

Bản án số: 45/2022/HC-ST
Ngày: 12-01 -2022
V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhanh
2. Ông Trần Ngọc Thực

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – 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: ông Nguyễn Văn Lâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án ngày 12/01/2022 đối với vụ án hành chính thụ lý số 323/2019/HCST ngày 22 tháng 10 năm 2019, thụ lý bổ sung số 8144/TB-TA ngày 22/10/2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8468/2021/QĐXXST-HC ngày 29/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 9689/2021/QĐST-HC ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Kim C.

Địa chỉ: Số G T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Bà Phạm Thị Minh T (có mặt)

Địa chỉ: Khóm B, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

1.1. Luật sư Vũ Quốc T1 – Công ty L1 (có mặt)

1.2. Luật sư Nguyễn Hà P - Công ty L1 (có mặt)

Cùng địa chỉ: C L, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 332 Quang Trung, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận G:

Ông Đỗ Anh K – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận G:

Ông Ngô Toại C1 – Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường - Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H (vắng mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H:

- Ông Nguyễn Minh H – Giám đốc Văn phòng Đ Chi nhánh quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T2 - Chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

3.1. Ông Hồ Hữu Q (vắng mặt)

3.2. Bà Nhan Thị Hồng H1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trịnh Trọng H2 (có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt)

3.4. Bà Hồ Ngọc Thanh T3 (có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt)

Địa chỉ: 6 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Lê Chí T4 (vắng mặt)

Địa chỉ: 4 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Phạm Nhật T5 (có mặt)

3.7. Bà Quế Lan H3 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: B C, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị N (vắng mặt)

Địa chỉ: E N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Trần Quốc L (có mặt)

3.10. Bà Trần Thị Thu H4 (có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện lập ngày 12/6/2019, đơn khởi kiện (bổ sung) ngày 22/10/2021; bản tự khai ngày 09/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Căn nhà số A Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 90m² là do ông Phạm Nhật T5 mua lại của ông Lê Chí T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02068 lập ngày 18/5/2009.

Khi bà C nâng nền chống ngập căn nhà của bà thì được ông T5 báo cho bà biết căn nhà của bà C thuộc phần đất của ông thể hiện qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) số CH03248 ngày 03/10/2011 đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 (diện tích 50m²) và Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 (diện tích 40m²). Ông T5 cho bà xem các Giấy chứng nhận của ông T5, từ đó, bà biết được diện tích đất được thể hiện tại bản vẽ trong Giấy chứng nhận của ông T5 đã lấn qua phần đất của bà là 50m².

Sau đó, bà C có kiến nghị đến Ủy ban nhân dân quận G. Ngày 01/4/2019, Ủy ban nhân dân quận G có văn bản số 1338/UBND-QLĐT yêu cầu bà C thực hiện cấp đổi chủ quyền mới.

Hiện, bà C đang lập thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do ông T5 đã được cấp Giấy chứng nhận số CH10385 lấn toàn bộ sang phần đất của bà là 50m² nên bà không thể làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận được.

Do Ủy ban nhân dân quận G không thể thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Phạm Nhật T5 nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận số CH10385 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5. Hiện, ông T5 đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4, đã được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động ngày 15/6/2017.

Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03248 ngày 03/10/2011;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên giấy chứng nhận CH10386 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có ông Đỗ Anh K là người đại diện theo ủy quyền có bản tự khai ngày 29/11/2019 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

1. Nhà, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 ngày 27/4/2017 theo hồ sơ lưu trữ có nguồn gốc như sau:

Nhà đất số A Q thuộc thửa 804, tờ bản đồ 02, Phường A, quận G thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5990/SXD ngày 20/8/2004 do Sở Xây dựng cấp cho ông bà Hồ Hữu Q và bà Nhan Thị Hồng H1 với diện tích đất ở 90m², diện tích xây dựng 46,2m², tổng diện tích sử dụng 46,2m².

Năm 2004, ông bà Trịnh Ngọc H5 – Hồ Ngọc Thanh T3 nhận chuyển nhượng, cập nhật ngày 22/10/2004.

Năm 2005, bà Nguyễn Thị Ngọc n chuyển nhượng, cập nhật ngày 21/4/2005.

Năm 2008, ông Lê Chí T4 nhận chuyển nhượng, cập nhật ngày 29/01/2008.

Năm 2009, ông Lê Chí T4 bán cho ông Phạm Nhật T5 theo Hợp đồng công chứng số 0000002068 tại Văn phòng C2 ngày 18/5/2009.

Năm 2011, ông Tân đo vẽ lại hiện trạng nhà đất và Ủy ban nhân dân quận G cấp đổi Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 với diện tích đất ở 90m², diện tích xây dựng 45.1m², diện tích sân 45.1m².

Năm 2017, ông Phạm Nhật T5 lập thủ tục tách 02 thửa là 608 và 609. Phần thửa 608 đã được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

2. Nhà, đất của bà Nguyễn Thị Kim C có nguồn gốc:

Nhà đất số A Q thuộc thửa 806, tờ bản đồ 04, Phường A, quận G thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11484/97 ngày 16/10/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Hồ Ngọc T6 Vân với diện tích đất ở 174m², diện tích xây dựng 20,4m², tổng diện tích sử dụng 20,4m².

Năm 2005, bà Nguyễn Thị Ngọc n chuyển nhượng, cập nhật ngày 10/6/2005. Cùng năm 2005, bà N chuyển nhượng cho Công ty TNHH T7, cập nhật ngày 15/12/2005.

Năm 2016, bà Nguyễn Thị Kim C nhận chuyển nhượng, cập nhật ngày 22/3/2017.

Theo nội dung đơn khởi kiện bà C trình bày: Giấy chứng nhận số CH10385 cấp ngày 27/4/2017 do ông Phạm Nhật T5 đứng tên lấn sang Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 do bà làm chủ sở hữu là 50m². Do đó, bà C đề nghị hủy Giấy chứng nhận số CH10385 cấp ngày 27/4/2017.

Qua đối chiếu, áp ranh Giấy chứng nhận, nhận thấy (kết quả áp ranh mang tính tương đối):

- Áp ranh Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004 với Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 (02 Giấy chứng nhận được cấp lần đầu) không có sự chồng lấn ranh đất;

- Áp ranh Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 (đã cấp đổi từ Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004) với Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 thì phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 trùng lấn với phần đất thuộc Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 khoảng 8m².

Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 đã tách thành 02 thửa là 608 và 609. Phần trùng lấn khoảng 8m² thuộc thửa 608 đã được cấp Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5. Do đó, việc bà C yêu cầu hủy Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 là có cơ sở.

Tuy nhiên, việc bà C cho rằng phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH10385 cấp ngày 27/4/2017 lấn sang Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 là 50m², kiến nghị Tòa án yêu cầu bà C liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố để đo đạc áp ranh xác định diện tích trùng lấn để chứng minh và làm cơ sở để Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định pháp luật.

Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có văn bản số 10573/VPĐK –HC ngày 29/11/2021 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

1. Quá trình giải quyết hồ sơ hành chính :

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH10386 do UBND quận G cấp ngày 27 tháng 4 năm 2017 cho ông Phạm Nhật T5, tại địa chỉ nhà số A Q, Phường A, quận G, thuộc thửa đất số 609, tờ bản đồ số 103, với diện tích đất 40m², diện tích xây dựng 35,4m², diện tích sàn 35,4m².

Năm 2017, ông T5 chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 theo hợp đồng số 16342 ngày 16 tháng 5 năm 2017 do Văn Phòng C3 chứng nhận, trước bạ ngày 25 năm 5 năm 2017. Ngày 15 năm 6 năm 2017 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H xác nhận đăng ký biến động do thay đổi chủ sở hữu trên trang 3 của Giấy chứng nhận nêu trên.

2. Căn cứ pháp lý giải quyết :

- Đối với thành phần hồ sơ:

Thành phần hồ sơ đăng ký chuyển quyền từ ông Phạm Nhật T5 sang tên ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 đầy đủ theo quy định tại khoản 2, Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ T8 quy định về hồ sơ địa chính.

-Đối với quy trình giải quyết:

Quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền của ông Phạm Nhật T5 sang tên ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Việc kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, cơ sở dữ liệu đang được quản lý tại Chi nhánh: Tại thời điểm đăng ký chuyển quyền Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chưa nhận được thông tin về việc tranh chấp, khiếu nại.

Như vậy việc giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền của ông Phạm Nhật T5 sang tên ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Nhật T5 có bản tự khai ngày 15/5/2020 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Năm 2009, ông T5 có mua của ông Lê Chí T4 căn nhà số A (Số mới là 1003/2 và 1003/4) đường Q, Phường A (Phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5990 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 20/8/2004, diện tích là 90m² và một khoảng đất nằm trên nương nước của khu vực không được công nhận, nhà đất này thuộc thửa đất số 801, tờ bản đồ số 02, hai bên có Hợp đồng mua bán Công chứng số: 0000002068/HĐ-MBN, ông T5 đã đóng thuế đất ở đô thị còn tồn đọng từ nhiều năm trước và đóng thuế trước bạ, làm thủ tục sang tên được Ủy ban nhân dân

quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Năm 2015, bà Nguyễn Thị Kim C, địa chỉ số A B, Nguyễn Tri P1, Phường A, Quận A là chủ thửa đất phía trong cho xây một căn nhà giáp ranh với sân nhà ông, trong khi ông T5 chưa dọn về ở do thường xuyên đi công tác xa, bà C còn cho đập phá các ô văng cửa sổ nhà ông để trở ra sân và cho người phá luôn nhà bếp của gia đình ông, cho xây bít phần tường trống này lại, khi ông phản ánh thì bà C cho người đánh, đe dọa hành hung ông. Ông có trình báo lên Ủy ban nhân dân phường nhưng do sự việc xảy ra khi ông vắng nhà nên Công an và Ủy ban nhân dân phường không có thẩm quyền để giải quyết triệt để. Bà C đe dọa và dùng vũ lực không cho ông và người nhà ông bước sang phần sân mà ông đã được cấp Giấy chứng nhận và đã bị bà C ngang nhiên rào lại.

Tháng 4/2017, ông xin tách thửa đất từ Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011, diện tích 90m² đất ở thành 02 thửa và giữ lại phần nhà và sân giáp bên bà C để chờ giải quyết theo pháp luật.

Ngày 27/4/2017, Ủy ban nhân dân quận G đã tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 ngày 27/4/2017 (diện tích 50m², thửa đất này có phần sân giáp với đất của bà C) và Giấy chứng nhận số CH10386 (diện tích 40m² phần đất mương nước không được công nhận).

Do không sửa chữa và chuyển về ở được nên ông T5 đã bán căn nhà có Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4, phần nhà đất giáp ranh với bà C vẫn giữ lại chờ giải quyết tranh chấp theo pháp luật. Việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đều có ghi rõ tọa độ, diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận, được xác định trong bản đồ giải thửa của Phường A, quận G và bản đồ quy hoạch đô thị của quận G. Do đó, việc bà C cho rằng ông lấn đất của bà là không có căn cứ.

Tất cả những tranh chấp này Ủy ban nhân dân Phường A và Tổ dân phố đều nắm rõ về ranh đất, mương nước hiện hữu. Nhà ông T5 vẫn hiện hữu từ trước năm 1997 đến nay. Nay bà C rào chắn hẻm chung và đe dọa không cho ông vào phần đất này. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật, bác yêu cầu khởi kiện của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Trọng H2 và bà Hồ Ngọc Thanh T3 trình bày tại bản tự khai ngày 11/9/2020 như sau:

Ông H2 và bà T3 mua nhà đất của ông Hồ Hữu Q và bà Nhan Thị Hồng H1 là hợp pháp theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông H2 và bà T3 không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án, do đó, đề nghị Tòa án tiến hành

tổ tụng vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 có bản tường trình trình ngày 08/11/2021 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Ông L và bà H4 mua lại nhà đất của ông T5 đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý, được công chứng rõ ràng. Bà C có tranh chấp hay khởi kiện gì với ông T5 không thì ông không biết nhưng việc bà C tới trước nhà quay phim, chụp hình gây ảnh hưởng rất lớn đến gia đình ông.

Ông L và bà H4 chỉ mua lại một phần đất của ông T5 trong khi hồ sơ trước đó của ông T5 đã được công chứng rõ ràng. Do đó, việc bà C cho rằng ông lấn đất của bà là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm vụ kiện của bà C để tránh làm ảnh hưởng đến thời gian và công việc của gia đình ông L và bà H4.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định về việc xác minh thu thập chứng cứ; tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tổ chức đối thoại giữa các đương sự, theo đúng quy định tại Điều 20; Điều 38; Điều 125; Điều 126; từ Điều 131 đến Điều 143; từ Điều 145 đến Điều 147; Điều 41, Điều 167, Điều 169, Điều 148 đến Điều 189 Luật Tố tụng hành chính. Về thời hạn giải quyết vụ án chưa tuân thủ Điều 130 Luật Tố tụng hành chính.

Kể từ khi thụ lý vụ án người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11484/97 ngày 16/10/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Hồ Ngọc Thu V;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5990/SXD ngày 20/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Hồ Hữu Q và bà Nhan Thị Hồng H1;

Căn cứ Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011, Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 và Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017; Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/7/2021 thể hiện phần đất

tại vị trí số 25 có diện tích 5,1m², vị trí số 26 diện tích 1,3m², vị trí số 29 diện tích 0,1m² bị chồng lấn ranh (chồng ranh và lấn sang phần đất thuộc Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim C). Toàn bộ diện tích lấn và chồng ranh này nằm trong Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/11/2011 cấp cho ông T5, sau đó ông T5 tách Giấy chứng nhận và diện tích này nằm trong Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017.

Khi ông T5 làm thủ tục xin cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, thì vị trí đất đã dời sang phần đất nằm trong Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 đã cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Căn cứ điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5, khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Căn cứ theo mục 5 phần V giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ;

Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà C về việc hủy Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011; Giấy chứng nhận số CH10385 và số CH10386 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Phạm Nhật T5; hủy phần cập nhật biến động ngày 15/6/2017 cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 là có cơ sở.

Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

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; căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết:

Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Kim C yêu cầu Tòa án tuyên hủy các quyết định hành chính sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03248 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 03/10/2011 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy phân cấp nhật biến động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cấp nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

Căn cứ khoản 3, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Căn cứ theo mục 5 phần V giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án tối cao hướng dẫn một số vấn đề nghiệp vụ như sau “Theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính thì: “1. Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính, hành vi hành chính... quyết định giải quyết khiếu nại và văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; 2. Hội đồng xét xử có quyền quyết định:...b) Chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy một phần hoặc quyết định hành chính trái pháp luật và quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan (nếu có)...”. Như vậy, trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp đối với tất cả các quyết định hành chính khác có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện mà không phụ thuộc vào việc các quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện”.

Căn cứ quy định trên thì Đơn khởi kiện của bà C còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính nên được xem xét chấp nhận.

[1.3] Về việc ủy quyền của các đương sự:

Xét thấy: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản ủy quyền cho ông Đỗ Anh K - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại Điều 60 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Ông Đỗ Anh K là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu tiến hành thủ tục tố tụng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Trọng H2 và bà Hồ Ngọc Thanh T3, bà Trần Thị Thu H4 có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho ông Phạm Nhật T5 của Ủy ban nhân dân quận G và thủ tục cập nhật biến động của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4:

- Việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011, Giấy chứng nhận số CH10385 và số CH10386 cùng ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5 là đúng trình tự theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

- Việc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật biến động cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên giấy chứng nhận CH10386 ngày 27/4/2017 là đúng trình tự theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

[2.2] Xét yêu cầu của người khởi kiện:

Bà Nguyễn Thị Kim C hủy các quyết định hành chính sau: Giấy chứng nhận số CH03248 do Ủy ban nhân dân quận G ngày 03/10/2011 cho ông Phạm Nhật T5; Giấy chứng nhận số CH10385 và Giấy chứng nhận số CH10386 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cùng ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5; Hủy phần cập nhật biến động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4:

Về nguồn gốc nhà đất:

Tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án cho thấy:

Căn nhà số A Q (nay là 1 Q), thuộc thửa đất 806, tờ bản đồ 04, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Hồ Ngọc T6 Vân với diện tích đất ở 174m². Bà V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, cập nhật biến động ngày 10/6/2005. Cùng năm 2005, bà N chuyển nhượng cho Công ty TNHH T7, cập nhật ngày 15/12/2005. Năm 2016, bà Nguyễn Thị Kim C nhận chuyển nhượng từ công ty T7, cập nhật ngày 22/3/2017.

Căn nhà số A Q (nay là 1 Q) thuộc thửa đất số 804, tờ bản đồ 02, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004 do Sở Xây dựng cấp cho ông Hồ Hữu Q và bà Nhan Thị Hồng H1 với diện tích đất ở 90m². Năm 2004, ông Q và bà H1 chuyển nhượng cho ông bà Trịnh Ngọc H5 và bà Hồ Ngọc Thanh T3, cập nhật ngày 22/10/2004. Năm 2005, ông bà Trịnh Ngọc H5 và bà Hồ Ngọc Thanh T3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N cập nhật ngày 21/4/2005. Năm 2008, bà N chuyển nhượng cho ông Lê Chí T4, cập nhật ngày

29/01/2008. Năm 2009, ông T4 chuyển nhượng cho ông Phạm Nhật T5 theo Hợp đồng công chứng số 0000002068 ngày 18/5/2009. Năm 2011, ông T5 xin Ủy ban nhân dân quận G cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 với diện tích đất ở 90m².

Năm 2017, ông Phạm Nhật T5 lập thủ tục tách Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011 thành 02 giấy Giấy chứng nhận gồm số CH10385 ngày 27/4/2017, diện tích 50m², thửa 608, tờ bản đồ số 103, địa chỉ 1003/4 Q và Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 diện tích 40m², thửa 609, tờ bản đồ số 103, địa chỉ 1003/2 Q. Sau đó, ông T5 chuyển nhượng cho ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Thu H4 căn nhà số A Q, Phường A, quận G và cập nhật biên động ngày 15/6/2017.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập ngày 08/7/2021 thể hiện việc áp ranh đối với Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997, Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004, Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/11/2011, Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017, Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 cho thấy phần đất tại vị trí số 25 có diện tích 5,1m², vị trí số 26 diện tích 1,3m², vị trí số 29 diện tích 0,1m² bị chồng ranh và lấn sang phần đất thuộc Giấy chứng nhận số 11484/97. Toàn bộ diện tích lấn và chồng ranh này nằm trong Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/11/2011 cấp cho ông T5, sau đó ông T5 tách Giấy chứng nhận và diện tích này nằm trong Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017.

Như vậy, có cơ sở xác định các bên sử dụng đúng ranh đất của mình theo Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 và Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004 cho đến khi ông T5 làm thủ tục xin cấp đổi sang Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/11/2011, thì vị trí đất đã dời sang phần đất nằm trong Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 cập nhật biên động cho bà Nguyễn Thị Kim C.

Theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau: d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”*.

Và tại Khoản 5, 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định: *“5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2*

Điều 106 của Luật đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật; 6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành".

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận số CH03248 ngày 03/10/2011; Giấy chứng nhận số CH10385 ngày 27/4/2017 và Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5 không trùng khớp về ranh đất so với Giấy chứng nhận số 5990/SXD ngày 20/8/2004 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Hồ Hữu Q và bà Nhan Thị Hồng H1, có chồng lấn ranh đất sang Giấy chứng nhận số 11484/97 ngày 16/10/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Hồ Ngọc Thu V (cập nhật ngày 22/3/2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C) đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận số CH03248 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 03/10/2011 cho ông Phạm Nhật T5; Giấy chứng nhận số CH10385 cấp ngày 27/4/2017 và Giấy chứng nhận số CH10386 cấp ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Phạm Nhật T5; Hủy phần cập nhật biên động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017 là có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C. Yêu cầu này của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157, Điều 158; Điểm b Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03248 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 03/10/2011 cho ông Phạm Nhật T5; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5; hủy phần cập nhật biến động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017.

2. Hủy các Giấy chứng nhận và phần cập nhật biến động sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03248 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 03/10/2011 cho ông Phạm Nhật T5;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10385 ngày 27/4/2017 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Phạm Nhật T5;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 27/4/2017 cho ông Phạm Nhật T5.

- Hủy phần cập nhật biến động ngày 15/6/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H cập nhật cho ông Trần Quốc L và bà Trần Thị Thu H4 trên Giấy chứng nhận số CH10386 ngày 27/4/2017.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0024758 ngày 21/10/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.



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

Trần Thị Bích Thủy