TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: **329**/2025/HC-PT
Ngày 23 tháng 9 năm 2025

V/v *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai về Tranh chấp quyền sử dụng đất".*

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh
Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc H, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 500/2025/TLPT-HC ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai về Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 523/2024/HC-ST ngày 19 tháng 11 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 816/2025/QĐPT-HC ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số B, đường T, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

***Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện*:** Bà Trương Thị N.

Cùng địa chỉ: Số 47/2, Quốc Lộ 1K, khu phố 2, phường Linh Xuân, Tp. Hồ Chí Minh

2. Người bị kiện:

2.1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: Số H, đường L, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: F, đường P, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Ngô Thị H1, Chuyên viên phòng Kinh tế hạ tầng và đô thị.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1948

Địa chỉ: Số B đường P, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V: Luật sư Đặng Minh T1 – Công ty L.

Địa chỉ: Số A đường số H, khu phố D, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Bùi Xuân S – Sinh năm 1949

3.3. Bà Trần Thị Minh H2 – sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Số B đường P, Phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - ông Phạm Văn T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các Quyết định:

Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 30/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Phạm Văn T với bà Huỳnh Thị V, quận B.

Quyết định số 7104/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Huỳnh Thị V với ông Phạm Văn T, địa chỉ: A P, phường A.

Với các lý do sau:

Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị V đã giữ nguyên Quyết định số 7104/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị V. Không công nhận nội dung tranh chấp đối với phần diện tích 7,5m² (ký hiệu 4 theo bản đồ hiện trạng vị trí số 109142/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 22/82010). Xác định phần đất diện tích 7,5m² nêu trên là sử dụng chung. Người sử dụng đất không được làm thay đổi về mục đích

sử dụng đất và hiện trạng sử dụng là không đúng với phần nhận định của giải quyết tranh chấp đất.

Phần đất diện tích 7,5m² thuộc diện tích nhà theo Giấy phép mua bán – chuyển dịch nhà số: 1136/GP-UB ngày 19/11/1984; Đăng ký nhà đất năm 1999.

Ngày 15/9/2005, Ủy ban nhân dân Phường A quận B lập Biên bản ghi nhận bà Huỳnh Thị V và bà Trương Thị N (vợ ông T) đồng ý không tranh chấp phần đất diện tích 7,5m² nêu trên.

Ngày 23/11/2006, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359.

Ngày 23/5/2011, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số: 7962/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359 ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 17/02/2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH02133. Không công nhận Phần đất diện tích 7,5m² của gia đình ông.

Đề nghị, Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H trình bày (Văn bản số 1085/UBND - NCPC ngày 12/4/202):

Qua rà soát hồ sơ của cơ quan chức năng, xác định không có tình tiết mới để xem xét lại Quyết định số: 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị V. Đề nghị giữ nguyên quyết định trên.

Người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trình bày (Tại Văn bản số 3725/UBND-TNMT ngày 10/9/2024):

Trong hồ sơ và trong Quyết định giải quyết tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V với ông Phạm Văn T, địa chỉ A P, Phường A thể hiện Phần đất diện tích 7,5m² xảy ra tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị V và ông bà Phạm Văn T - Trương Thị N từ năm 2002 và ông Phạm Văn T và bà Trương Thị N đã được cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359 ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 17/9/2008, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý vụ án số 318 về tranh chấp lấn chiếm không gian theo đơn khởi kiện của bà Trương Thị N và tranh chấp quyền sử dụng đất theo đơn phản tố của bà Huỳnh Thị V.

Ngày 23/5/2011, Ủy ban nhân quận B ban hành Quyết định số: 7962/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359, Ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 14/9/2011, tại Bản án số 67/2011/DSST – ST của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Huỳnh Thị V về xác định bà V được quyền sử dụng phần đất diện tích

7,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/8/2010 của Trung tâm Đo đạc bản đồ.

Ngày 17/5/2012, tại Bản án số 526/2012/DSPT của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị V về xác định bà V được quyền sử dụng phần đất diện tích đất 7,5m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/8/2010 của Trung tâm Đo đạc bản đồ.

Ngày 11/11/2016, Ủy ban nhân dân Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 22/6/2017, bà Huỳnh Thị V có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B giải quyết tranh chấp phần đất diện tích đất 7,5m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 27/8/2010 của Trung tâm Đo đạc bản đồ.

Qua xem xét nhà đất do bà Huỳnh Thị V sử dụng:

Năm 2003, bà V làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà 2 đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/02/2004, Phòng Quản lý đô thị quận có Văn bản 477/QLĐT trả hồ sơ không cấp giấy chứng nhận do có nguồn gốc nhà sàn trên rạch.

Năm 2005, ông G, bà V làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà 2 đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Phường A xác nhận: Nhà mua bằng giấy tay năm 1990, hiện không có tranh chấp. Ngày 06/9/2006, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H07207 cho ông G, bà V.

Năm 2007, ông G bà V đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận.

Ngày 07/7/2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 3844/2008/GCN cho ông G, bà V với diện tích đất công nhận 39,6m2; diện tích sàn xây dựng 66,1m2 (không bao gồm phần đất tranh chấp).

Năm 2013, ông G, bà V làm đơn xin cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 2 đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03/7/2013, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: CH01017 cho ông G, bà V với diện tích đất công nhận 40,4m²; diện tích xây dựng 40,4m²; diện tích sàn 148,1m2 (không bao gồm phần đất tranh chấp).

Nhà, đất do ông bà Phạm Văn T - Trương Thị N sử dụng:

Ngày 23/11/2006, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359 đối với phần đất tại số A đường P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông bà Phạm Văn T và Trương Thị N. Diện tích đất công nhận 38,5m² bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 7,5m².

Ngày 23/5/2011, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số: 7962/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H08359 ngày 23/11/2006 của Ủy ban nhân dân quận B. Với lý do phần diện tích 6,8m2 do Nhà nước quản lý và trước đây có tranh chấp.

Ngày 17/02/2017, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CH02133 đối với phần đất tại số A đường P, Phường A, quận B cho ông bà Phạm Văn T – Trương Thị N. Diện tích đất công nhận 30,5m² không bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 7,5m².

Hiện nay, Nhà, đất tại số A đường P, Phường A, quận B đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân S và bà Trần Thị Minh H2 và đã cập nhật biến động.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp và giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

Năm 1993, bà V và bà N tranh chấp khoảng trống trên sông rạch phía sau nhà bà V (số G đường T, số mới 2 đường P) và phía sau nhà bà N (số H đường T, số mới 199 đường P).

Ngày 29/7/1993, Ủy ban nhân dân Phường A có Thông báo số 06/TB-UB với nội dung:

Khoảng trống phía sau hai hộ nằm trên diện tích sông rạch, hai bên không chứng minh được quyền sử dụng trên khoảng trống này.

Ngoài ra, phần tranh chấp trên sông rạch thuộc nhà nước quản lý. Vì vậy, không có cơ sở để giải quyết. Do đó, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cũ, không hộ nào được xây dựng trên khoảng trống này.

Năm 2002, bà V và bà N tiếp tục tranh chấp.

Ngày 01/10/2002, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1972/UB-QLĐT với nội dung: Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là rạch thoát nước, hiện đã bị hộ bà N san lấp và xây dựng nhà bên trên; Quá trình sử dụng cả hai hộ bà N1 và bà V đều san lấp nền nhà sàn (cũ) và san lấp nới rộng diện tích sử dụng ra phần sông rạch thoát nước phía sau; Hiện trang hiện nay cả hai căn nhà không còn là nhà sàn và diện tích cũng lớn hơn so với trước đây. Do phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là đất san lấp rạch thoát nước nên Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở giải quyết đơn của bà V và bà N; Hai bên tranh chấp tạm sử dụng theo nguyên trạng, không được thay đổi hay xây dựng kiến trúc mới bên trên và phải tháo dỡ khi có dự án tại phần rạch thoát nước.

Ngày 15/9/2005, Ủy ban nhân dân Phường A lập biên bản triển khai thực hiện Văn bản số 1972/UB-QLĐT ngày 01/10/2002 của Ủy ban nhân dân quận B với nội dung: Phần đất tranh chấp không thuộc riêng ai, thuộc Nhà nước quản lý, cho bà N tạm sử dụng, giữ nguyên hiện trạng. Bà N và bà V đồng ý và cùng ký vào biên bản là không tranh chấp phần diện tích nêu trên.

Ngày 11/11/2016, Ủy ban nhân dân Phường A tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 22/6/2017, bà Huỳnh Thị V có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B giải quyết tranh chấp phần đất diện tích 7,5m².

Ngày 05/7/2019, Phòng T4 mời bà Huỳnh Thị V, ông Phạm Văn T (có bà Trương Thị N đại diện theo ủy quyền) và Gia đình ông Bùi Xuân S (là người nhận chuyển nhương nhà, đất của ông T, bà N nhà số A P) để xác định lại yêu cầu của các bên. Về phía bà V đề nghị giải quyết tranh chấp đất với ông Phạm Văn T. Ông Bùi Xuân S đề nghị Ủy ban nhân dân quận B căn cứ nguồn gốc đất, giải quyết tranh chấp theo quy định.

Nguồn gốc, hiện trạng sử dụng, thông tin quy hoạch phần đất tranh chấp:

Qua kiểm tra thực tế ngày 20/7/2017, phần đất tranh chấp có hiện trạng tường gạch, mái lợp tôn, của hộ ông Phạm Văn T (tại thời điểm kiểm tra, cạnh thửa đất tại hướng Bắc và hướng Nam có sai số đo đạc so với Bản đồ hiện trang vị trí số 109142/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27/8/2010 từ 0,05m - 0,06m). Hiện trạng nhà 205/1 (nhà bà V) và 205/3 đã xây dựng tường riêng ngăn cách với phần đất tranh chấp).

Về quy hoạch: Phần đất tranh chấp 7,5m² thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu, cải tạo theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (Quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường A, quận B, được duyệt theo Quyết định số: 1815/QĐ-UBND ngày 12/4/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Căn cứ pháp luật để giải quyết.

Ủy ban nhân dân quận B căn cứ theo khoản 1 Điều 21 và khoản 1, 5 Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận.

Kết luận: Như vậy, tính đến nay phần đất tranh chấp 7,5m² không do hộ nào có quá trình sử dụng riêng. Do đó, việc bà Huỳnh Thị V và ông Phạm Văn T đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 7,5m² là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 4 của Luật Đất đai năm 2013: "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của luật này".

Quyết định:

Điều 1. Không công nhận nội dung tranh chấp của bà Huỳnh Thị V đối với phần đất diện tích 7,5m² (ký hiệu 4 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 109142/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27/8/2010).

Xác định phần đất diện tích 7,5m² nêu trên là sử dụng chung. Người sử dụng đất không được làm thay đổi về mục đích sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất.

Do vậy: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Bà Huỳnh Thị V trình bày:

Phần diện tích đất 7,5m² là phần đất phía sau nhà của bà không được cấp giấy chứng nhận và trong các lần cấp đổi. khi Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý giải quyết tranh chấp lấn chiếm không gian do bà Trương Thị N khởi kiện, bà có đơn phản tố tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích đất trên, nhưng không được chấp nhận; Bà làm đơn kháng cáo và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy phần phản tố tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích đất trên vì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân. Nay Ủy ban nhân dân quận bình T2 và Ủy ban nhân dân Thành phố H không công nhận nội dung tranh chấp phần diện tích của bà và xác định là diện tích sử dụng chung nên bà không có ý kiến đối với các quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Xuân S và bà Trần Thị Minh H2 trình bày:

Năm 2018, có mua nhà số A P, Phường A, quận B loại nhà cấp 4, gác gỗ, mái lợp tôn, tường xây gạch, có phần nhà phía sau 7,5m² chưa được công nhận. Sau đó, xây dựng lại phần được công nhận là 30,5m². Phần chưa được công nhận nhà và đất là 7,5m² vẫn giữ nguyên hiện trạng chờ sau này xin được hợp thức hóa khi nhà nước cho phép.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 523/2024/HC-ST ngày 19 tháng 11 năm 2024, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 3, khoản 4 Điều 32; Điều 56; Điều 57; Điều 58; Điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 157; Điều 158; Điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 211; Khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất Đai các năm 1999, 2003, 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ về hường dẫn thi hành các Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy các quyết định sau:

Quyết định số: 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Phạm Văn T với bà Huỳnh Thị V, quận B.

Quyết định số: 7104/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại tranh chấp đất giữa bà Huỳnh Thị V với ông Phạm Văn T, địa chỉ: A Phan Văn Hân P.

Buộc người bị kiện - Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

Tại tòa phúc thẩm:

Bà Trương Thị N trình bày: Không kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

Bà Ngô Thị H1 trình bày: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có kháng cáo quá hạn, nhưng không được chấp nhận. Tuy nhiên, các nội dung trình bày hôm này vẫn như nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

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

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

Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo của đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định người khởi kiện khởi kiện các quyết định hành chính còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị V.

[2.1] Ông Phạm Văn T làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định hành chính gồm:

Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị V.

Quyết định số 7104/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị V.

[2.2] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định hành chính bị kiện nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét nội dung các quyết định hành chính bị kiện:

[2.3.1] Xét Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Phạm Văn T với bà Huỳnh Thị V, quận B.

Tại Phần III Kết luận của quyết định có nêu*: "Như vậy, phần đất đang tranh chấp 7,5m^2 nêu trên có nguồn gốc kênh, rạch, trong quá trình sử dụng các hộ đã tự san lắp, hiện nay phù hợp với quy hoạch đất dân cư hiện hữu nhưng các bên không đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định do đất có tranh chấp, hiện trang phần đất tranh chấp là tường gạch, mái lợp tôn do nhà số A P sử dụng (hiện nay ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng nhà, đất tại số A P, Phường A, không còn sử dụng phần đất đang tranh chấp), phần đất đang tranh chấp chỉ có lối vào duy nhất từ phía nhà 199 Phan Văn H3, do phía nhà số B P đã xây dựng tường riêng ngăn cách với phần đất tranh chấp.*

Do đó, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B không công nhận nội dung tranh chấp của bà Huỳnh Thị V đối với phần diện tích 7,5m^2 (ký hiệu 4 theo Bản đồ hiện trang vị trí số 109142/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27 tháng 8 năm 2010), xác định phần diện tích 7,5m^2 nêu trên là sử dụng chung là phù hợp với quy định".

Theo như phần kết luận như nêu ở phần trên thì hiện nay là phù hợp với quy hoạch đất dân cư hiện hữu; Hiện trạng sử dụng là tường gạch, mái lợp tôn do nhà số A P sử dụng; Chỉ có lối vào duy nhất từ phía nhà 199 Phan Văn H3 do phía nhà 205/1 Phan Văn H3 đã xây dựng tường riêng ngăn cách với phần đất tranh chấp là đúng với ký hiệu 4 theo Bản đồ hiện trang vị trí số 109142/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 27 tháng 8 năm 2010 nhưng trong kết luận có nêu các bên không đủ điều kiện xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định do đất có tranh chấp là không đúng theo quy định về cấp giấy chứng nhận và thực tế là đang giải quyết tranh chấp để xác định người trực tiếp sử dụng phần diện tích đất 7,5m^2.

Ông Phạm Văn T là người khiếu nại Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B và trong phần kết luận của Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có nêu: "*hiện nay, ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng nhà, đất tại số A P, Phường A,*

không còn sử dụng phần đất đang tranh chấp" nhưng không có ý kiến và tham gia của người đang trực tiếp đang sử dụng là ông Bùi Xuân S và bà Trần Thị Minh H2 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Trong phần kết luận của Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H có nêu: "*phần đất đang tranh chấp chỉ có lối vào duy nhất từ phía nhà 199 Phan Văn H3, do phía nhà số B P đã xây dựng tường riêng ngăn cách với phần đất tranh chấp."* là không đúng với hiện trạng vị trí. Vì phần đất tranh chấp thuộc phần diện tích phía sau nhà số A P do ông Phạm Văn T và bà Trương Thị N được phép nhận chuyển nhượng từ 15/9/1984, được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận ngày 23/11/2006 số: H08359 đối với phần đất tại số A đường P, Phường A, quận B cho ông bà Phạm Văn T – Trương Thị N. Diện tích đất công nhận 38,5m^2 bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 7,5m^2.

Ngày 23/5/2011, UBND quận B ban hành Quyết định số 7962/QĐ-UBND thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08359. Hiện nay khi giải quyết tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V thì người trực tiếp sử dụng là ông Trần Xuân S1 và bà Trần Thị Minh H2.

Do đó, Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Pham Văn T3 và bà Huỳnh Thị V, quận B đã quyết định công nhận nội dung Quyết định 7104/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V và ông Pham Văn T3 là mâu thuẫn trong nhận định và quyết định, không đầy đủ những người có quyền lợi bị ảnh hưởng bởi việc giải quyết tranh chấp đất đai.

[2.3.2] Xét Quyết định số 7104/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V và ông Pham Văn T3.

Quyết định có nêu: *"Ngày 05/7/2019, Phòng T4 mời bà Huỳnh Thị V, ông Phạm Văn T (có bà Trương Thị N đại diện theo ủy quyền) và Gia đình ông Bùi Xuân S (là người nhận chuyển nhương nhà, đất của ông T, bà N nhà số A P) để xác định lại yêu cầu của các bên. Về phía bà V đề nghị giải quyết tranh chấp đất với ông Phạm Văn T. Ông Bùi Xuân S đề nghị Ủy ban nhân dân quận B căn cứ nguồn gốc đất, giải quyết tranh chấp theo quy định.*

Hiện nay. Nhà, đất tại số A đường P, Phường A, quận B đã chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân S và đã cập nhật biến động."

Tại Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố cũng thể hiện nội dung *(hiện nay ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng nhà, đất tại số A P, Phường A, không còn sử dụng phần đất đang tranh chấp).*

Như vậy, gia đình ông Bùi Xuân S (là người nhận chuyển nhương nhà, đất số 199 P) là người trực tiếp chịu ảnh hưởng bởi tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V. Vợ chồng ông T, bà N thực tế không còn sử dụng diện tích đất này, nhưng quyết định giải quyết tranh chấp không xem xét tư cách của gia đình ông S là người đang trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp 7,5m^2 là không đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, hủy Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Pham Văn T3 và bà Huỳnh Thị V, quận B và Quyết định 7104/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết tranh chấp đất của bà Huỳnh Thị V và ông Pham Văn T3 là có căn cứ. Bà Hynhf Thị V1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị V là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 29, Điều 57 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất Đai các năm 1999, 2003, 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ về hường dẫn thi hành các Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy các quyết định sau:

Quyết định số 5108/QĐ-UBND ngày 10/11/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giải quyết tranh chấp đất đai của ông Phạm Văn T với bà Huỳnh Thị V, quận B.

Quyết định số 7104/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về giải quyết khiếu nại tranh chấp đất giữa bà Huỳnh Thị V với ông Phạm Văn T, địa chỉ số A P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường G) thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H phải chịu 300.000 đồng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường G) phải chịu 300.000 đồng.

Ông Phạm Văn T được miễn.

4.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị V được miễn.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- ĐHV). (1)

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

Vũ Ngọc Huynh