TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 668/2023/HC-PT
Ngày 09 tháng 8 năm 2023.
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 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 Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiển - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 353/2023/TLPT-HC ngày 31 tháng 5 năm 2023 về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 247/2023/HC-ST ngày 07/3/2023 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: 1752/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: A đường L, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Luật sư Phùng Thị H, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn A+, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

- Bà Đặng Nguyễn Tuyết V - Chuyên viên Ủy ban nhân dân quận B, có mặt;

- Ông Nguyễn Quốc T1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1982.

- Địa chỉ: B khu phố E, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Phương T - Là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện bản tự khai ngày 27/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Phương T trình bày: Nguồn gốc nhà đất số 101A đường Đinh Tiên Hoàng (nay là đường Lê Văn Duyệt), Phường 3, quận Bình Thạnh được Ủy ban nhân dân quận B công nhận cho cha bà T là ông Nguyễn Tấn N với diện tích là 36m^2 theo giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 228/GP-UB ngày 22/5/1982 và sử dụng ổn định từ trước đến nay. Đến năm 2009, Ủy ban nhân dân quận B đo đạc và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn N. Đến ngày 27/11/2015, bà T được ông N tặng cho toàn bộ nhà đất tại số 101A đường Đinh Tiên Hoàng.

Sau khi kiểm tra giấy chủ quyền và hiện trạng nhà đất thì bị thiếu 10,5m^2. Theo tìm hiểu thì tất cả nhà đất xung quanh khu vực này đều đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận nhà đất theo hiện trạng và diện tích lớn hơn nhà đất của bà T rất nhiều. Trước đây, ông N chỉ xin cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích là 25,8m^2 là do ông N không biết là phần sân trước khoảng 10,5m^2 là phần đất đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận. Ngày 12 tháng 3 năm 2021, bà T có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận, trong đó 25,5m^2 đã được cấp giấy và 10m^2 là phần sân phía trước nhà có nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn N theo giấy mua bán chuyển dịch nhà cửa ngày 22/5/1982, diện tích sử dụng là 36m^2. Đến ngày 27/4/2021, bà T nhận được Văn bản số: 1327/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân quận B về việc từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích theo yêu cầu của bà T tại địa chỉ 101A đường Đinh Tiên Hoàng nay là đường Lê Văn Duyệt, Phường 3, quận Bình Thạnh thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 23 – Bản đồ địa chính Phường 3 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ Văn bản số: 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 của UBND quận Bình Thạnh; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy chứng nhận cho bà T với diện tích 36m^2 (trong đó có 25,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận và đề nghị công nhận thêm phần diện tích 10,5m^2 trong lộ giới).

- Tại Văn bản số 1473/UBND-TNMT ngày 12/5/2022 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có có ý kiến: Nhà, đất tại số 101A đường Đinh Tiên Hoàng nay là đường Lê Văn Duyệt, Phường 3, quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6542/GCN/2009 ngày 09 tháng 12 năm 2009 cho ông Nguyễn Tấn N với diện tích đất được công nhận là 25,5m^2.

Ngày 26 tháng 10 năm 2015, bà Nguyễn Thị Phương T nhận tặng cho toàn bộ nhà đất nêu trên theo Hợp đồng số 018076/HĐ-TCN do Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị T3 chứng nhận, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật chủ sử dụng ngày 17 tháng 11 năm 2015.

Ngày 12 tháng 3 năm 2021, bà T có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, trong đó đề nghị công nhận thêm phần diện tích tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận nêu trên, theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020, với diện tích khuôn viên 41,7m^2 .

Theo xác nhận ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Phường 3 tại đơn đề nghị cấp giấy của bà T thể hiện: Hiện trạng nhà đất đề nghị cấp giấy chứng nhận không phù hợp với Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020, cụ thể: Hình dáng kích thước ban công tại tầng 2 và tầng 3 không phù hợp. Phần sân theo hiện trạng thực tế là vỉa hè đường Đinh Tiên Hoàng.

Qua kiểm tra: Phần diện tích tăng thêm tại hướng Đông là lề đường Đinh Tiên Hoàng (nay là đường Lê Văn Duyệt) theo bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở số 16/2009/ĐĐLA do Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A lập năm 2009 (ông Nguyễn Tấn N có ký tên đồng ý trên Bản vẽ) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6542/GCN/2009 ngày 09 tháng 12 năm 2009 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Tấn N.

Về quy hoạch: Vị trí nhà đất thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo và một phần thuộc quy hoạch đất đường giao thông theo quy hoạch chi tiết liên Phường 1, 2, 3, 14 được Ủy ban nhân dân quận B duyệt theo Quyết định số 2616/QĐ-UBND-QLĐT ngày 01 tháng 3 năm 2011; Lộ giới đường/hẻm: Lộ giới đường Đinh Tiên Hoàng hướng Đông (30m) được duyệt theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 như sau: *"Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm..."*.

Hiện nay vị trí phần diện tích tại hướng đông bà T đề nghị công nhận thêm là vỉa hè đường Lê Văn Duyệt, quận Bình Thạnh.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân nhân quận Bình Thạnh có Văn bản số 1327/UBND-TNMT trả lời bà T: "Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp giấy chứng nhận, công nhận thêm phần diện tích đất tại hướng Đông đối với nhà đất tại số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh theo quy định tại Điều 22 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ" là đúng quy định pháp luật.

Do đó, Ủy ban nhân nhân quận Bình Thạnh đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc T2:* Thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị Phương T và yêu cầu được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 247/2023/HC-ST ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 38; Điều 116; Điều 157, Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; 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; 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T về yêu cầu hủy Văn bản số: 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy chứng nhận cho bà với diện tích 36m^2 (trong đó có 25,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận và đề nghị công nhận thêm phần diện tích 10,5m^2 trong lộ giới).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 20/3/2023 người khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm vì bản án không phản ánh sự thật khách quan, bỏ qua nhiều bằng chứng quan trọng hợp pháp, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà, không đưa ông N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà T có ý kiến: Tòa án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng tố tụng khi không triệu tập ông Nguyễn Tấn N, Công ty Lam A tham gia tố tụng để giải quyết vấn đề chữ ký của ông Nguyễn Tấn N vì Chữ ký của ông Nguyễn Tấn N trên bản vẽ do Công ty Lam A lập năm 2009 là giả mạo; Hồ sơ nhà đất gốc của bà T có dấu hiệu bị làm giả, việc cấp giấy chứng nhận là không đúng quy định dẫn đến việc không giải quyết triệt để vấn đề tính hợp pháp của hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông N năm 2009. Tòa án sơ thẩm đã có thiếu sót, sơ sài trong việc xem xét thẩm định tại chỗ dẫn đến nhận định trong bản án sơ thẩm không phù hợp với sự thật khách quan, sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, không đánh giá các chứng cứ bà T cung cấp chứng minh việc sử dụng đất từ năm 1982, có đủ cơ sở, xác định nguồn gốc sở hữu, sử dụng 36m^2. Từ đó bác yêu cầu khởi kiện của bà T, điều này là hoàn toàn sai về tố tụng, sai về bản chất của vụ án, ảnh hưởng

đến quyền lợi trực tiếp của bà T, gây oan sai, bức xúc trong lòng người dân. Do đó đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T hủy bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện có ý kiến: Trên giấy phép chuyển dịch nhà cửa năm 1982 cho ông N có thể hiện 36m^2 nhưng không có bản vẽ đính kèm để thể hiện hiện trạng đất như thế nào. Giấy phép xây dựng cấp cho ông N thể hiện cấp diện tích xây dựng là 26,7m^2 trong đó có ghi chú là xây dựng trong phạm vi nền nhà hiện hữu. Phần ghi chú mặt tiền nhà xây dựng cách tim đường Đinh Tiên Hoàng là 15m có nghĩa là tại thời điểm đó đường Đinh Tiên Hoàng đã có lộ giới là 30m. Phần ghi chú ghi phần nhà hiện hữu phạm lộ giới phải được tháo dỡ không điều kiện khi có yêu cầu mở rộng đường Thành phố thì những căn nhà nằm trên tuyến đường Đinh Tiên Hoàng phần phạm lộ giới phải tháo dỡ không điều kiện chứ không chỉ áp dụng riêng cho nhà bà T. Năm 2009, ông N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất có chữ ký của ông N, tại phần kê khai thì ông N vẫn kê khai là 25,85m^2 chứ không phải ông N xin cấp giấy 36m^2 mà Ủy ban cấp giấy chứng nhận ít hơn đơn của ông N đề nghị cấp. Bà T cho rằng tại thời điểm bà T nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận có bao gồm diện tích nằm trong lộ giới. Bản vẽ này là bản vẽ do người sử dụng đất hướng dẫn Công ty Tín N1 đo vẽ và đã đo vẽ luôn phần diện tích nằm trong lộ giới. Do đó Ủy ban nhân dân quận B mới có văn bản trả lời về việc không có cơ sở cấp giấy chứng nhận diện tích nằm trong lộ giới. Có nghĩa là Ủy ban căn cứ vào bản vẽ của Công ty Tín N1 do bà T cung cấp xác định phần yêu cầu được cấp nằm trong lộ giới. Do đó đề nghị bác đơn kháng cáo. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về yêu cầu kháng cáo và lời đề nghị của người khởi kiện bà T thấy rằng: Việc không đưa ông Nguyễn Tấn N và Công ty Lam A tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất sự việc bởi vì việc ông N có quản lý sử dụng nhà đất từ năm 1982 tuy nhiên việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch của Ủy ban nhân dân quận B vào năm 1982 và năm 1987 do đó năm 2009 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N diện tích 25,5m^2 tại số 101A đường Đinh Tiên Hoàng nay là đường Lê Văn Duyệt là đúng quy định của pháp luật. Do đó bà T yêu cầu cấp đổi diện tích 36m^2 trong đó có 10,5m^2 nằm trong phạm vi lộ giới nay là vỉa hè đường Lê Văn Duyệt là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của những người khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà T cho rằng về việc Tòa án không đưa ông Nguyễn Tấn N và Công ty Lam A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trong thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn nhà 101A mặc dù có nguồn gốc của ông Nguyễn Tấn N, nhưng ông N đã lập hợp đồng tặng cho nhà, đất cho bà T và bà T đã đứng tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật nội dung thay đổi vào ngày 17/11/2015. Ông N cũng không có khiếu nại hay yêu cầu gì đối với việc thay đổi chủ sử dụng sang tên cho bà T. Việc bà T yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 36m^2 trong đó có 10,5m^2 nằm trong phạm vi lộ giới không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại kết luận giám định 6938/KL-KTHS ngày 05/12/2022 của phòng kỹ thuật hình sự Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký Nguyễn Tấn N trên bản vẽ thiết kế xây dựng do Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A bản bản vẽ lập năm 2009 so với chữ ký mẫu của ông N không do cùng một người ký ra. Tuy nhiên việc Toà án sơ thẩm không đưa Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không ảnh hưởng đến việc xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu công nhận thêm phần diện tích đất tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 với diện tích 10,5m^2 đất.

Do đó không chấp nhận yêu cầu của bà T và ý kiến của luật sư đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa án sơ thẩm để đưa ông Nguyễn Tấn N và Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A tham gia tố tụng để giải quyết vụ án.

[3] Xét bà Nguyễn Thị Phương T khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B về việc: "Ủy ban nhân dân quận B không có cơ sở cấp giấy chứng nhận, công nhận thêm phần diện tích đất tại hướng Đông đối với nhà đất tại số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh"; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy chứng nhận cho bà T đối với diện tích 10,5m^2 là lộ giới có vị trí hướng đông của căn nhà 101A. Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại các Điều 3, 30, 32, 116 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khởi kiện:

[4.1] Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số: 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 trả lời về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4.2] Nguồn gốc nhà đất tại số 101A đường Đinh Tiên Hoàng nay là đường Lê Văn Duyệt, Phường 3, quận Bình Thạnh của ông Nguyễn Tấn N và bà Lê Thị C

mua của Dương Thị L theo giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa số 228/GP-UB ngày 22/5/1982 do Ủy ban nhân dân quận B cho phép Lê Thị C - Nguyễn Tấn N được hợp thức hóa căn nhà số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh. Ngày 09/6/1987, Ủy ban xây dựng cơ bản Thành phố cấp Giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Tấn N để xây dựng nhà trệt + lầu diện tích: 2 x 26,7m^2 = 53,4m^2 tại số 101A đường Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh.

Ông N đã tiến hành xây dựng nhà một trệt, một lầu tại số 101A, đến năm 2002 ông N có tiến hành sửa chữa và xây dựng thêm một tầng. Ngày 29/9/2009 ông Nguyễn Tấn N có làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 25,85m^2 .

Đến ngày 09 tháng 12 năm 2009 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6542/GCN/2009 cho ông Nguyễn Tấn N đối với diện tích đất ở: 25,5m^2 thuộc thửa đất số 236 tờ bản đồ số 23 tại đại chỉ số 101A đường Đinh Tiên Hoàng phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.3] Bà T cho rằng do ông N không biết việc gia đình ông đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10,5m^2 là lộ giới có vị trí hướng đông của căn nhà 101A nên ông N chỉ làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà và quyền sử dụng đất diện tích 25,85m^2. Cho đến khi ông N tặng cho Nguyễn Thị Phương T theo Hợp đồng số 018076/HĐ-TCN do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T3 chứng nhận và ngày 17/11/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật nội dung thay đổi chủ sử dụng cho bà T, qua tìm hiểu thì bà T được biết phần lộ giới đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 12/3/2021 bà T làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận, trong đó đề nghị công nhận thêm phần diện tích tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020. Xét lời nại ra của bà T là chưa có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì:

Căn cứ khoản Điều 76 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 1 của Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai đã quy định*: "Việc cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp được thực hiện trong các trường hợp sau:a) Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc các loại Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009 sang loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;); c. Do đo đạc xác định lại diện tích, kích thước thửa đất;".* Như vậy, trường hợp yêu cầu cấp đổi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là trường hợp xác định lại diện tích do bà T đề nghị công nhận thêm phần diện tích tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định tại Điều 76 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ và Điều 1 của Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Theo Giấy phép mua bán - chuyển dịch nhà cửa số 228/GP-UB ngày 22/5/1982 do Ủy ban nhân dân quận B cho phép Lê Thị C – Nguyễn Tấn N được hợp thức hóa căn nhà số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh có diện tích 36m^2 (Bút lục số 64).

Tuy nhiên tại Giấy phép xây dựng ngày 09/6/1987 do Ủy ban xây dựng cơ bản Thành phố chỉ cấp phép cho ông Nguyễn Tấn N địa chỉ tại số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh được phép xây dựng nhà ở, diện tích xây dựng: trệt + lầu diện tích: 2x 26,70m^2 = 53,4m^2 trên thửa đất lô 13, 14 tờ bản đồ số 14 (xây dựng lại trong phạm vi nền nhà hiện hữu). Tại phần ghi chú của Giấy phép xây dựng có thể hiện nội dung: mặt tiền nhà xây dựng cách tim đường Đinh Tiên Hoàng 15,00m; phần nhà hiện hữu phạm lộ giới phải được tháo dở không điều kiện khi có yêu cầu mở rộng đường của Thành phố (Bút lục số 63).

Ngày 29/9/2009 ông N có đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (Bút lục số 98) diện tích khuôn viên đất ở chỉ có 25,85m^2 thuộc thửa 236 tờ bản đồ số 23 tại số căn nhà số 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh. Do đó, ngày 09/12/2009 Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6542/GCN/2009 cấp cho ông Nguyễn Tấn N đối với nhà ở: diện tích sàn 76,5m^2, số tầng 03; đất ở tại thửa 236 tờ bản đồ số 23 diện tích sàn 25,5m^2 là có căn cứ theo quy định tại các Điều 49, 50 của Luật đất đai năm 2003.

Tại sơ đồ nhà ở, đất ở và phần ghi chú trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6542/GCN/2009 cấp cho ông Nguyễn Tấn N có thể hiện: một phần nhà đất (tại tầng 1) không được công nhận; phần diện tích nhà (tại tầng 2, 3) không phù hợp kiến trúc - quy hoạch xây dựng, không công nhận; một phần nhà đất nằm trong lộ giới đường Đinh Tiên Hoàng (30m) được duyệt theo Quyết định 141/QĐ-UB ngày 12/5/1987 của Ủy ban nhân dân quận B; khi nhà nước thực hiện quy hoạch chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định.

Bà T yêu cầu về việc cấp giấy chứng nhận, trong đó đề nghị công nhận thêm phần diện tích tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận có diện tích 10,5m^2 theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020. Nhưng tại bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 xác định diện tích đất theo hiện trạng: 41,7m^2 đất trong đó có 15,6m^2 đất thuộc phạm vi lộ giới. Đồng thời tại Văn bản xác nhận ngày 29/3/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 3, quận Bình Thạnh xác định việc bà T yêu cầu công nhận thêm phần nhà đất hướng đông chưa được công nhận và một phần sân theo hiện trạng thực tế là vỉa hè đường Đinh Tiên Hoàng (nay là đường Lê Văn Duyệt).

Do vị trí phần diện tích tại hướng Đông mà bà T đề nghị công nhận thêm thuộc lộ giới đường Đinh Tiên Hoàng (nay là đường Lê Văn Duyệt) được duyệt theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của Ủy ban nhân dân

Thành phố Hồ Chí Minh nên không có cơ sở cấp giấy chứng nhận công nhận thêm phần diện tích tại hướng Đông đối với căn nhà 101A Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, quận Bình Thạnh. Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 trả lời về việc không chấp nhận yêu cầu của bà T đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận cho bà theo diện tích 36m^2 (trong đó có 25,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận và 10,5m^2 chưa được cấp theo lộ giới) là có căn cứ theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T cho rằng chữ ký của ông Nguyễn Tấn N trên bản vẽ do Công ty Lam A lập năm 2009 là giả mạo; Hồ sơ nhà đất gốc có dấu hiệu bị làm giả, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận cho ông N năm 2009. Xét thấy, căn cứ vào Kết luận giám định 6938/KL-KTHS ngày 05/12/2022 của Phòng kỹ thuật - Công an Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký Nguyễn Tấn N trên Bản vẽ thiết kế xây dựng do Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A lập năm 2009 có thể hiện chữ ký của ông Nguyễn Tấn N so với chữ ký mẫu của ông N không do cùng một người ký ra.

Tuy nhiên, việc xem xét yêu cầu của bà T về việc đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận theo hướng công nhận thêm phần diện tích đất tại hướng Đông chưa được công nhận và phần diện tích tăng thêm ngoài Giấy chứng nhận theo hiện trạng thể hiện tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV Đo đạc Thiết kế Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tín N1 lập ngày 12 tháng 3 năm 2020 do bà T cung cấp chứ không căn cứ Bản vẽ thiết kế xây dựng do Công ty TNHH Thiết kế - Đầu tư Xây dựng Lam A lập năm 2009. Nên Toà án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng Hành chính; Khoản 1 Điều 34 của 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Phương T.

2. Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số: 247/2023/HC-ST ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 38; Điều 116; Điều 157, Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; 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; 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,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phương T về yêu cầu hủy Văn bản số: 1327/UBND-TNMT ngày 27/4/2021 của Ủy ban nhân dân quận B; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy chứng nhận cho bà với diện tích 36m^2 (trong đó có 25,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận và đề nghị công nhận thêm phần diện tích 10,5m^2 trong lộ giới).

3. Bà Nguyễn Thị Phương T phải nộp 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004492 ngày 05/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã nộp đủ.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)