

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 197/2024/HC-ST

Ngày: 06/6/2024

V/v khiếu kiện Quyết định hành  
chính về quản lý nhà nước trong  
lĩnh vực 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 Lê Thị Thuận

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Văn Hề

2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết – 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 Trần Việt Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5 và ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 374/2019/TLST-HC ngày 27 tháng 11 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1335/2024/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 4853/2024/QĐST-HC ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn H;

Địa chỉ: phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1 Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;

Địa chỉ: Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố:

- Ông Nguyễn P– Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A;

- Ông Trần T– Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A;

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

3.1 Ông Từ L, sinh năm 1986;

3.2 Bà Nguyễn L, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Đ; Địa chỉ: Phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Dương N, sinh năm 1979;

3.4 Bà Nguyễn V, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5 Ông Lưu T, sinh năm 1976;

3.6 Bà Nguyễn G, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: phường Y, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người khởi kiện ông Nguyễn H trình bày:*

Phần diện tích đất 94,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 64, phần thửa 552, phần thửa 562, tờ bản đồ số 8, Bộ địa chính phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị T là mẹ ông H vào ngày 30/3/2004 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03482.QSDĐ/Q.12.2004. Đến ngày 01/5/2004, bà T lập giấy tay cho ông H sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Khi ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân Quận A phát hiện vị trí phần đất ông đăng ký sử dụng có một phần bị trùng ranh, trùng vị trí với thửa đất số 552 tờ bản đồ số 8 (tài liệu năm 2005) tọa lạc tại phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu T và bà Nguyễn G tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03031 ngày 29/11/2011, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Từ L và bà Nguyễn L ngày 13/11/2015 và một phần bị trùng ranh, trùng vị trí với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 8 (tài liệu năm 2005), phường X, Quận A, đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03511 ngày 13/4/2012 cho ông Dương N và bà Nguyễn V.

Tuy nhiên, hiện trạng phần đất ông sử dụng không bị trùng ranh với hiện trạng 2 căn nhà nêu trên của ông T, bà L và ông T, bà V. Việc trùng ranh do Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai vị trí cho những ông, bà nêu trên.

Theo khoản 5 và khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29/11/2011 đã chuyển nhượng cho người khác, Giấy chứng nhận số CH03511 ngày 13/4/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A đã chuyển mục đích sử dụng đất. Chủ sử dụng đất đã xây nhà, được Ủy ban nhân dân Quận A cấp sổ nhà nên Ủy ban nhân dân Quận A không thu hồi được các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 02/10/2019, Ủy ban nhân dân Quận A làm việc với ông H. Tại buổi tiếp dân, Ủy ban nhân dân Quận A hướng dẫn ông liên hệ Tòa án để nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ông H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03511 ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Dương N và bà Nguyễn V;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03031 ngày 29/11/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Lưu T và bà Nguyễn G, được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Từ L và bà Nguyễn L vào ngày 13/11/2015.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A có văn bản ý kiến số 2457/UBND-TNMT trình bày:*

- Đối với Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29 tháng 11 năm 2011:

Ông Lưu T và bà Nguyễn G có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại một phần thửa 371, tờ bản đồ số 01 (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 8 (theo Tài liệu năm 2005), phường X, Quận A với diện tích đất là 77,6 m<sup>2</sup>.

Ngày 16 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân phường X xác nhận trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Lưu T và bà Nguyễn G như sau:

*“Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất đã được UBND Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03482 ngày 30 tháng 3 năm 2004 cho bà Nguyễn Thị T sử dụng. Đến tháng 4 năm 2004, bà T lập giấy tay chuyển nhượng một phần đất trên cho ông Lưu T sử dụng đến nay.*

*Về tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: hiện không tranh chấp.*

*Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: quy hoạch khu dân cư.*

*Hiện trạng sử dụng đất: đất trống.*

*Ranh giới đất: ranh giới theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 469/TTKĐ do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn Tài nguyên môi trường kiểm tra kỹ thuật ngày 31 tháng 5 năm 2011.*

*Phần đất và tài sản gắn liền với đất trước nay Nhà nước đã cấp các giấy tờ hợp pháp, hợp lệ và nay cần chỉnh lý thu hồi theo quy định là: “đất đã được cấp giấy chứng nhận”.*

Ngày 17 tháng 11 năm 2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có biên bản tiếp xúc với bà Nguyễn L Hà (do ông Lưu T uỷ quyền) đề nghị làm rõ thông tin số Chứng minh nhân dân và nơi tạm trú trong giấy sang nhượng đất lập ngày 15 tháng 4 năm 2004.

Ngày 21 tháng 11 năm 2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 10284/TTr-VPĐK trình Ủy ban nhân dân quận về việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Lưu T và bà Nguyễn G.

Ngày 29 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số CH03031 cho ông Lưu T và bà Nguyễn G với diện tích đất là 77,6 m<sup>2</sup> (vị trí đất thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 8 theo Tài liệu năm 2005) đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị theo hồ sơ số 26764.007609.CM.VP ngày 18 tháng 5 năm 2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A). Thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Từ L và bà Nguyễn L theo hồ sơ số 002893.CN.001 ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A.

Ngày 25 tháng 01 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy phép xây dựng số 608/GPXD-UBND cho ông Từ L và bà Nguyễn L. Hiện nay, chủ sử dụng

đã xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp số nhà 6/1 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với Giấy chứng nhận số CH03511 do Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp ngày 13 tháng 4 năm 2012:

Ngày 15 tháng 7 năm 2011, ông Dương N và bà Nguyễn V có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại một phần thửa 371, tờ bản đồ số 01 (theo Tài liệu 02/CT-UB), nay thuộc một phần thửa 64, tờ bản đồ số 8 (theo Tài liệu năm 2005), phường Thanh Xuân, Quận A với diện tích 70m<sup>2</sup>.

Ngày 20 tháng 2 năm 2012, Ủy ban nhân dân phường X xác nhận trên đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông Dương T và bà Nguyễn V như sau:

*"Về nguồn gốc sử dụng đất: "đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 03482 ngày 30 tháng 3 năm 2004 cho bà Nguyễn Thị T sử dụng, đến tháng 5 năm 2004 bà T lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Dương N một phần đất trên sử dụng đến nay".*

*Về tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: hiện không tranh chấp.*

*Hiện trạng sử dụng đất: đất trống.*

*Ranh giới đất: ổn định".*

Ngày 05 tháng 3 năm 2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1488/TTr-VPĐK trình Ủy ban nhân dân quận về việc cấp Giấy chứng nhận cho ông Dương N và bà Nguyễn V.

Ngày 13 tháng 4 năm 2012, Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy Chứng nhận số CH03511 cho ông Dương N và bà Nguyễn V với diện tích 69,8m<sup>2</sup> (vị trí đất thuộc thửa 562, tờ bản đồ số 8 theo Tài liệu năm 2005). Đã chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại đô thị theo hồ sơ số 26764.007959.CM.VP ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận A).

Ngày 23 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy phép xây dựng số 3170/GP-UBND cho ông Dương N và bà Nguyễn V; Hiện nay chủ sử dụng đã xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp số nhà 6/3 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn H:

Vị trí phần đất ông Nguyễn H kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường

kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016 có nguồn gốc đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03482. QSDĐ/Q12/2004 ngày 30 tháng 3 năm 2004 đứng tên bà Nguyễn Thị T; Đến ngày 01 tháng 5 năm 2004, bà Nguyễn Thị T lập giấy tay cho ông Nguyễn Văn H sử dụng một phần.

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân phường X trên đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Tuyết ngày 26 tháng 4 năm 2017 như sau:

*Đất có nguồn gốc đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03482.QSDĐ/Q12/2004 ngày 30 tháng 3 năm 2004 cho bà Nguyễn Thị T; Ngày 01 tháng 5 năm 2004, bà T cho ông Nguyễn Văn H sử dụng đến nay.*

Ngày 11 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 3147/UBND-TNMT về việc chưa xem xét giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn H với lý do phần đất ông Nguyễn Văn H kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích bị trùng ranh với phần đất thuộc Giấy chứng nhận số CH03031 ngày 29 tháng 11 năm 2011 và một phần diện tích đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số CH03511 ngày 13 tháng 4 năm 2012.

Ngày 03 tháng 01 năm 2018, ông Nguyễn H có đơn kiến nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 887/UBND-TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân phường X:

*“ Khẩn trương rà soát, kiểm tra hiện trạng, xác minh thực địa và có báo cáo về nguồn gốc quá trình sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng với thực tế và có phù hợp với các chứng từ do chủ sử dụng đất cung cấp theo Điều 21 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, khoản của Luật đất đai hay không, việc xử lý vi phạm (nếu có) và có ý kiến về việc chủ sử dụng đất có chia nhỏ thửa đất để chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận hay không.*

*Kiểm tra hiện trạng, xác minh thực địa và làm rõ việc ông Nguyễn Văn H có đơn kiến nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận do bị trùng ranh, trùng vị trí trên nền bản đồ, ngoài thực địa có trùng ranh, trùng vị trí không, có ranh giới ổn định không, có tranh chấp gì không và đồng thời có báo cáo đề xuất của UBND phường*

*liên quan đến đơn kiến nghị xin cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn H (kèm theo các chứng từ tài liệu và sơ đồ vị trí khu đất xin cấp giấy chứng nhận để đối chiếu ).*

*Báo cáo theo hướng dẫn của UBND Quận A tại công văn số 5156/UBND-TNMT ngày 24 tháng 7 năm 2014 về việc giải quyết các trường hợp cấp giấy chứng nhận có trùng ranh, trùng vị trí trên địa bàn Quận A.*

*Báo cáo làm rõ việc ông Nguyễn Văn H không đăng ký kê khai thửa đất trên theo Kế hoạch số 86/KH-UBND-TNMT ngày 28 tháng 3 năm 2014 của UBND Quận A và có chính kiến của địa phương.*

Ngày 28 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân phường X có Công văn số 44/UBND về việc báo cáo về nguồn gốc quá trình sử dụng đất liên quan đến đơn kiến nghị của ông Nguyễn H, với nội dung:

*Ông Nguyễn Văn H lập thủ tục cấp giấy chứng nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT ngày 22 tháng 4 năm 2016 do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp. Phần đất này trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03482.QSĐĐ/Q12/2004 do UBND Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị T sử dụng. Đến ngày 01 tháng 5 năm 2004, bà T lập giấy tay cho con là Nguyễn H sử dụng đến nay.*

*Phần đất ông Nguyễn Văn H đề nghị cấp giấy chứng nhận theo bản đồ nói trên có một phần diện tích trùng ranh với phần đất thuộc thửa 552 đã cấp giấy chứng nhận cho Từ L và thửa 562 cấp cho Dương N, tờ bản đồ số 8, qua kiểm tra hiện trạng thì phần đất của ông H không có trùng với 02 thửa đất nêu trên, chỉ trùng ranh trên bản đồ, thực tế ông T và ông H sử dụng với phần đất đối diện với phần đất của ông H, phần đất ông H sử dụng có ranh giới ổn định, không tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.*

*Việc ông Nguyễn H không có đăng ký kê khai theo kế hoạch 86/KH-UBND-TNMT ngày 28 tháng 3 năm 2014 về việc kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là do ông H không biết thông tin kê khai (ông H có làm cam kết ký tại UBND phường X ngày 14 tháng 9 năm 2017).*

*UBND phường X đề xuất đến phòng Tài nguyên và Môi trường giải quyết cho ông H theo quy định của pháp luật.*

Ngày 03 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận A (phòng Tài nguyên và Môi trường) phối hợp với Ủy ban nhân dân phường X và ông Nguyễn H khảo sát hiện trạng phần đất ông Nguyễn H kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận theo

Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016. Qua khảo sát ghi nhận như sau:

Về hiện trạng: vị trí phần đất ông Nguyễn H sử dụng phù hợp theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016, không bị trùng với 02 thửa đất của ông Từ L và ông Dương N, thực tế phần đất của ông T và ông T nằm đối diện phần đất của ông H.

Về tứ cận tiếp giáp: thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016.

Phía Bắc: tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 3m, đối diện nhà của ông T và ông T.

Phía Đông: tiếp giáp đất trống, ranh móng gạch.

Phía Tây: tiếp giáp nhà.

Phía Nam: tiếp giáp phần ruộng nước, tiếp đến phần ruộng nước là phần đất của ông Phạm Văn Hùng (thuộc một phần thửa số 434 tờ bản đồ số 1(theo Tài liệu bản đồ 02/CT-UB) có nguồn gốc đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số 00792.QSĐĐ/Q12/1998 ngày 29 tháng 10 năm 1998 đứng tên ông Phạm Văn Hùng).

*Ý kiến Ủy ban nhân dân phường X:*

Vị trí đất ông Từ L sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29 tháng 11 năm 2011 và ông Dương Ngọc Thế sử dụng theo Giấy chứng nhận số CH03511 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 13 tháng 4 năm 2012 không đúng thực tế sử dụng.

Do đó, đề xuất phòng Tài nguyên và Môi trường thông báo cho ông T và ông T được biết để cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng thực tế.

Liên quan đến vụ việc trên, Ủy ban nhân dân Quận A nhận thấy:

Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29 tháng 11 năm 2011, đứng tên ông Lưu Văn Thủy và bà Nguyễn Thị Gấm, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Từ L và bà Nguyễn L; Ngày 25 tháng 01 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy phép xây dựng số 608/GPXD-UBND cho ông Từ L và bà Nguyễn L. Hiện nay, chủ sử dụng đã xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp số nhà 6/1 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A.

Giấy chứng nhận số CH03511 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 13 tháng 4 năm 2012 đúng tên ông Dương N và bà Nguyễn V, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo hồ sơ số 26764.007959.CM.VP ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận A và đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy Phép xây dựng số 3170/GP-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2013 cho ông Dương N và bà Nguyễn V; Hiện nay chủ sử dụng đã xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp số nhà 6/3 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A.

Qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu bản đồ địa chính số năm 2005 và ý kiến của Ủy ban nhân dân phường X tại Công văn số 44/UBND ngày 28 tháng 02 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận A nhận thấy phần đất ông Nguyễn Văn Hkiển nghị xem xét cấp giấy chứng nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016 có một phần diện tích trùng ranh với phần đất được cấp hai giấy chứng nhận nêu trên.

Qua khảo sát hiện trạng ghi nhận: Đối diện vị trí đất ông Nguyễn Văn Hkiển nghị xem xét cấp giấy chứng nhận theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 018327/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 22 tháng 4 năm 2016 thể hiện 02 căn nhà: nhà số 6/1 và nhà số 6/3 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A.

Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 5663/UBND-TNMT về việc tạm ngưng giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến Giấy chứng nhận số CH03511 do Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp ngày 13 tháng 4 năm 2012.

Ngày 02 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 12 có Công văn số 5774/UBND-TNMT về việc tạm ngưng giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp ngày 29 tháng 11 năm 2011.

Theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “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”.

Theo khoản 5 và khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013 có quy định về thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp:

*“...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.*

*Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.*

*6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành...”.*

Về quan điểm: ngày 28 tháng 10 năm 2019, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 11395/UBND-TNMT về việc có ý kiến liên quan vụ án hành chính theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn H đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết.

Ủy ban nhân dân Quận A đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông Nguyễn Văn Hlien hệ Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để đo đạc lại hiện trạng thực tế vị trí đất ông Hđang trực tiếp sử dụng và đồng thời có thể hiện ranh đất Giấy chứng nhận số CH03031 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 29 tháng 11 năm 2011 và Giấy chứng nhận số CH03511 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 13 tháng 4 năm 2012 lên bản đồ làm cơ sở đưa vụ án ra xét xử.

*Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố trình bày như sau:*

- Đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của ông Lưu T và bà Nguyễn G; hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Từ L và bà Nguyễn L:

Đất do ông Lưu T, bà Nguyễn G sử dụng và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03031 ngày 29 tháng 11 năm 2011 cho ông Lưu T và bà Nguyễn G; được công nhận diện tích đất 77,6m<sup>2</sup> [Trong đó: diện tích trồng cây hàng năm khác 14,3m<sup>2</sup>, diện tích đất ở tại đô thị 63,3m<sup>2</sup> (đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, theo hồ sơ số 26764.007609.CM.VP ngày 18 tháng 5 năm 2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A - nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A]; vị trí thửa đất số 552, tờ bản đồ số 8 (tài liệu 2004-2005), phường X, Quận A.

Ngày 13 tháng 11 năm 2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A ký xác nhận đăng ký thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông Từ L và bà Nguyễn L trên trang 4 Giấy chứng nhận số CH03031 ngày 29 tháng 11 năm 2011, theo hồ sơ số 002893.CN.001 ngày 12 tháng 11 năm 2015 (do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng 015458, quyền số 10 được Văn phòng Công chứng Tân Bình chứng nhận).

- Đối với hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận của ông Dương N và bà Nguyễn V:

Đất do ông Dương N, bà Nguyễn V sử dụng và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số CH03511 ngày 13 tháng 4 năm 2012 cho ông Dương N và bà Nguyễn V; được công nhận diện tích đất 69,8m<sup>2</sup> [Trong đó: diện tích đất trồng cây hàng năm khác 13,0m<sup>2</sup> và diện tích đất ở tại đô thị 56,8m<sup>2</sup> (đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, theo hồ sơ số 26764.007959.CM.VP ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A - nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A); vị trí thuộc thửa đất số 562, tờ bản đồ số 8 (tài liệu 2004-2005), phường X, Quận A.

Về căn cứ quy định pháp luật:

Căn cứ Điều 95, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 204 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 79 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 năm 2013;

Căn cứ Điều 17, Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Nhận thấy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ký nội dung cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông Từ L và bà Nguyễn L, theo xác nhận ngày 13 tháng 11 năm 2015 là đúng theo trình thủ tục quy định; đồng thời, việc tuyên hủy xác nhận nội dung biến động và hủy GCN thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị hủy nội dung cập nhật biến động thay đổi chủ sử dụng đứng tên ông Từ L và bà Nguyễn L, theo xác nhận ngày 13 tháng 11 năm 2015 trên trang 04 Giấy chứng nhận số CH03031 ngày 29 tháng 11 năm 2011 và hủy Giấy chứng nhận số CH03511 ngày 13 tháng 4 năm 2012 đứng tên ông Dương N và bà Nguyễn V. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định pháp luật để xem xét giải quyết, đảm bảo vụ kiện được giải quyết thống nhất, đúng thời gian, đúng quy trình thủ tục và nội dung theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ L và bà Nguyễn L có người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Đ trình bày:*

Phần đất diện tích 77,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 552, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: Phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận A cấp quyền sử dụng đất cho ông Lưu T và bà Nguyễn G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 599865, số vào sổ cấp GCN: CH03031 ngày 29/11/2011 (sau đây được gọi là Giấy chứng nhận).

Ngày 14/05/2012, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số: 405/QĐ-UBND cho phép ông Lưu T và bà Nguyễn G được chuyển mục đích sử dụng 63,3m<sup>2</sup> đất thành đất ở tại đô thị và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A ngày 18/05/2012.

Ngày 28/10/2015, ông Thủy và bà Gấm đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Từ L và bà Nguyễn L theo Hợp đồng công chứng số 015458, quyền số: 10 ngày 28/10/2015 do Văn phòng Công chứng Bình Tân chứng nhận. Ông T và bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Quận A.

Ngày 25/01/2017, ông T và bà L xin phép xây dựng và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy phép xây dựng số 608/GPXD-UBND với tổng diện tích xây

dựng là 59,72m<sup>2</sup>. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng và sử dụng nhà, đất không ai thắc mắc khiếu nại.

Năm 2019, ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án cho tiến hành đo vẽ lại hiện trạng vị trí đất thì ông T, bà L mới phát hiện là họ đã xây dựng nhà sai vị trí đất đã nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc ông Nguyễn H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của ông T, bà L là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi các lý do sau đây:

Giấy chứng nhận được cấp là phù hợp với quy định pháp luật;

Đất đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở theo đúng quy định pháp luật;

Ông T, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó được cấp giấy phép xây dựng nhà ở hợp pháp (Người sử dụng đất ngay tình);

Việc ông T, bà L xây dựng nhà sai vị trí đất là do lỗi khách quan của các bên có liên quan. Nếu sau này Nhà nước có xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác trên phần đất mà ông T, bà L đã xây dựng hiện tại thì ông T, bà L cam kết là không thắc mắc khiếu nại. Nhưng với điều kiện, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải bồi hoàn giá trị căn nhà hiện hữu của ông T, bà L đã xây dựng theo sự thỏa thuận bồi hoàn hợp lý giữa hai bên.

Căn cứ tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 theo đó Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: *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.*

Căn cứ tại Khoản 5, Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ, quy định: *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. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định*

*tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.*

Do phần đất diện tích 77,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 552, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: Phường X, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận là phù hợp với quy định của pháp luật; việc chuyển đổi mục sử dụng đất sang đất ở tại đô thị đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A ngày 18/05/2012. Và việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Từ L và bà Nguyễn L đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A ngày 13/11/2015 là phù hợp với quy định của pháp luật, được công nhận và không thuộc diện bị thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013 và Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Vì thế, việc ông Nguyễn H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận là không phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Từ L và bà Nguyễn L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương N trình bày:*

Ông T và bà V nhận chuyển nhượng đất và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số CH03511 ngày 13 tháng 4 năm 2012; được công nhận diện tích đất 69,8m<sup>2</sup> [Trong đó: diện tích đất trồng cây hàng năm khác 13,0m<sup>2</sup> và diện tích đất ở tại đô thị 56,8m<sup>2</sup> (đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, theo hồ sơ số 26764.007959.CM.VP ngày 25 tháng 6 năm 2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A - nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A); vị trí thuộc thửa đất số 562, tờ bản đồ số 8 (tài liệu 2004-2005), phường X, Quận A là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

*Tại phiên tòa,*

Người khởi kiện ông Nguyễn H trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể 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 vào sổ CH03511 ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Dương N và bà Nguyễn V;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03031 ngày 29/11/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Lưu T và bà Nguyễn G, được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Từ L và bà Nguyễn L vào ngày 13/11/2015.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố trình bày như sau:* Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ quy định pháp luật để xem xét giải quyết vụ án.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà L trình bày:* Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông H.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H.

### **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 tại phiên tòa; xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

**[1].** Về thủ tục tố tụng: Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn V, ông Lưu T và bà Nguyễn G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

**[2].** Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính: Tranh chấp giữa ông Nguyễn H và Ủy ban nhân dân Quận A là tranh chấp về việc khiếu kiện Quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Ngày 02/10/2019, Ủy ban nhân dân Quận A có lập biên bản làm việc tiếp công dân đối với ông Nguyễn H và Thông báo kết luận số 797/TB-VP ngày 15/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông H, Ủy ban nhân dân Quận A xác định cấp hai giấy chứng nhận nêu trên là sai về thửa đất và Giấy chứng nhận số CH03031 ngày 29/11/2011 đã thực hiện việc chuyển nhượng nên Ủy ban nhân dân Quận A không thu hồi được Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 nên hướng dẫn ông Nguyễn H khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận nêu trên. Ngày 06/11/2019 ông H nộp đơn khởi kiện. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Khoản

1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

**[3].** Xét yêu cầu của người khởi kiện ông Nguyễn H:

**[3.1].** Ông Nguyễn H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03511 ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Dương N và bà Nguyễn V;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03031 ngày 29/11/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Lưu T và bà Nguyễn G, được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Từ L và bà Nguyễn L vào ngày 13/11/2015.

**[3.2].** Sau khi xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và lời khai tại phiên tòa của các đương sự, nhận thấy:

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 25/11/2020 thể hiện:

+ Phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03031 ngày 29/11/2011 của Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Lưu T và bà Nguyễn G, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất cho ông Từ L và bà Nguyễn L, cấp trùng phần diện tích 64m<sup>2</sup> với diện tích đất ông H quản lý sử dụng. Mặt khác toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận nêu trên cấp hoàn toàn sai vị trí so với vị trí nhà số nhà 6/1 đường TX52, KP4, Thạnh Xuân, Quận A được cấp giấy phép xây dựng theo giấy chứng nhận nêu trên.

+ Phần diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03511 ngày 13/4/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Dương N và bà Nguyễn V, cấp trùng phần diện tích 6,6m<sup>2</sup> với diện tích đất ông H quản lý sử dụng. Mặt khác toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận nêu trên cấp hoàn toàn sai vị trí so với vị trí nhà số nhà 6/3 đường TX52, KP4, Thạnh Xuân, Quận A được cấp giấy phép xây dựng theo giấy chứng nhận nêu trên.

+ Đối diện vị trí đất ông Nguyễn Văn H kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận thể hiện 02 căn nhà: nhà số 6/1 và nhà số 6/3 đường TX52, khu phố 4, phường X, Quận A.

Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03031 ngày 29 tháng 11 năm 2011 cho ông Từ L và bà Nguyễn L; Giấy

chứng nhận số CH03511 ngày 13 tháng 4 năm 2012 cho ông Dương T và bà Nguyễn V là không đúng vị trí, lô thửa hiện trạng đất thực tế sử dụng.

Theo văn bản ý kiến số 2457/UBND-TNMT ngày 31/3/2020 Ủy ban nhân dân Quận A xác nhận cấp hai giấy chứng nhận nêu trên là sai vị trí đất, nhưng do có một phần đất trên đã thực hiện việc chuyển nhượng đất nên theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân Quận A không T thu hồi giấy chứng nhận nêu trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H.

Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp hai giấy chứng nhận nêu trên là sai vị trí, lô thửa đất hiện trạng thực tế sử dụng của hai hộ nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận A phải có trách nhiệm cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Dương N và bà Nguyễn V; ông Từ L và bà Nguyễn L đúng với hiện trạng nhà đất thực tế ông Dương N và bà Nguyễn V; ông Từ L và bà Nguyễn L sử dụng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

**[4]. Về án phí hành chính sơ thẩm:** Người bị kiện phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 3, Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 78; Điều 116; Điều 157; Điều 158; Điều 193; Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H:**

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03511 ngày 13/4/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Dương N và bà Nguyễn V;

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH03031 ngày 29/11/2011 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Lưu T và bà Nguyễn G, được Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Từ L và bà Nguyễn L vào ngày 13/11/2015.

Buộc Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định pháp luật.

**2. Về án phí hành chính sơ thẩm:**

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn H tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0045032 ngày 25/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Về quyền kháng cáo:** Các 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 nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Chi cục thi hành án dân sự;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

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

**Lê Thị Thuận**

