

Bản án số: 935/2023/HC-PT

Ngày: 26-10-2023

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc
trường hợp cấp hoặc thu hồi giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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: Ông Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Nguyễn Văn Minh

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Duẩn, 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 Nguyễn Vi Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 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 thụ lý số 429/2022/TLPT-HC ngày 30/6/2023, về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp cấp hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 291/2023/HC-ST ngày 13 tháng 3 năm 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 2524/2023/QĐPT-HC ngày 26 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Huỳnh Thị Xuân L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số I T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: Bà Cao Thị L1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số G đường A, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số A C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Minh H – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A C, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân Quận F:

1. Ông Nguyễn Thanh P – Phó Trưởng Phòng T8 (có mặt).
2. Ông Nguyễn Bá M – Phòng T8 (có mặt).
3. Bà Võ Thị Cẩm T – Chuyên viên Phòng Tư pháp Quận 6 (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Phường F, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 2 T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Minh Hiếu T1 – Cán bộ Tư pháp – Hộ tịch (có mặt).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 – Chi nhánh Thành phố H. Địa chỉ: Số A C, Phường D, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3. Địa chỉ: I T, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Kiên T4. Sinh năm: 1976. Địa chỉ: H X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị Xuân L – người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện người khởi kiện có bà Cao Thị L1 trình bày:

Ngày 22/7/1985, bà Huỳnh Thị Xuân L mua căn nhà số I T, phường H (nay là phường A), quận F, TP . Hồ Chí Minh có diện tích 48 m² gắn liền với diện tích đất là 280 m² của vợ chồng ông Huỳnh Văn N và bà Đoàn Thị H1 (Văn tự bán nhà ngày 22/7/1985). Tại thời điểm bà L mua thì nhà đất này đã có Bằng khoán bất động sản số 568 ngày 04/01/1972. Khi giao nhà, đất cho bà L, vợ chồng ông N còn cẩn thận nói rõ phần đất trống tiếp giáp giữa nhà 96 và 94 T có chiều ngang là 1,4m thì mỗi nhà sử dụng một nửa. Sau đó, ông Huỳnh Văn T5, chủ nhà 94 T đã sử dụng hơn phân nửa chiều ngang phần đất trống này để xây dựng nhà ở.

Ngày 15/4/1986, bà L được Ủy ban nhân dân F (sau đây viết tắt là UBND) Quận 6 cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 72/GP-UB cho phép việc mua bán căn nhà 96 T giữa bà L và ông N.

Ngày 19/6/1986, bà L xin giấy phép xây dựng số 141/GPXD-UB để xây dựng lại căn nhà này.

Ngày 06/4/2004, bà L có nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây viết tắt là QSHNO và QSDĐO) đối với nhà đất 96 T.

Ngày 05/10/2004, Ủy ban nhân dân Quận F cấp Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO, hồ sơ gốc 3431/2004 đối với nhà đất số I T, phường A, Quận F, TP . Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18 (BĐDC) Phường A, Quận F) thể hiện diện tích đất ở 157,9m², nhà ở diện tích xây dựng: 84,2 m², tổng diện tích sử dụng: 175,3 m².

Khi bà L nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO đối với nhà đất 96 T nêu trên, bà L đã thực hiện đúng quy định pháp luật là nộp đầy đủ

hồ sơ và bổ sung hồ sơ theo hướng dẫn của F và các cơ quan chuyên trách thuộc F. Và ngày 18/8/2004, ông Huỳnh Văn T5 là chủ nhà đất số I T đã đồng ý ký Tờ thỏa thuận xác nhận ranh đất giữa nhà 94 T và I T, ông T5 không có tranh chấp về ranh giới nhà, đất và đã được F, Quận F, Tp.Hồ Chí Minh chứng nhận chữ ký của ông Huỳnh Văn T5 và của bà Huỳnh Thị Xuân L.

Nay bà L được biết ông Huỳnh Công T2 (con ruột ông Huỳnh Văn T5) và vợ là bà Trần Thị Thanh T3 khiếu nại, yêu cầu Chủ tịch F thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐO và QSDNO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 mà F đã cấp cho bà L đối với nhà đất tại số I T vì cho rằng F đã cấp Giấy chứng nhận cho bà L không đúng với diện tích đất của bà L sử dụng.

Ngày 04/3/2020, F ban hành Thông báo số 33/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 do F cấp cho bà L.

Ngày 26/5/2020, F mời bà L đến để công bố và giao Thông báo số 33/TB-UBND ngày 04/3/2020 nêu trên (Biên bản ngày 26/5/2020).

Ngày 13/6/2020, bà L nhận qua đường bưu điện Quyết định số 2475/QĐ-UBND đề ngày 08/6/2020 của F về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 do F cấp cho bà L.

Bà Huỳnh Thị Xuân L cho rằng Quyết định số 2475/QĐ-UBND là trái pháp luật. Bởi lẽ:

-Bà L đã thực hiện đúng quy định pháp luật và đúng theo hướng dẫn của cơ quan chuyên trách (thuộc F) về thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO đối với nhà đất 96 T. Cụ thể, bà L đã nộp Đơn xin cấp Giấy chứng nhận và đính kèm giấy tờ nhà đất. Cơ quan chuyên trách cũng đã xem xét toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà L; đã kiểm tra nội nghiệp bản vẽ và UBND phường F xác định nhà, đất không tranh chấp. Bà L cũng đã hoàn tất nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và đã được UBND quận F cấp giấy chứng nhận ngày 05/10/2004.

-Nhà đất số I T của bà Huỳnh Thị Xuân L và 94 T của ông Huỳnh Văn T5 không tranh chấp về ranh giới nhà, đất từ năm 2004.

Ngày 18/8/2004, bà Huỳnh Thị Xuân L và ông Huỳnh Văn T5 đã lập Tờ thỏa thuận về ranh giới nhà, đất giữa nhà 96 T và 94 T. Ông T5 đã đồng ý ký xác nhận không tranh chấp về ranh giới nhà, đất giữa hai nhà 96 và 94 T và đã được F, Quận F chứng thực chữ ký của bà L và chữ ký của ông T5. Đây là văn bản thể hiện rõ ý chí của ông T5 xác nhận không tranh chấp ranh giới nhà, đất với bà L. Do vậy, nhà đất số I T (nhà của ông Huỳnh Công T2 – là con ruột ông T5) được tách ra một phần từ nhà đất số I T nên ranh giới nhà đất 94A T phải nằm trong ranh giới nhà đất số I T và không làm thay đổi ranh giới nhà, đất giữa nhà 96 và I T.

-Bản vẽ sơ đồ nhà, đất đã được kiểm tra nội nghiệp theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào Bản vẽ sơ đồ nhà, đất do Công ty TNHH Đ lập ngày 09/4/2004 thể hiện rõ ranh giới, diện tích nhà, đất của bà L tại số I T. Bản vẽ này đã được Phòng quản lý đô thị Quận 6 kiểm tra nội nghiệp ngày 08/9/2004 ghi rõ “Bản vẽ đạt yêu cầu về nội dung và hình thức theo quy định”.

-F chưa xem xét quá trình sử dụng đất và sự thỏa thuận về ranh giới nhà,

đất giữa hai nhà 96 và 94 T mà vội vàng kết luận Giấy chứng nhận QSDĐO và QSHNO hồ sơ gốc số 3431/2004 đã cấp cho bà L là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Bà L được biết vào năm 1990, UBND phường có mời bà L lên làm việc về phần đất trống tiếp giáp giữa nhà số I T với nhà 96, 92 T. Tuy nhiên, tại Biên bản năm 1990 không ghi ý kiến của bà L. Bà L không đồng ý phần đất trống giữa nhà 96 và 94 T để sử dụng chung vì bà L xác định đây là phần đất của bà. Bởi lẽ thực tế phần đất này trước đây có chiều ngang khoảng 1,4m và ông T5 chủ nhà 94 T đã xây dựng lấn chiếm hơn phân nửa, chỉ còn lại khoảng 6 tấc. Việc bà L ký tên vào Biên bản vì không muốn gây bất hòa trong dòng họ bởi ông T5 cũng là chú ruột của bà L.

Sau này, ngày 18/8/2004, chính ông Huỳnh Văn T5 chủ nhà số I T đã xác định lại rõ hơn là không tranh chấp ranh đất, thừa nhận phần đất này là của nhà 96 T chứ không có lỗi đi chung có chiều ngang khoảng 6 tấc. Tuy nhiên, F đã bỏ qua mà không xem xét nội dung thỏa thuận này. Hơn nữa, Tờ thỏa thuận năm 2004 có giá trị vì đây là sự xác nhận sau của chính ông T5. Xác nhận này của ông T5 là chứng cứ để chứng minh diện tích đất có chiều ngang khoảng 6 tấc là của nhà 96 T.

-Bà L đã sử dụng đúng diện tích và ranh giới nhà, đất tại số I T từ khi F cấp Giấy chứng nhận cho bà L năm 2004 đến nay là 16 năm nhưng ông Huỳnh Công T2 (con ruột ông T5) chủ nhà số I T không có bất kỳ ý kiến gì về phần đất mà bà L đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích chiều ngang 0,67m x chiều dài 23,51m (theo bản vẽ sơ đồ nhà đất đã kiểm tra nội nghiệp ngày 08/9/2004). Nay ông T2 viện dẫn lý do phần diện tích đất này là lỗi đi chung thì bà L không đồng ý.

-Bà Lê Thị T6 là người sinh sống lâu năm và là hàng xóm của nhà số I và 94 T biết rõ sự việc và xác nhận phần đất trống giữa nhà 96 và 94 T vào năm 1985 có chiều ngang khoảng 1,4m và chủ nhà 94 T là ông T5 đã sử dụng khoảng một nửa chiều ngang phần đất trống này để xây nhà ở nên chiều ngang chỉ còn lại khoảng 6 hay 7 tấc như hiện nay (Đơn xác nhận ngày 06/8/2020).

Hiện nay, bà L đã thế chấp căn nhà và đất số I T, phường A, Quận F, TP . Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP Q1 (MB) – Chi nhánh Thành phố H. Địa chỉ: A C, phường D, quận T, TP . Hồ Chí Minh.

Từ những trình bày trên, việc F thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐO và QSHNO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 đối với nhà đất số I T, phường A, quận F, TP . là không có cơ sở làm thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của bà L.

Nay, bà Huỳnh Thị Xuân L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của F về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 do F cấp cho bà Huỳnh Thị Xuân L đối với nhà đất số I T, phường A, Quận F, TP . Hồ Chí Minh.

- Ngày 07/9/2022, bà Huỳnh Thị Xuân L có yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu Tòa án hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTtr ngày 13/12/2019 của Chủ tịch F, TP . Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh có

văn bản trình bày ý kiến như sau:

1. Về việc cấp Giấy chứng nhận tại nhà đất số I T phường A quận F, nhà đất số I T, phường A quận F và nhà đất số I T phường A quận F, theo đó:

a. Căn nhà số 94 Tân Hòa Đông phường 14 quận 6:

Căn nhà số 94 Tân Hòa Đông phường 14 quận 6 do ông Huỳnh Văn T5 và bà Trần Thị N1 là chủ sở hữu được Ủy ban nhân dân thành phố F cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở & Quyền sử dụng đất ở (viết tắt là GCN QSHNƠ & QSDĐO) số 29458 ngày 05/12/2001 với Tổng diện tích sử dụng 202,3m², diện tích xây dựng 160m², kết cấu nhà tường gạch, sàn bê tông cốt thép + gỗ, mái tôn; Đất ở: thửa đất số 19-2007, tờ bản đồ số 2 (SDN) phường 14 quận F, diện tích 207,7m², hình thức sử dụng riêng 207,7m².

b. Căn nhà số 94A đường Tân Hòa Đông phường 14 quận 6:

Căn nhà số 94A đường Tân Hòa Đông phường 14 quận 6 do ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3 là chủ sở hữu có nguồn gốc được tách ra một phần của căn nhà số I T phường A quận F do ông Huỳnh Văn T5 và bà Trần Thị N1 (cha mẹ đẻ của ông T2) là chủ sở hữu qua 2 lần tặng, cho ông T2, cụ thể:

- Ngày 27/3/ 2002: Ông T5, bà N1 tặng nhà đất cho ông T2 theo hợp đồng tặng cho nhà số 03385/HĐ-TCN ngày 27/3/2002 do Phòng C, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Ngày 15/8/2002, ông T2 được UBND thành phố F cấp GCN QSHNƠ&QSDĐO) số 17975/2002 với nội dung: “Nhà ở: Địa chỉ: I T quận F; Tổng diện tích sử dụng: 68,1m²; Diện tích xây dựng: 46,6m²; Kết cấu nhà: tường gạch, sàn bê tông, mái tôn; Số tầng: 1 + lửng; Đất ở: Thửa đất số: 41; Tờ Bản đồ số: 18BĐC P14Q6; Diện tích đất ở: 48m²; Hình thức sử dụng riêng: 48m²”.

- Ngày 04/3/2004, ông T5 bà N1 tặng cho ông T2 lần 2 thêm một phần căn nhà số I đường T phường A quận F được Phòng công chứng số 2 thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 05729 ngày 04/3/2004.

Ngày 05/3/2004, ông T2 có đơn xin nhập thửa căn nhà số I T phường A quận F (GCN QSHNƠ&QSDĐO) số 17975/2002 do UBND thành phố F cấp ngày 15/8/2002) với 1 phần nhà số I T phường A quận F được cho tặng lần 2 thành 1 căn nhà vẫn giữ nguyên số nhà I T phường A quận F.

Ngày 04/6/2004, ông T2 được UBND thành phố F cấp GCN QSHNƠ&QSDĐO) số 369/TNMT/2004 với nội dung: “Nhà ở: Địa chỉ: I T quận F; Tổng diện tích sử dụng: 76,33m²; Diện tích xây dựng: 50,45m²; Kết cấu nhà: tường gạch, sàn bê tông, mái tôn; Số tầng: 1 + lửng. Đất ở: Thửa đất số: 41,10-1; Tờ Bản đồ số: 18 (BĐC P14Q6); Diện tích đất ở: 58,2m²; Hình thức sử dụng: + Riêng: 58,2m²; + Chung: ...m²”. Cùng năm 2004, ông T2 xin Giấy phép xây dựng và xây dựng lại căn nhà này.

Năm 2007, ông T2 được UBND quận F cấp đổi GCN QSHNƠ&QSDĐO) số 1506/2007/GCN với nội dung: “Nhà ở: Địa chỉ: I T quận F; Diện tích sàn: 212,1m²; Kết cấu nhà: tường gạch, sàn bê tông, mái bê tông cốt thép; Số tầng: 4; Năm xây dựng 2004. Đất ở: Thửa đất số: 41,10-1; Tờ Bản đồ số: 18 (BĐC P14Q6); Diện tích đất ở: 57m²; Sử dụng riêng: 57m²; Sử dụng chung: không.”.

c. Căn nhà số 96 đường Tân Hòa Đông phường 14 quận 6:

Căn nhà số 96 đường Tân Hòa Đông phường 14 quận 6 (trước đây là phường 8 quận F) do ông Huỳnh Văn N là chủ sở hữu.

Ngày 15/4/1986 ông N bán căn nhà số I đường T phường A quận F cho bà Huỳnh Thị Xuân L theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 72/GP-UB với kết cấu nhà trệt, vách ván, mái ngói, diện tích $48m^2$ và trước bạ ngày 16/5/1986.

Cùng năm 1986, bà L xây nhà theo Giấy phép xây dựng số 141/GPXD86 do Ủy ban xây dựng cơ bản thành phố F cấp với kết cấu nhà 1 tầng lầu, tường gạch, khung sàn và nóc BTCT, diện tích xây dựng trệt: $4 \times 12 = 48m^2$, DTXD lầu: $4 \times 4 = 16m^2$; Trong quá trình xây dựng nhà bà L tự xây dựng, sửa chữa mở rộng sai phép thành căn nhà 2 tầng, tường gạch, sàn bê tông cốt thép + gỗ, mái tôn; theo tường trình của bà L thì bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng bị thất lạc.

-Năm 2003: Bà L xin cấp đổi mở rộng Giấy chứng nhận QSHNO&QSDĐO theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố F và theo Tờ thỏa thuận phân ranh giới nhà đất giữa nhà bà L số 96 với nhà ông T5 số 94 T phường A quận F (thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ địa chính số 18 phường A quận F) được UBND phường F xác nhận ngày 19/8/2004 thì không có tranh chấp về ranh giới, diện tích (yêu cầu của Phòng Quản lý Đô thị quận F tại công văn số 3256/QLĐT ngày 11/8/2004).

-Năm 2004: Bà L được F cấp đổi Giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 3431/2004 ngày 05/10/2004 với nội dung: “Nhà ở: Địa chỉ: I T phường A quận F; Tổng diện tích sử dụng: $175,3m^2$; diện tích xây dựng: $84,2m^2$; Kết cấu nhà: tường gạch, sàn bê tông, cốt thép + gỗ, mái tôn; Số tầng: 2; Đất ở: Thửa đất số: 9; Tờ Bản đồ số: 18 (BĐDC P14Q6); Diện tích: $157,9m^2$; Sử dụng riêng: $157,9m^2$; Sử dụng chung: ... m^2 .”.

2. Về việc giải quyết khiếu nại của ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3 – địa chỉ I T phường A quận F, khiếu nại việc Ủy ban nhân dân quận F cấp giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO số 3431/2004 ngày 5/10/2004 tại nhà đất số I T phường A quận F, trong đó đã công nhận phần diện tích khoảng hở (khoảng $6,2m^2$) là lối đi chung giữa hai nhà số I và I T, phường A quận F cho bà Huỳnh Thị Xuân L tại nhà đất số I T phường A quận F:

Theo kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Thanh tra quận F:

Theo tài liệu, hồ sơ lưu trữ do các cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp và qua kiểm tra thực địa, xác minh thực tế ghi nhận:

- Bản vẽ hiện trạng căn nhà số I T phường A quận F của ông T5 bà N1 do Phòng Xây dựng Nhà đất quận 6 đo vẽ ngày 05/5/1989 phục vụ việc cấp phép sửa chữa nhà số I T phường A quận F có thể hiện khoảng đất hở suốt chiều dài giữa 2 căn nhà số I và nhà số I T phường A quận F nhưng không thể hiện kích thước.

- Bản đồ hiện trạng vị trí để cấp Giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO của căn nhà số I T phường A quận F cho ông T5 bà N1 do Công ty TNHH Đ (viết tắt là C1) đo vẽ có xác nhận của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn địa ốc thuộc Sở Địa chính-Nhà đất thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/6/2002 có thể hiện khoảng đất hở giữa 2 nhà số I và nhà số I T phường A quận F nhưng không thể hiện kích thước, diện tích khoảng đất hở này.

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất do C1 lập ngày 09/4/2004 phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐO căn nhà số I T phường A quận F của bà Huỳnh Thị Xuân L được Phòng Quản lý Đô thị quận F xác nhận nội nghiệp ngày 08/9/2004 có thể hiện khoảng đất hờ giữa 2 nhà số I và 94A Tân Hòa Đông với chiều rộng là 0,67m, chiều dài là 23,51m; và theo nội dung đơn khiếu nại của ông T2 thì khoảng đất hờ này là lối đi chung giữa hai nhà 94A và 96 T phường A quận F theo kết luận tại biên bản hòa giải thành giữa bà L và ông T5 do UBND phường F, Quận F tổ chức năm 1990 và năm 1994; Do vậy, khi Phòng Quản lý Đô thị quận F tham mưu F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐO căn nhà số I T phường A quận F cho bà Huỳnh Thị Xuân L có luôn diện tích khoảng đất hờ giữa 2 nhà số I và nhà số I T phường A quận F.

- Theo nội dung Biên bản hòa giải thành về tranh chấp đất do UBND phường 14 quận F tổ chức ngày 23/6/1990 giữa 3 căn nhà số :

- + Nhà số I T phường A quận F của ông Huỳnh Vĩnh T7;
- + Nhà số I T phường A quận F của ông Huỳnh Văn t;
- + Nhà số I T phường A quận F của bà Huỳnh Thị Xuân L;

Kết quả ghi nhận tại biên bản như sau:

“....phần hẻm hiện nay phía bên hộ 96 và hộ 94 còn lại khoảng 6 tấc, nay để lại cho 2 hộ sử dụng chung, không bên nào được rào, lấn chiếm, nếu ông T5 có rào thì rào bên phần đất của mình không được rào bít hẻm.

Ông T5: Tóm lại, tôi đồng ý xây hàng rào từ cột nhà thẳng ra phía trước, chừa lại khoảng trống giữa hai bên nhà số I và 94 để phần cửa ra hiện như cũ không xê dịch, nếu cháu L có đi qua quét vôi thì cứ việc đi, gia đình sẽ tạo điều kiện; phần hẻm là của 2 hộ dùng chung của hai nhà.

Tóm lại:

....;

Phần đất hẻm giữa hai hộ 96 và hộ 94 T phần còn lại như hiện tại sử dụng chung, hiện nay phía cửa đã có sẵn vắn để nguyên, phần trống phía trước bên cháu L có trách nhiệm làm hàng rào để tránh kẻ gian ẩn núp, thời gian thực hiện làm cửa rào chị L sẽ thực hiện sau khi bên chủ T5 xây hàng rào xong sau 3 ngày. Biên bản kết thúc vào lúc 16giờ10 có đọc lại cho tất cả cùng nghe và đồng ý ký tên....”.

Và theo đó, UBND phường 14 quận F tổ chức hòa giải thành lần 2 vào ngày 04/7/1994 về việc tranh chấp khoảng đất hờ giữa nhà số I và nhà số I T phường A quận F, kết quả:

“Nguyên nhân sự việc ông Huỳnh Văn T5 dự kiến đặt cổng nơi hẻm (giáp ranh nhà 94 - nhà 96 T) bà L nhà số I T không đồng ý vì hẻm này là hẻm chung (biên bản hòa giải ngày 23/6/1990 của UBND phường 14 quận F lập). Sau khi xác minh phường cho mời các đương sự đến để hòa giải.

Về ý kiến P1 thấy rằng nhà số I và số 96 T có chiều rộng khoản 0,6m là hẻm chung cho nên 2 bên khi ai có sử dụng việc gì thì phải được sự thống nhất của bên nhà kế bên”.

Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà L, do giữa nhà 9 và 96 T có khoảng hờ nên Phòng QLĐT có công văn số 3256/QLĐT ngày 11/8/2004 đề nghị bà L bổ sung tờ thỏa thuận ranh với chủ nhà thuộc thửa 10 tờ 18 (BĐĐC P14; nay là nhà số I và I T quận F). Theo yêu

cầu, ngày 18/8/2004, bà L có bổ sung tờ thỏa thuận do ông Huỳnh Văn T5 ký thỏa thuận ranh được UBND phường 14 quận F xác nhận ngày 19/8/2004.

Ngày 25/6/2019, Tổ kiểm tra thực địa do Thanh tra Quận F chủ trì phối hợp với đại diện: Phòng Q2, Phòng T8, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận F, Ủy ban nhân dân phường F Quận F ghi nhận: “Giữa 2 nhà số I và nhà số I có khoảng đất hờ dọc theo chiều dài giữa 2 căn nhà, cả 2 nhà đều có mở cửa sổ, bông gió trở ra khoảng đất hờ này, phía đầu khoảng hờ tiếp giáp vỉa hè đường T có cửa sắt đóng, mở được do nhà số I T lắp đặt có sự thỏa thuận với chủ nhà số I T (theo bà L-chủ nhà số I T thì chủ nhà số I T lắp đặt cửa rào không có sự đồng ý của bà và bà có gửi đơn khiếu nại việc lắp đặt cửa này đến UBND phường F vào ngày 05/6/2019)”.

Từ cơ sở, chứng cứ, kết quả xác minh nêu trên, nhận thấy:

- Việc Phòng Quản lý đô thị Quận F có công văn số 3256/QLĐT ngày 11/8/2004: “Đề nghị ông (bà) bổ sung tờ thỏa thuận với chủ nhà thuộc thửa 10 tờ 18 BĐĐC P14 (ông Huỳnh Văn T5 chủ sở hữu) về phần ranh giới và diện tích nhà đất hiện nay ông (bà) đề nghị cấp giấy chứng nhận” để làm cơ sở đề nghị F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ số 3431/2004 ngày 05/10/2004 cho bà Huỳnh Thị Xuân L là không đúng chủ sở hữu ký giáp ranh, vì thời điểm xác nhận, thửa đất liền kề, giáp ranh thửa đất số 9 tờ bản đồ 18 BĐĐC của bà L xin cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ bao gồm liền kề 2 thửa đất: thửa đất số 41 và thửa đất số 41,10-1 cùng tờ bản đồ số 18 (BĐĐC P14) do ông Huỳnh Công T2 là chủ sở hữu được F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ theo hồ sơ gốc số 17975/2002 ngày 15/8/2002 và được cấp đổi hồ sơ gốc số 369/TNMT/2004 ngày 04/6/2004.

- Việc Phòng Quản lý đô thị Quận F xác nhận kiểm tra nội nghiệp trên bản vẽ sơ đồ nhà, đất để làm cơ sở cho F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ số 3431/2004 ngày 05/10/2004 cho bà L bao gồm cả diện tích phần đất khoảng hờ giữa 2 nhà số I và nhà số I là không đúng diện tích sử dụng đất của bà L và không đúng với kết quả giải quyết việc tranh chấp khoảng đất hờ giữa 2 nhà số I và nhà số I do UBND phường 14 quận F tổ chức hòa giải thành ngày 23/6/1990 và ngày 11/7/1994.

Do vậy, việc UBND quận F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐƠ số 3431/2004 ngày 05/10/2004 cho bà L không đúng với diện tích sử dụng đất phải được đính chính, thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3 có đơn khiếu nại công nhận khoảng hờ giữa hai nhà 94, 96 T là hem chung là có cơ sở xem xét. Do đó, ngày 13/12/2019 Ủy ban nhân dân Quận F ban hành Quyết định số 6371/QĐ-UBND-TTr về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3. Theo đó, công nhận nội dung khiếu nại của ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3.

3. Về việc Ủy ban nhân dân quận F ban hành Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 thu hồi giấy chứng nhận:

Trên cơ sở Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận F. Ngày 08/6/2020, Ủy ban nhân dân quận F ban hành Quyết định số 2475/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3431/2004 do Ủy ban nhân dân quận F cấp ngày 05 tháng 10 năm 2004 cho bà Huỳnh Thị Xuân L.

Lý do thu hồi: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05 tháng 10 năm 2004 do Ủy ban nhân dân quận F đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai. Nay, thu hồi Giấy chứng nhận số 3431/2004 ngày 05 tháng 10 năm 2004 do Ủy ban nhân dân quận F cấp để cấp lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng diện tích đất đủ điều kiện được cấp.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận F khẳng định việc ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 và Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 về việc thu hồi giấy chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận F đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xem xét giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của F có mặt trình bày như sau:
Ông, bà thống nhất với văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện, yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Chủ tịch F không có bản khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân Phường F, Quận F: không có bản khai.

2/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 – Chi nhánh Thành phố H: không có bản tự khai.

3/ Ông Huỳnh Công T2, bà Trần Thị Thanh T3, có người đại diện hợp pháp là ông Lê Kiến T4 trình bày:

Phần đất là lối đi chung giữa căn nhà số I và căn nhà số I T có nguồn gốc thuộc khu đất của gia tộc là ông Huỳnh Văn M1 và bà Trương Thị Q theo Bảng khoán số 333 Chợ L và khu đất này đã được ông M1 và bà Q phân chia cho các người con vào năm 1967 (làm 04 phần). Phần đất và nhà số I T do ông Huỳnh Văn N2 sử dụng. Phần đất và nhà số I T do ông Huỳnh Văn T5 sử dụng. Phần đất và nhà số I T do ông Huỳnh Văn N sử dụng. Phần đất và nhà phía sau nhà số I, 94, 96 T do bà Huỳnh Thị R sử dụng. Giữa các phần nhà đất được phân chia nêu trên đều có khoảng hở thông thoáng giữa các nhà và là lối đi chung.

Việc UBND quận F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 05/10/2004 bao gồm công nhận cả phần đất là hẻm chung giữa hai nhà 94A và 96 T cho Bà Huỳnh Thị Xuân L là trái quy định của pháp luật. Vì các lẽ sau:

Khu đất của gia tộc phân chia cho làm các phần cho các người con đều có khoảng hở thông thoáng giữa các nhà 92, 94, 96 T và căn nhà phía sau 92, 94, 96 T và là lối đi chung.

Bản vẽ xin sửa chữa nhà 94 T ngày 05/05/1989 được Phòng Xây dựng nhà đất ký duyệt thì tại bản vẽ thể hiện giữa nhà 94 và 96 T thể hiện khoảng trống là lối đi chung.

Biên bản giải quyết việc tranh chấp đất ngày 23/6/1990 của UBND phường F, quận F đã kết luận: “phần đất hẻm giữa hai hộ 96 và 94 T phần còn lại như hiện tại sử dụng chung”.

Biên bản giải quyết tranh chấp tại nhà số I và 96 Tân Hòa Đông ngày

04/07/1994 của UBND phường F có ghi nhận sự thống nhất: “Đôi bên thống nhất là hẻm giáp ranh giữa 2 nhà 94 và nhà I T là hẻm chung không ai được sử dụng riêng”.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 29458/2001 do UBND thành phố F cấp ngày 05/12/2001 cho ông Huỳnh Văn T5 và bà Trần Thị N1 (là cha mẹ của ông T2, bà T3) là chủ sở hữu căn nhà và thửa đất tại địa chỉ I T. Tại chủ quyền nhà đất có sơ đồ và có thể hiện khoảng hở giữa nhà 94 và 96 T.

Bản vẽ hiện trạng nhà ở I T được F xác nhận ngày 22/03/2002 tại phân họa đồ vị trí có thể hiện khoảng hở giữa nhà 94 và 96 T.

Bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Địa chính- Nhà đất TP . duyệt 04/07/2002 thể hiện giữa nhà 94 và 96 có khoảng hở.

Bản vẽ xin phép xây dựng nhà ở I và một phần nhà 94 được F duyệt ngày 24/03/2004 thì họa đồ vị trí thể hiện giữa nhà 94 và 96 có khoảng hở.

Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung Tâm Đ1 bản đồ lập ngày 25/10/2012 theo yêu cầu Thanh tra Sở T9 thì tại phần Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/500 theo Tài liệu 2001 đã thể hiện khoảng hở giữa hai nhà 94 và 96 T, khoảng hở này có diện tích khoảng 6,2m² (ký hiệu 10-2).

Phần nhà 94A Tân Hòa Đông tiếp giáp với nhà 96 T đã thuộc chủ quyền của Ông T2 Bà T3 từ năm 2002 nên việc ông Huỳnh Văn T5 ký Tờ thỏa thuận xác nhận không tranh chấp với Bà Huỳnh Thị Xuân L vào ngày 18/8/2004 là không đúng chủ sử dụng đất giáp ranh (vì chủ sử dụng đất giáp ranh vào thời điểm xác nhận này là ông T2 và bà T3).

Tờ thỏa thuận của Bà Huỳnh Thị Xuân L ngày 18/8/2004 chỉ thể hiện nội dung trình bày nhà 96 của bà L và nhà 94 của ông T5 không có tranh chấp về ranh giới. Như trình bày trên thì Ông T5 ký tờ thỏa thuận này không đúng về chủ sử dụng đất giáp ranh như phân tích trên (chủ sử dụng đất giáp ranh là ông T2 bà T3). Đồng thời tờ thỏa thuận cũng không thể hiện phần đất là khoảng hở giữa hai nhà 94A và 96 T khi hai bên xác nhận không tranh chấp ranh, không thể hiện việc tặng cho và sau đó đến ngày 19/8/2004 thì UBND phường 14 mới chứng nhận chữ ký. Như vậy, tờ thỏa thuận này không có giá trị pháp lý vì không đúng về hình thức và nội dung.

Bà L chỉ là người mua lại nhà 96 của ông Huỳnh Văn N theo Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 72/GP-UB gày 16/5/1986 với diện tích 48m². Không có văn bản nào thể hiện mua bán 280m² như trong đơn khởi kiện của bà L. Bà L chỉ là người mua lại của ông N nên việc xác định diện tích nhà đất mua bán căn cứ theo hồ sơ mua bán chuyển dịch, không thể căn cứ vào bằng khoán và sự phân chia của các thành viên trong gia tộc. Mặt khác, phần đất sau khi được phân chia từ gia tộc thì ông N cũng đã bán một phần phía sau căn nhà số I cho người khác nên diện tích còn lại của ông N không bằng các thành viên khác của gia tộc. Theo Bản đồ địa chính theo TL2002 thì diện tích đất nhà bà Huỳnh Thị Xuân L cũng chỉ có 149,8m². Theo Biên bản xác định ranh đất, mốc giới thửa đất lập năm 2001 hiện lưu trữ tại Văn phòng Đ2 thì diện tích đất của Bà L cũng chỉ có 149,7m² (thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18). Nên việc Bà L xin cấp đổi sổ để điều chỉnh diện tích với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: 3431/2004 ngày

05/10/2004 là 157,9m² là không đúng diện tích thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18 theo các tài liệu nêu trên.

Khoảng hờ được hai nhà sử dụng chung liên tục và đến năm 2004 thì ông T2 bà T3 sửa chữa, san lấp, cán xi măng, làm lại hàng rào tôn, cửa cổng có khóa để bảo vệ an ninh chung. Ông T2 giữ chìa khóa và trông nom. Việc các Phòng ban của quận F, UBND phường 14 xuống xét xét, đo vẽ hiện trạng thực tế khoảng hờ đã được nêu tại Quyết định số 6371/QĐ-F ngày 13/12/2019 cho thấy thực tế hai nhà 94A và 96 T đang sử dụng chung khoảng đất hờ này.

Từ các trích dẫn nêu trên cho thấy việc Ủy ban nhân dân quận F cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: 3431/2004 ngày 05/10/2004 cho Bà Huỳnh Thị Xuân L đối với căn nhà và thửa đất tại địa chỉ I T, phường A, quận F (thửa đất số 9, tờ bản đồ số: 18 (BĐĐC)P14Q6) bao gồm công nhận và cấp chủ quyền cho cả phần diện tích đất là lối đi chung giữa nhà số I T và nhà số I T, phường A, quận F cho Bà L là không đúng pháp luật.

Qua quá trình xác minh hồ sơ tài liệu, chứng cứ, xác minh thực tế thì Thanh tra quận F và các Phòng ban của quận 6 xác định khiếu nại của Ông T2, Bà T3 là có căn cứ. F đã ban hành quyết định số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3 với nội dung công nhận nội dung khiếu nại của ông T2 và bà T3 là có cơ sở.

UBND quận F đã ban hành quyết định số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Huỳnh Công T2 và bà Trần Thị Thanh T3 và Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3431/2004 ngày 05/10/2004 do UBND quận F cấp cho bà Huỳnh Thị Xuân L là đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Xuân L theo Đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/8/2022 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 của UBND quận F.

Yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Xuân L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 291/2023/HC-ST ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 3, 6, 30, 32, 116, 157, 158, 193, 205, 206, 211, 213 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 47 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật đất đai năm 2013; khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 12 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:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Xuân L về các yêu cầu như sau:

- Hủy Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05 tháng 10 năm 2004 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Huỳnh Thị Xuân L.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/3/2023 người khởi kiện bà Huỳnh Thị Xuân L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người khởi kiện bà Huỳnh Thị Xuân L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Xuân L bà Cao Thị L1 trình bày:*

Việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất năm 2004 là hoàn toàn đúng pháp luật. Và việc đăng ký này có sự xác nhận của ông T5 là không tranh chấp ranh đất. Bản vẽ cũng được Phòng Quản lý đô thị Quận F xác nhận là đúng hiện trạng. Việc Ủy ban nhân dân Quận F thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì khi các hộ giáp ranh sử dụng thì vào năm 2004 ông T5 xác định là không có tranh chấp gì vấn đề ranh đất này. Do vậy không thể căn cứ vào Biên bản giải quyết năm 1990 và năm 1994 là phần đất sử dụng chung là không đúng, vì năm 2004 các bên đã không tranh chấp với nhau. Sự việc này cũng đã được hàng xóm bà L xác nhận. Ủy ban nhân dân Quận F chỉ căn cứ vào Biên bản năm 1990 và 1994 để thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bà L là hoàn toàn không phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L sửa án sơ thẩm hủy 2 quyết định 2475 và 6371 của Ủy ban nhân dân Quận F.

- *Người bảo vệ của Ủy ban nhân dân Quận F trình bày:* Ủy ban nhân dân Quận F không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Xét thấy Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

- Về nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người khởi kiện làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục tố tụng: Chủ tịch F và Ủy ban nhân dân Quận F tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện. Tuy nhiên, người bị kiện có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện, theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của người khởi kiện, nhận thấy:

[3.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành các quyết định, văn bản hành chính: Bản án sơ thẩm xác định Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của F về việc thu hồi Giấy chứng nhận QSHNO và QSDĐO hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05/10/2004 do F cấp cho bà Huỳnh Thị Xuân L. Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTTr ngày 13/12/2019 của Chủ tịch F, TP. Hồ Chí Minh ban hành đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền là có căn cứ, phù hợp với các quy định của Luật đất đai và Nghị định hướng dẫn luật đất đai.

[3.2] Về nội dung:

Theo biên bản hòa giải về tranh chấp đất đai do Ủy ban nhân dân Phường F, Quận F tổ chức ngày 23/6/1990 và ngày 04/7/1994 xác định hoảng hỏ giữa nhà số I T và 96 T là hẻm chung. Biên bản hòa giải vào năm 1990 có thể hiện bề ngang khoảng hỏ là khoảng 6 tấc.

Các bản vẽ hiện trạng nhà số I T và nhà số I T qua các mốc thời gian làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận liên quan hai căn nhà này đều có khoảng hỏ ở giữa theo lời trình bày của người bị kiện như sau:

- Bản vẽ hiện trạng căn nhà số I T phường A quận F của ông T5 bà N1 do Phòng Xây dựng Nhà đất Quận 6 đo vẽ ngày 05/5/1989 phục vụ việc cấp phép sửa chữa nhà số I T phường A quận F có thể hiện khoảng đất hỏ suốt chiều dài giữa 2 căn nhà số I và nhà số I T phường A quận F nhưng không thể hiện kích thước.

- Bản đồ hiện trạng vị trí để cấp Giấy chứng nhận QSHNO & QSDĐO của căn nhà số I T phường A Quận F cho ông T5 bà N1 do Công ty TNHH Đ (viết tắt là C1) đo vẽ có xác nhận của Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn địa ốc thuộc Sở Địa chính-Nhà đất thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/6/2002 có thể

hiện khoảng đất hở giữa 2 nhà số I và nhà số I T phường A quận F nhưng không thể hiện kích thước, diện tích khoảng đất hở này.

- Bản vẽ sơ đồ nhà đất do C1 lập ngày 09/4/2004 phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐO căn nhà số I T phường A quận F của bà Huỳnh Thị Xuân L được Phòng Quản lý Đô thị quận F xác nhận nội nghiệp ngày 08/9/2004 có thể hiện khoảng đất hở giữa 2 nhà số I và 94A Tân Hòa Đông với chiều rộng là 0,67m, chiều dài là 23,51m.

Khi nhà đất của ông Huỳnh Công T2, bà Trần Thị Thanh T3 được cấp Giấy chứng nhận năm 2002, năm 2004 (Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐO theo hồ sơ gốc số 17975/2002 ngày 15/8/2002 và được cấp đổi hồ sơ gốc số 369/TNMT/2004 ngày 04/6/2004) thì bà Huỳnh Thị Xuân L không có ý kiến gì về các giấy chứng nhận này dù các giấy chứng nhận được cấp trước bà Huỳnh Thị Xuân L. Theo lời khai của bà L, năm 2004, ông T2, bà T3 xây nhà lấn một nửa khoảng hở, tuy nhiên bà L đã không có khiếu nại ông T2, bà T3 về việc này.

Ngày 18/8/2004, ông Huỳnh Văn T5 ký tên trên biên bản thỏa thuận giáp ranh là không đúng chủ sử dụng đất giáp ranh, vì từ ngày 15/8/2002 và ngày 04/6/2004, nhà đất kề bên nhà đất bà L là do ông Huỳnh Công T2, bà Trần Thị Thanh T3 đứng tên và quản lý sử dụng (Theo Giấy chứng nhận QSHNƠ & QSDĐO theo hồ sơ gốc số 17975/2002 ngày 15/8/2002 và được cấp đổi hồ sơ gốc số 369/TNMT/2004 ngày 04/6/2004).

Vì vậy, F cấp Giấy chứng nhận QSHNƠ và QSDĐO số 3431/2004 ngày 05/10/2004 cho bà L không đúng với diện tích sử dụng đất, cần phải được đính chính, thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTr ngày 13/12/2019 và Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 là đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên toà phúc thẩm, phía người khởi kiện không xuất trình được chứng cứ nào mới. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do bà Huỳnh Thị Xuân L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện bà Huỳnh Thị Xuân L. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 291/2023/HC-ST ngày 13/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng điểm e khoản 2 Điều 47 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 143 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật đất đai năm 2003.

Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết một số điều thi hành Luật đất đai năm 2013; khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành 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:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Xuân L về các yêu cầu như sau:

- Hủy Quyết định số 2475/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3431/2004 ngày 05 tháng 10 năm 2004 do Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Huỳnh Thị Xuân L.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6371/QĐ-UBND-TTTr ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Xuân L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp Hồ Chí Minh;
- TAND Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Vương Minh Tâm