Năm 1977, do không rành nên bà L4 đã khai không đúng diện tích; Không có kê khai nhà đất năm 1984, có kê khai nhà đất năm 1999, gia đình bà L4 sử dụng nhà đất ổn định, không ai tranh chấp. Ngày 20/3/2003, bà L4 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận tại địa chỉ 254/33/59 Đường C. Ngày 08/4/2003, Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A xác nhận tại đơn xin cấp giấy chứng nhận: Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà ở, đất ở là do tự xây cất và không có tranh chấp trong quá trình sử dụng nhà, đất.

Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở tại địa chỉ 254/33/59 Đường C được Phòng quản lý đô thị Quận A kiểm tra ngày 25/6/2003 thể hiện diện tích đất là 49,6m², diện tích sàn xây dựng là 24,8m² thuộc hồ sơ kỹ thuật của thửa đất số 108, tờ số 15/BĐĐC lập năm 2001-2002; Thể hiện nội dung trách nhiệm của chủ nhà và đơn vị đo vẽ: Chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở và đơn vị tư vấn đo vẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính pháp lý và mọi tranh chấp xảy ra đối với các thông tin về nhà ở - đất ở thể hiện trên bản vẽ (trừ các thông tin về quy hoạch do cơ quan quản lý nhà nước cấp quận kiểm tra nội nghiệp và xác nhận).

Theo quy định của pháp luật đất đai, trường hợp người sử dụng đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân phường (nơi có nhà, đất) xác nhận là không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận. Ngày 11/7/2003, Phòng Tài nguyên và môi trường Quận A có Tờ trình số 66/TT-TCGCN trình Ủy ban nhân dân Quận A xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại địa chỉ số 254/33/59 Đường C. Theo đó, đề xuất công nhận diện tích khuôn viên đất là 49,6m²; Diện tích xây dựng là 24,8m²; Diện tích sử dụng là 24,8m².

Ngày 07/8/2003, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số 2147/2003 tại địa chỉ 254/33/59 Đường C cho ông Tiêu Hoàng C (chết năm 2001) và bà Nguyễn Thị L4; Công nhận diện tích đất là 49,6m²; Diện tích xây dựng là 24,8m²; Diện tích sử dụng là 24,8m²; Đã trước bạ ngày 27/12/2004. Ngày 28/11/2004, bà Lào chết.

Ngày 24/9/2010, ông Nguyễn N thực hiện khai nhận di sản của ông Tiêu Hoàng C và bà Nguyễn Thị L4 theo Văn bản khai nhận di sản số 028450 lập tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện thủ tục đăng ký biến động nhà đất theo quy định, ngày 26/10/2010, Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp Giấy chứng nhận số CH00283 (số seri: BC 808769) cho ông Nguyễn N.

Ủy ban nhân dân Quận A xác định việc cấp giấy chứng nhận tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04/8/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã cấp nhật biến động chủ sở hữu cho bà Trần Thị T3 là chủ sử dụng, sở hữu nhà đất tại trang 4 của giấy chứng nhận nêu trên do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00006364 lập ngày 10/7/2014 tại Văn phòng công chứng T là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, nay Ủy ban nhân dân Quận A không đồng ý với yêu cầu này của bà C.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện, bà Nguyễn Phan T2 trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của người bị kiện nêu trên và cho rằng việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chủ quyền cho ông N, bà T3 là đúng quy định của pháp luật, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

Về lý do khởi kiện, bà C cho rằng việc cấp giấy cho bà T3 làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của gia đình bà vì phần đất cấp cho bà T3 là đất sinh hoạt chung thì bà khẳng định Ủy ban nhân dân Quận A đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục và lúc cấp giấy thì các hộ dân cư xung quanh không có tranh chấp với việc cấp giấy nên ý kiến của bà C cho rằng Ủy ban nhân dân Quận A không giải quyết khiếu nại của bà là không có căn cứ.

Theo bản tự khai ngày 07/01/2016, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn N trình bày: Trước đây ông là chủ sở hữu nhà, đất tại số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc nhà đất là do ông thừa kế hợp pháp từ cha mẹ ông vào năm 2010. Với yêu cầu khởi kiện cũng như trình bày của bà C thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật vì tất cả những hộ ven sông đều thải xuống kênh rạch, việc bà C cho là hộ nhà ông dùng chung cống thải nước với nhà bà C là hoàn toàn bịa đặt, không có cơ sở chứng minh. Nhà đất tại số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ông đã bán lại cho bà Trần Thị T3 theo đúng quy định về thủ tục.

Theo các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Q trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà T3 đã được cấp đúng theo trình tự pháp luật, ranh giới đất của nhà bà T3 không chồng lấn với các nhà liền kề, điều này đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận. Chứng cứ để chứng minh là những tài liệu bà đã nộp cho Tòa án và đã được Tòa án công khai tại các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ. Bà T3 không có yêu cầu độc lập gì, chỉ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị L2, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Văn L3, bà Huỳnh Thị L1 (bà Huỳnh Thị L1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà L2 và ông Đ) trình bày: Các ông bà

thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Thái C và không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo đơn ngày 03/6/2016 của bà Huỳnh Thị L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án yêu cầu triệu tập ông Nguyễn K - cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại Thông báo thụ lý vụ án số 06A/TB-TL ngày 06/6/2016, Tòa án nhân dân Quận A đã xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn K. Tại bản tự khai ngày 17/6/2016, ông Nguyễn K trình bày: Ông công tác tại bộ phận địa chính – xây dựng của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A từ tháng 12/2014. Do đó, quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận nhà đất nêu trên ông không thụ lý và thực hiện. Ông chỉ biết khi bà T3 tiến hành xây dựng theo giấy phép đã cấp thì gia đình bà C có khiếu nại và đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông có cùng ý kiến với Ủy ban nhân dân Quận A và không có yêu cầu độc lập gì.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổ chức cho các bên đối thoại theo thủ tục quy định. Tuy nhiên, các đương sự vẫn nguyên các yêu cầu và ý kiến của mình. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” của Tòa án nhân dân Quận A, đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là bà Thái C yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769 ngày 26/10/2010, số vào sổ GCN: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp đối với nhà đất mang số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động chủ sử dụng và sở hữu ngày 04/8/2014 cho bà Trần Thị T3 do nhận chuyển nhượng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, chi phí giám định và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2017, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị L1 – người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Thái C về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là bà Thái C có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị L1 xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, số vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 ngày 04/8/2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn L3 xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, ông L3 vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày trước đây tại Tòa, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là bà Thái C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Q xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Thái C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn N xác định không kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Thái C.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 78, Điều 83, Điều 93, Điều 93, từ Điều 115 đến Điều 119, Điều 128, Điều 129, Điều 153, Điều 225, Điều 243 và Điều 253 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung, Viện Kiểm sát có ý kiến: Việc kháng cáo của bà Thái C là hợp lệ. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 808769 ngày 26/10/2010 tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N, sau đó, cập nhật biến động cho bà Trần Thị T3 là đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với các quy định của pháp luật. Ngoài ra, việc xây dựng của hộ nhà bà T3 trên đất cũng phù hợp với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận, giấy phép xây dựng, ranh đất cũng như phù hợp với quy hoạch hiện hành và ranh an toàn kênh rạch. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện quyền và lợi ích của bà bị xâm hại, do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A là có căn cứ đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Vụ kiện giữa bà Thái C đối với Ủy ban nhân dân Quận A là tranh chấp về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” được quy định tại Điều 30 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Do có người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 31 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A. Do bà Thái C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân Quận A nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận A là đúng

quy định pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 26/07/2017, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của người khởi kiện về việc kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 25/07/2017 của Tòa án nhân dân Quận A là còn trong hạn luật định nên chấp nhận để xem xét.

Về việc xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thì thấy rằng: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận A có người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn K, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Nguyễn Phan T2 đều đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, theo quy định tại Khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Năm 2015, khi bà Trần Thị T3 tiến hành việc xây dựng nhà tại địa chỉ số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A thì bà Thái C mới biết được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, số vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 ngày 04/8/2014. Bà C đã có đơn khiếu nại về việc cấp chủ quyền nêu trên đến cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 02/10/2015, Phòng Tài Nguyên và Môi trường Quận A có Công văn số 952/PTNMT-PC trả lời khiếu nại của bà.

Ngày 02/12/2015, bà C có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận nói trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 104 Luật Tố tụng hành chính năm 2010, Điều 2 Nghị quyết 104/2015/NQ-QH của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét lập luận của người khởi kiện cho rằng: Phần đất trống phía sau hai căn nhà số 254/33/101A Đường C (nhà bà C) và nhà số 254/33/59 Đường C (nhà ông N và sau này đã bán lại cho bà T3) có chiều ngang 5m, chiều dài 2m là phần đất công cộng tồn tại từ trước năm 1975, trước đó là kênh rạch, sau đó vào năm 2005, ông Nguyễn N đã san lấp phần diện tích này để nhà bà C và nhà ông N dùng để thải nước sinh hoạt của hai nhà. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp chủ quyền phần đất trên cho riêng nhà 254/33/59 Đường C cho ông Nguyễn N là xâm phạm quyền lợi của bà C, Hội đồng xét thấy:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện là bà Thái C cũng xác định rằng việc thỏa thuận giữa bà C và ông N về việc sử dụng chung phần đất phía sau của hai nhà để thoát nước thải sinh hoạt chỉ là thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản. Trong khi tại Bản tự khai ngày 07/01/2016, ông Nguyễn N đã trình bày rằng không có việc

thỏa thuận nói trên. Do đó, không có cơ sở để xác định rằng có một sự thỏa thuận về việc sử dụng chung phần đất phía sau hai nhà như lời khai của bà C.

- Người khởi kiện cũng cho rằng việc cấp chủ quyền và giấy phép xây dựng cho phần đất phía sau hai nhà đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C trong việc thoát nước thải sinh hoạt, Hội đồng xét xử thấy rằng việc thoát nước thải sinh hoạt trong khu dân cư đô thị phải đảm bảo quy định hiện hành về vệ sinh môi trường đô thị; Hộ gia đình, cá nhân phải chấp hành việc: nước thải sinh hoạt phải được xả vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc trực tiếp xả nước thải vào môi trường là không đúng quy định của pháp luật. Hành vi xả nước thải làm ô nhiễm môi trường tùy theo mức độ vi phạm có thể bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định. Do đó, việc người khởi kiện cho rằng mình phải được thải nước ra kênh rạch là không có cơ sở.

Xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, số vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 ngày 04/8/2014 thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A nêu trên cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục, phù hợp với quy hoạch theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/8/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A đã cập nhật biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 do bà T3 nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 00006364 lập ngày 10/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T là phù hợp với quy định tại Luật Đất đai 2013.

Việc người khởi kiện cho rằng Ủy ban nhân dân Quận A cấp chủ quyền nhà đất 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N là không đúng quy định do cho rằng ông Huỳnh Văn Q (chồng bà C) không ký tên tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất đề ngày 30/7/1999. Tuy nhiên thấy rằng tại Kết luận giám định số 2650/C54B ngày 09/9/2016 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định không đủ cơ sở để giám định. Do đó, lập luận của người khởi kiện là không có căn cứ.

Mặt khác, người khởi kiện cũng thừa nhận rằng phần đất ngang 5m, dài 2m phía sau hai nhà chưa từng được Ủy ban nhân dân Quận A cấp chủ quyền cho bà C. Do đó, không có cơ sở cho rằng có việc lấn chiếm phần đất thuộc quyền sử dụng của bà C.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Thái C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, sổ vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 ngày 04/8/2014, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

Về án phí hành chính phúc thẩm, bà C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì lẽ nêu trên,

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2010;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết 104/2015/NQ-QH của Quốc hội về việc thi hành Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

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;

QUYẾT ĐỊNH:

Bác yêu cầu kháng cáo của bà Thái C.

Giữ nguyên phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 25/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận A.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là bà Thái C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC808769, sổ vào sổ giấy chứng nhận: CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 26/10/2010 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 254/33/59 Đường C, Phường B, Quận A cho ông Nguyễn N và đăng ký biến động sang tên cho bà Trần Thị T3 ngày 04/8/2014.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Thái C phải nộp 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2012/02332 ngày 16/12/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận A. Bà C đã nộp đủ án phí.

Về chi phí giám định: Bà Thái C phải nộp toàn bộ chi phí giám định số tiền là 4.820.000 (bốn triệu tám trăm hai mươi nghìn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 4.820.000 đồng (bốn triệu tám trăm hai

mười ngàn đồng) theo Biên bản làm việc ngày 27/7/2016 và Biên bản ghi nhận sự việc ngày 18/11/2016 của Tòa án nhân dân Quận A và Phiếu thu số 292 ngày 24/10/2016 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0036591 ngày 29/11/2016 của Tổng cục Cảnh sát. Bà C đã nộp đủ chi phí giám định.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Thái C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai số AG/2014/0008001 ngày 27/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A. Bà C đã nộp đủ án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận A;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Trương Thế Trọng