

Bản án số: 536/2019/HC-PT

Ngày 07-6-2019

V/v hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Bảo Nguyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Nam

Ông Đào Hồng Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thái Ngọc Huyền.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 5 và 07 tháng 6 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (số 131 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 40/2019/TLPT-HC ngày 26 tháng 02 năm 2019 về “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1834/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Phạm Văn K.

Bà Nguyễn Ngọc L.

Cùng địa chỉ: 254/9 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Ông Trần Văn L – Luật sư, Văn phòng luật sư Trần Văn L – Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Văn T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C.

(Văn bản ủy quyền số 2156/UBND ngày 12/8/2016)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Nguyễn Đắc T – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường T, Quận C.

Đại diện ủy quyền: Ông Lê Hữu L1.

(Văn bản ủy quyền số 05/GUQ ngày 13/5/2019)

3.2. Ông Dương Minh H.

3.3. Bà Trần Thị Thùy T.

Cùng địa chỉ: 254/15D phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Lưu Quốc T.

3.5. Bà Phạm Thị Xuân T1.

Cùng địa chỉ: 254/15C phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị P.

3.7. Ông Nguyễn Văn C.

3.8. Ông Lê Thanh T2.

Cùng địa chỉ: 254/15G phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Trường Cao đẳng giao thông vận tải.

Địa chỉ: 256 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Văn T3, chức vụ: Phó Hiệu trưởng.

Theo Giấy ủy quyền số 411/GUQ-TCĐGTVT ngày 17/5/2019.

4. Người làm chứng:

Bà Trần Thị Châu E.

Địa chỉ: 231/72 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Ngọc L

Địa chỉ: 254/9 phường T, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thùy T, ông Lê T1 T2, ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị Xuân T1, ông Lê Hữu L1 và ông Phạm Văn T3 có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện và lời khai tại tòa, người khởi kiện là ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L trình bày:

- Năm 1980 ông bà mua lại của ông Lâm C diện tích $1.650m^2$ (đo thực tế $1.694m^2$) bằng giấy tay và sử dụng đến nay. Theo bản đồ hiện trạng do đoàn đo đạc thành phố lập ngày 10/3/2003 diện tích đất trên bao gồm thửa 283^{-1} ($799m^2$), thửa 357^{-1} ($837m^2$), thửa 358^{-1} ($58m^2$) (TL 02/CT-UB) tờ bản đồ 7 xã T, huyện Đ. Bản chính giấy tờ mua bán đất của ông Lâm C, ông bà đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2011, Nhà nước thu hồi thửa 17^{-7} diện tích $280m^2$ để xây dựng Trường Cao đẳng giao thông vận tải.

- Năm 2012, ông bà chia phần đất này làm 03 phần [M phần ông bà sử dụng thuộc thửa 3^{-1} ($22,6m^2$) + thửa 3^{-2} ($30,4m^2$) + thửa 17^{-1} ($780,4m^2$), phần cho con Phạm Văn H diện tích $150,3m^2$ thuộc thửa 17^{-5} , M phần cho con Nguyễn Văn H sử dụng $100m^2$ thuộc thửa 18 và thửa 17^{-6} . Năm 2013, ông bà

xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất ông bà sử dụng. Khi đo vẽ phát hiện thửa 3⁻² (30,4m²) bị chồng ranh nên ông bà chỉ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 17⁻¹ (780,4m²). Ngày 17/10/2013, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 780,4m² thuộc thửa 17⁻¹ nay thuộc thửa 871 tờ bản đồ số 53 phường T, Quận C.

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 17⁻¹, ông bà tiếp tục có đơn kiến nghị để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 3⁻¹ và thửa 3⁻² tờ bản đồ 54 (TL 2003) phường T, Quận C với tổng diện tích 53m². Ngày 30/7/2014, ông bà nhận được Văn bản số 886/UBND-TNMT ngày 29/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận C trả lời không chấp nhận đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên của ông bà với lý do:

+ Ủy ban nhân dân phường T, Quận C xác định thửa 3⁻¹ không có người sử dụng và là lối đi vào nhà bà Nguyễn Thị P.

+ Phần thửa 3⁻² diện tích 30,4m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ Ông Lưu Quốc T, Bà Trần Thị Thùy T.

- Ông bà không đồng ý với nội dung trả lời nêu trên của Ủy ban nhân dân Quận C, vì:

Thứ nhất: Thửa 3⁻¹ (22,6m²) và thửa 3⁻² (30,4m²) nằm chung trong phần diện tích 1.650m² ông bà mua của ông Lâm C từ năm 1980 và sử dụng liên tục đến nay. Ông bà có dựng hàng rào kẽm gai xung quanh đất để chăn nuôi đến khi Nhà nước thu hồi đất để làm trường học thì ông bà tháo dỡ hàng rào. Phần diện tích giáp nhà ông T, bà T trước cũng có hàng rào nhưng các hộ này xin ông bà tháo ra để các con họ chơi không vướng vào hàng rào nên tháng 5/2012 bà tháo dỡ hàng rào (dài khoảng 20m). Phần đất thửa 3⁻¹, ngày 5/5/2012 (âm lịch) bà Nguyễn Thị P có xin ông bà cho sử dụng nhờ M phần để làm chỗ nấu bánh tét, không phải là đường vào nhà bà P. Trước đây bà P đi vào nhà bằng lối đi khác.

Thứ hai: Ngày 02/5/2014, ông bà có gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường T kiểm tra lại toàn bộ diện tích đất. Ngày 20/6/2014 địa chính phường T có xuống kiểm tra và xác định ranh đất của ông bà với hộ ông T, bà Trinh đã xác định thửa 3⁻² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T và hộ bà T (không có biên bản, chỉ nói miệng).

Thứ ba: Việc Ủy ban nhân dân phường T cho rằng phần đất ông bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nghĩa địa và do Ủy ban nhân dân phường quản lý là không đúng. Vì trên đất không có mộ, chỉ có M phần mộ của mẹ ông Lâm C nằm gần mặt tiền đường Dương Đình Hội.

Do đó, ông bà không khiếu nại đối với văn bản số 886/UBND-TNMT ngày 29/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận C theo thủ tục khiếu nại hành chính mà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận C yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 22,6m² thuộc thửa 3⁻¹ và diện tích 30,4m² thuộc thửa 3⁻² tờ bản đồ 54 (TL 2003) phường T, Quận C cho ông bà. Đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Minh H, Ông Lưu Quốc T để điều chỉnh diện tích 30,4m² thuộc thửa 3⁻² đã cấp cho hộ ông H, hộ ông T.

Ngày 04/8/2016, ông bà có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 47,9m² thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ 54 và diện tích 7,7m² thuộc thửa 40⁻¹ tờ bản đồ 50 (TL 2003) phường T, Quận C cho ông bà (theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015). Đồng thời ông bà rút yêu cầu đề nghị Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Lưu Quốc T và Bà Trần Thị Thùy T để điều chỉnh diện tích 30,4m² thuộc thửa 3⁻² đã cấp cho ông T và ông H để cấp lại cho ông bà.

2. Đại diện ủy quyền của người bị kiện có lời khai tại Tòa án đối với yêu cầu của người khởi kiện:

- Phần diện tích 22,6m² thuộc M phần thửa 283 tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) do Ủy ban đăng ký, tương ứng thuộc thửa 3⁻¹ TBĐ 54 (TL 2003) do bà Nguyễn Thị R đứng tên trong sổ dã ngoại. Hiện trạng thực tế, phần đất thuộc thửa 3⁻¹ có M phần đất trống không người sử dụng và M phần đất là lối đi vào nhà bà Nguyễn Thị P đã có hàng rào kẽm gai thể hiện ranh rõ ràng với ông K. Phần đất này không thuộc khuôn viên sử dụng của ông K. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận C không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 22,6m² thuộc thửa 3⁻¹ TBĐ 54 (TL 2003) nêu trên cho ông K và bà L.

- Phần đất thuộc thửa 3⁻² gồm phần nhà đất số 254/15C Dương Đình Hội, tổ 7, khu phố 3, phường T, Quận C được Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 568713 ngày 30/11/2010 cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1. Phần nhà đất số 254/15D Dương Đình Hội, tổ 7, khu phố 3, phường T, Quận C được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271 ngày 10/01/2010 cho Bà Trần Thị Thùy T và ông Dương Minh H.

- Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 568713 ngày 30/11/2010 cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1: Ngày 11/7/2000, bà Nguyễn Thị G tặng cho (bằng giấy tay) ông Nguyễn Văn H1 M phần đất có diện tích 85m². Ông Phạm Văn K cũng xác nhận việc cho đất giữa bà G và ông H. Ngày 25/11/2000, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Phương H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 1/117C KP 3, phường T, Quận C và diện tích đất ở 85m². Ngày 27/11/2000, Ủy ban nhân dân phường T, Quận C đã xác nhận nội dung đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông H1 và bà H. Khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 85m², ông H1 đã lập giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất. Cụ thể, phía trước khu đất là đất trống, phía sau khu đất tiếp giáp nhà, đất của bà Nguyễn Thị G, bên hông trái khu đất tiếp giáp với nhà, đất của ông Nguyễn Văn M, bên hông phải khu đất tiếp giáp với nhà, đất của bà Nguyễn Thị G. Tại giấy thỏa thuận này, ông Phạm Văn K (là tổ

trường tổ dân phố 7) cũng đã xác nhận ranh giới khu đất nêu trên. Đồng thời ông H1 có đơn xin xác nhận có xây dựng M căn nhà (năm 1994) trên phần đất được bà G cho và đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ngày 05/02/2001. Ngày 05/6/2001, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9409/2001 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Phương H phần diện tích đất ở 85m² thuộc M phần thửa 357 tờ bản đồ số 7 xã T (TL 02/CT-UB) và phần diện tích nhà ở 57,1m² tại địa chỉ số 1/117C KP 3, phường T, Quận C. Ngày 24/11/2009, ông H1 – bà H lập hợp đồng mua bán nhà ở số 32353/HĐ-MBN chuyển nhượng căn nhà số 1/117C nêu trên cho bà Nguyễn Thị M. Ngày 27/4/2010, Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 536671 cho bà M phần đất ở 85m² thuộc thửa 519 tờ bản đồ 54 phường T, Quận C (TL 2003) và phần diện tích nhà ở 57,1m² tại địa chỉ 254/15C Dương Đình Hội, tổ 7, khu phố 3, phường T, Quận C (số cũ 1/117C được đổi thành 254/15C theo QĐ số 2291/QĐUB-QLĐT ngày 07/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C về việc cấp đổi số nhà).

Ngày 13/10/2010, bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 23508 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1. Ngày 30/11/2010, Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 568713 cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1 toàn bộ nhà, đất nêu trên.

-Quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271 ngày 11/01/2010 cho Bà Trần Thị Thùy T: Ngày 16/02/2008, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần đất 102,6 m² và căn nhà 89m² tại số 254/15D (số cũ 1/117) Kp 3, phường T, Quận C. Phần đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị G tặng cho ông Nguyễn Văn M sử dụng. Theo bản vẽ hiện trạng số 011-Q9/2008 do Công ty TNHH đo đạc, xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 16/10/2008 để bổ túc hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông M có thể hiện chữ ký giáp ranh của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Phương H, bà H Thị N. Ngày 28/4/2009, Ủy ban nhân dân Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 098/2009/UB.GCN cho ông M – bà L đối với phần đất 102,6m² thuộc thửa 514 TĐĐ 54 (TL 2003) và căn nhà 89m² tại số 254/15D Dương Đình Hội, phường T, Quận C.

Ngày 23/11/2009, ông M – bà L lập hợp đồng mua bán nhà ở chuyển nhượng phần nhà, đất nêu trên cho Bà Trần Thị Thùy T. Ngày 11/01/2010, Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271 cho Bà Trần Thị Thùy T phần nhà, đất nêu trên.

Đối với phần đất diện tích 7,7m² thuộc thửa 40⁻¹ tờ bản đồ 50 phường T, Quận C cũng không nằm trong ranh sử dụng đất của ông K bà L.

Do đó, Ủy ban nhân dân Quận C không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên cho ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L.

3.Đại diện Ủy ban nhân dân phường T , Quận C thống nhất ý kiến trình bày của đại diện Ủy ban nhân dân Quận C.

4.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Nhà đất bà đang ở thuộc M phần thửa 32 tờ bản đồ số 7 phường T, Quận C diện tích 61m² được bà Võ Thị T (mẹ chồng) và anh chị em chồng là Nguyễn Phúc Đ, Nguyễn Thị Hoàng O, ông Lưu Văn L ký giấy cam kết cho đất ngày 05/10/2012. Bà ở phần đất này từ năm 2010 đến nay thì hiện trạng trên đất không có hàng rào kẽm gai như bà L, ông K trình bày. Tháng 11/2012, con trai bà là Lê Thanh T được Ủy ban nhân dân Quận C ra quyết định tặng nhà tình bạn số 31/QĐ-UBND ngày 16/11/2012. Nhà đất của bà chỉ có đường hẻm đi vào duy nhất là phần đất thuộc thửa 3⁻¹ mà bà L và ông K yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của ông K và bà L.

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh H trình bày:

Ngày 23/11/2009 vợ chồng ông mua nhà số 254/15D Dương Đình Hội, tổ 7, khu phố 3, phường T, Quận C của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim L theo hợp đồng công chứng mua bán nhà ở số 32204/HĐ-MBN ngày 23/11/2009. Từ khi mua đất, ông không thấy có hàng rào kẽm gai như ông K, bà L trình bày. Ngày 11/01/2010, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271 diện tích 102,6m² thuộc thửa 514 tờ bản đồ số 9 phường T, Quận C. Từ khi mua nhà, ranh đất giữa nhà ông và ông K, bà L được xác định bởi hàng rào kẽm gai (thăng tường nhà ông giáp với nhà ông K, bà L). Trước sân nhà ông có khoảng đất trống diện tích 6m x 3m không thấy ai sử dụng, cây cỏ mọc um tùm và đọng nước. Do nhà có con nhỏ nên ông san lấp làm sân chơi cho con, làm chỗ để xe, nơi phơi đồ, trồng cây kiểng và rau. Khi ông san lấp phần đất này, không có ai phản đối hay ngăn cản. Năm 2014, ông K, bà L tiến hành rào hàng rào kẽm gai ngang trước sân nhà ông. Ông có lên Ủy ban nhân dân phường báo và Ủy ban phường có mời các hộ lên làm việc, yêu cầu ông K, bà L tự tháo dỡ nhưng ông K, bà L tự ý bỏ về. Ông tự tháo dỡ hàng rào kẽm gai dưới sự hỗ trợ của Công an phường T, Quận C. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông K và bà L về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông để điều chỉnh một phần diện tích đã cấp cho vợ chồng ông. Ông không đồng ý với yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên của ông K và bà L.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1 trình bày:

Năm 2010 ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất số 254/15C Dương Đình Hội, tổ 7, khu phố 3, phường T, Quận C của bà Nguyễn Thị M và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 568713 ngày 30/11/2010. Phần đất trước nhà ông bà không có hàng

rào kẽm gai, được sử dụng làm sân phơi quần áo và cũng là đường vào nhà số 254/15G (nhà bà P). Năm 2014, ông K, bà L tự rào hàng rào kẽm gai từ trước nhà ông H kéo dài đến trước nhà ông bà. Do đó, ông bà không đồng ý với yêu cầu của ông K, bà L về việc yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cũng như yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã được cấp để điều chỉnh diện tích.

7. Đại diện Trường Cao đẳng giao thông vận tải có lời khai tại Tòa:

Căn cứ Quyết định số 4619/QĐ-UBND ngày 16/10/2006 về thu hồi đất để tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng chuẩn bị bàn giao cho Trường Trung học giao thông công chính triển khai xây dựng Trường tại phường T, Quận C. Căn cứ Biên bản xác minh ngày 17/02/2014 về việc kiểm tra ranh sử dụng đất thực tế của Trường trung học giao thông công chính (nay là Trường Cao đẳng giao thông vận tải) thì Trường đã xây dựng theo đúng ranh đất và Quyết định giao đất nêu trên. Căn cứ Bản đồ xác định ranh ngày 12/01/2010 của Trung tâm đo đạc bản đồ thì thửa 40^{-3} tờ bản đồ 50 tương ứng thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 theo bản đồ xác định vị trí ranh ngày 07/10/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ, Trường không được giao sử dụng. Do đó, Trường không có ý kiến đối với việc ông K và bà L yêu cầu được cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích $7,7m^2$ thuộc thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 phường T, Quận C.

8. Người làm chứng bà Trần Thị Châu Em trình bày:

Từ tháng 11/1990, bà lấy chồng về ở tại địa chỉ 231/72 Dương Đình Hội, tổ 7A, khu phố 3, phường T, Quận C. Bà ở xóm trên, còn vợ chồng ông K, bà L ở xóm dưới. Hai nhà cách nhau khoảng 400m. Từ khi về ở tại địa phương, bà thấy vợ chồng ông K, bà L sử dụng phần đất rất rộng. Đến năm 2005, Trường Cao Đẳng giao thông vận tải có thu hồi một phần đất của ông K bà L để xây dựng trường. Trước thời điểm ông Nguyễn Văn M mua đất của bà Nguyễn Thị G để cất nhà là phía trước nhà, đất đã có hàng rào kẽm gai kéo dài từ nhà ông M tới giáp ranh tường nhà bà G. Thời điểm bà Nguyễn Thị P cất nhà, ông K là tổ trưởng, còn bà là tổ trưởng phụ nữ của tổ, có đi vận động để cất nhà tình bạn của Thành Đoàn Thành phố Hồ Chí Minh cho em Lê Thanh T, nên bà biết nhà bà P diện tích đất có $61m^2$, đường đi phía nhà bà G. Tuy nhiên, sau khi bà P cất nhà xong thì bà G không cho bà P đi trên đất bà G nữa nên bà P di chuyển sang đi phần đường hiện nay đang đi (trên phần đất ông K, bà L đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi gia đình ông Dương Minh H và gia đình Ông Lưu Quốc T mua nhà của ông M và bà H về ở thì tháo hàng rào kẽm gai trước nhà do cả hai gia đình đều có con nhỏ. Bà P có xin ông K bà L che một phần đất trước nhà để nấu bánh ú, chứ đây không phải là đất của bà P (sự việc này bà không chứng kiến, chỉ nghe bà P và ông K kể lại).

Trên phần đất trống ông K rào, bà không thấy ông K, bà L trồng trọt hay chăn nuôi gì.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử:

“Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ các điều 49, 50 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các điều 99, 100, 105 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 34 Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009;

1. Bác yêu cầu của ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích $47,9m^2$ thuộc thửa 3^{-1} tờ bản đồ 54 và diện tích $7,7m^2$ thuộc thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 (TL 2003) phường T, Quận C (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 568713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00843 ngày 30/11/2010 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1; và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00017 ngày 11/01/2010 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho Bà Trần Thị Thùy T (vợ ông Dương Minh H).”

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

(Bà L vắng mặt khi Tòa án nhân dân Quận C tuyên án do bệnh nên thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án).

Ngày 14/12/2018 bà Nguyễn Ngọc L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Trần Văn L trình bày:

Nội dung khởi kiện bổ sung tăng diện tích đất: $47,9m^2 - 22,6m^2 = 25,3m^2$ thuộc thửa 3^{-1} tờ bản đồ 54 và diện tích $7,7m^2$ thuộc thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 (TL 2003) phường T, Quận C (Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015) bà L và ông K chưa nộp đơn yêu cầu UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu sót khi thụ lý yêu cầu này.

Đề nghị UBND Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ông K phần diện tích $22,6m^2$ thuộc thửa 3^{-1} vì:

- Phần diện tích này có nguồn gốc không phải là lối đi vào nhà bà P.
- UBND phường đề xuất không cấp Giấy chứng nhận là không có cơ sở vì chỉ xác định ranh không thuộc đất của ông K bà L nhưng không đo vẽ xác định ranh cụ thể.
- Các hộ dân khác không chứng minh được phần đất 3^{-1} ($22,6m^2$) là của họ nên phần đất này phải cấp cho bà L, ông K.

Bà L, ông K trình bày:

- Yêu cầu UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 55,6 m² cho ông K bà L.

- Phần diện tích xin cấp Giấy chứng nhận không nằm trong Biên bản xác định ranh năm 2002; Phần diện tích bổ sung không nằm trong phần đất 3⁻² (30,4m²)

Đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và ông K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Quận C: Ông Nguyễn Đắc T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án trình bày:

Phần đất bà L ông K khởi kiện bổ sung chưa lập hồ sơ xin cấp GCN nên không có cơ sở để khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

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

-Về thủ tục tố tụng:

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các qui định của pháp luật tố tụng hành chính trong qua trình giải quyết và xét xử phúc thẩm vụ án hành chính.

Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L về việc yêu cầu UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 22,6m² thửa 3⁻¹ tờ bản đồ số 54, phường T, Quận C.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông K, bà L về việc yêu cầu UBND Quận C phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 25,3m² thửa 3⁻¹ tờ bản đồ số 54 và phần đất có diện tích 7,7m² thuộc thửa 40⁻¹ tờ bản đồ số 50 (tài liệu 2003) phường T, Quận C do chưa đủ điều kiện khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bà L nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn qui định tại Điều 206 và Điều 209 Luật Tố tụng hành chính nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các ông bà: ông Nguyễn Văn T (là người đại diện hợp pháp của UBND Quận C), Bà Trần Thị Thùy T, ông L T1 Tuấn, ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị Xuân T1, ông Lê Hữu L và ông Phạm Văn T có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.2]. Quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.3]. Về điều kiện thụ lý vụ án:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 05/02/2015, ông K bà L có đơn kiến nghị đề xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 53m^2 , bao gồm: thửa 3^{-1} (diện tích $22,6\text{m}^2$) và thửa 3^{-2} (diện tích $30,4\text{m}^2$) tờ bản đồ 54 (TL 2003) phường T, Quận C.

Ngày 30/7/2014, ông bà nhận được Văn bản số 886/UBND-TNMT ngày 29/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận C trả lời không chấp nhận đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên.

Không đồng ý với việc giải quyết của UBND Quận C, ông bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu:

- UBND Quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2 thửa đất nói trên có tổng diện tích là 53m^2 ;

- UBND Quận C phải thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Dương Văn H, Lưu Quốc T để điều chỉnh, thu hồi diện tích $30,4\text{m}^2$ hiện nằm trong thửa 3^{-2} đã cấp cho ông H và ông T để cấp lại cho ông bà.

Vụ kiện được Tòa án nhân dân Quận C thụ lý giải quyết, việc thụ lý vụ án là đúng pháp luật.

Ngày 04/8/2016, ông bà có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất có diện tích $47,9\text{m}^2$ thuộc thửa 3^{-1} tờ bản đồ 54 (TL 2003) và diện tích $7,7\text{m}^2$ thuộc thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 (TL 2003) phường T, Quận C cho ông bà (vị trí được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015), tổng cộng là $55,6\text{m}^2$.

- Rút yêu cầu đề nghị Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Lưu Quốc T và ông Dương Minh H để điều chỉnh diện tích $30,4\text{m}^2$ thuộc thửa 3^{-2} đã cấp cho ông T và ông H để cấp lại cho ông bà.

Xét thấy:

- Việc rút yêu cầu của ông K, bà L là sự tự nguyện của đương sự nên được chấp nhận.

- Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung:

- +Tại thửa 3^{-1} tờ bản đồ 54 (TL 2003) phường T, Quận C: Diện tích khởi kiện ban đầu là $22,6\text{m}^2$ (đã có Văn bản số 886/UBND-TNMT ngày 29/5/2014 của Ủy ban nhân dân Quận C từ chối cấp Giấy chứng nhận), diện tích khởi kiện bổ sung: $47,9\text{m}^2 - 22,6\text{m}^2 = 25,3\text{m}^2$.

- +Phần diện tích $7,7\text{m}^2$ tại thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 (TL 2003) phường T, Quận C.

Tổng cộng phần diện tích đất khởi kiện bổ sung ông K, bà L yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 33m^2 (vị trí được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015), do ông K, bà L chưa lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ xin

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chưa phát sinh quan hệ hành chính giữa ông K, bà L với UBND Quận C vì vậy chưa đủ điều kiện để ông K bà L khởi kiện, Tòa án nhân dân Quận C thụ lý bổ sung và xét xử yêu cầu này là sai.

Căn cứ khoản 1 Điều 123, điểm h khoản 1 Điều 143, khoản 2 Điều 165 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện này.

Như vậy yêu cầu khởi kiện của ông K và bà L còn lại là yêu cầu UBND Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích $22,6m^2$ thuộc M phần thửa 283 tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tương ứng thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ số 54 (TL 2003) được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc – xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 02/10/2012 (đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận C kiểm tra ngày 06/02/2013, số bản vẽ 528/TNMT).

[2]. Về yêu cầu kháng cáo của bà L:

Bà L yêu cầu sửa án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

[3]. Xét kháng cáo của bà L:

Theo tài liệu, chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Phần diện tích $22,6m^2$ thuộc một phần thửa 283 tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) do Ủy ban đăng ký, tương ứng thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ 54 (TL 2003) do bà Nguyễn Thị R đứng tên trong sổ dã ngoại. Hiện trạng thực tế, phần đất thuộc thửa 3⁻¹ có một phần đất trống không người sử dụng và một phần đất là lối đi vào nhà bà Nguyễn Thị P đã có hàng rào kẽm gai thể hiện ranh rõ ràng với ông K. Phần đất này không thuộc khuôn viên sử dụng của ông K.

Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do Ủy ban nhân dân phường T, Quận C lập ngày 12/8/2002, có chữ ký xác nhận ranh mốc của ông Phạm Văn K thì trên sơ họa mốc giới thửa đất ông K sử dụng không thể hiện phần đất ông K bà L đang khiếu kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo lời khai của người làm chứng bà Trần Thị Châu E thì bà Châu E không thấy ông K và bà L trồng trọt hay chăn nuôi gì trên phần đất ông K bà L yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông K và bà L không đưa ra được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh được phần đất diện tích $22,6m^2$ thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ 54 nói trên) có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Lâm C và sử dụng ổn định từ năm 1980 đến nay, cũng như các tài liệu chứng minh cho việc sử dụng, kê khai đăng ký đối với các thửa đất trên.

Ông K và bà L không chứng minh được phần đất yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại các điều 99, 100, 101 Luật đất đai năm 2013 nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà L về việc buộc Ủy

ban nhân dân Quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 22,6m² thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ 54 (TL 2003) phường T, Quận C.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K, bà L là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4].Kháng cáo của bà L không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5].Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà L, ông K phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[7].Án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà L không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

-Điều 29, khoản 2 Điều 241 và Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

-Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

-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.Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc L.

Sửa bản án hành chính sơ thẩm số 06/2018/HC-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh .

1.1.Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L về yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận C Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 22,6m² thuộc M phần thửa 283 tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tương ứng thuộc thửa 3⁻¹ tờ bản đồ 54 (TL 2003) được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc – xây dựng Hoàng Anh Anh lập ngày 02/10/2012.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 568713 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 00843) ngày 30/11/2010 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho Ông Lưu Quốc T và bà Phạm Thị Xuân T1; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 286271 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00017) ngày 11/01/2010 do Ủy ban nhân dân Quận C cấp cho Bà Trần Thị Thùy T và ông Dương Minh H.

1.3.Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L về yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận C Thành phố Hồ chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có

diện tích $25,3\text{m}^2$ thuộc thửa 3^{-1} tờ bản đồ 54 (TL 2003) và phần diện tích $7,7\text{m}^2$ tại thửa 40^{-1} tờ bản đồ 50 (TL 2003) cùng phường T, Quận C (Thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 07/10/2015).

1.4. Án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng do ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Ngọc L chịu, nhưng được cản trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000 (hai trăm ngàn) đồng ông K và bà L đã nộp tại biên lai thu số AA/2012/06182 ngày 13/02/2015 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K và bà L đã nộp đủ án phí.

2. Án phí hành chính phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0009065 ngày 19/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận C, TP.HCM;
- Cục Thi hành án Dân sự TP HCM;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Vũ Bảo Nguyên