

**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: 707/2018/HC-ST

Ngày: 05/6/2018

V/v Khiếu kiện quyết định
hành chính về giải quyết tranh
chấp đất đai.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông Trần Ngọc Thực

2- Bà Lê Thị Nhung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Vui.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa: Ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 210/2016/TLST-HC ngày 08 tháng 11 năm 2016 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai, thuộc trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2254/2018/QĐST-HC ngày 18 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1/ Bà Lương Thị Th, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số 44B đường TBT, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của Bà Lương Thị Th: Ông **Lê Chính Tấn Ph**, sinh năm 1987 (Theo Giấy ủy quyền số 35557770, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2018 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Địa chỉ: Số 29B đường TBT, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lương Thị D, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Số 44 đường TBT, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1/ **Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Thành P** (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Số 86 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà **Lê Thị Diễm T**, sinh năm 1976, Phó Trưởng phòng pháp chế (có mặt).

Địa chỉ: Số 251 đường LVT, phường CL Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông **Phạm Gia H**, sinh năm 1959, Phó Trưởng phòng pháp chế (có mặt).

Địa chỉ: Số 390/21 đường CMTT, Phường QQ, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT: Ông Hoàng Song H

Địa chỉ: Số 06 đường PDL, Phường QR, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT: Ông **Hồ P** – phó chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 06 đường PDL, Phường QR, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT:

+ Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1974, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT (có đơn xin vắng mặt).

+ Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1983, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT (có mặt).

Cùng địa chỉ nơi làm việc: Số 06 đường PDL, Phường QR, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hứa Phương A, sinh năm 1952 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 42/5 đường TBT, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Căn cứ theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2016, các bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc người khởi kiện có Bà Lương Thị D và ông Lê Chính Tân Ph đại diện theo ủy quyền cho Bà Lương Thị Th trình bày:

Ngày 16/6/1958 mẹ của Bà Lương Thị Th và Bà Lương Thị D là bà Lương Thị H có mua của bà Huỳnh Thị G một phần đất có diện tích 588m² tọa lạc tại làng BH (nay thuộc Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh).

Năm 1964, bà G lấy lại 419m² đất (nằm trong phần đất 588m² đã bán cho bà H). Sau đó bà H mua lại phần đất 419m² này. Trong phần đất 588m² có xây dựng căn nhà diện tích 28,8m² do bà Nghiêm Đ sử dụng. Khi mua đất, bà H có yêu cầu bà Đ chuyển đi, trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà H.

Bà Đ có xin bà H cho ở lại 01 năm, nhưng sau đó con bà Đ là bà Nghiêm Ngọc A1 lại bán căn nhà trên cho ông Nguyễn Như D. Ông D và vợ là Bà Hứa Phương A lần chiếm thêm 12,2m² đất và đi kê khai nhà đất, hợp thức hóa quyền sử dụng đất nêu trên.

Sau khi biết sự việc, Bà Lương Thị Th và Bà Lương Thị D là những người thừa kế của bà Lương Thị H có gửi đơn khiếu nại Bà Hứa Phương A (thời điểm này ông Nguyễn Như D đã chết) đến Ủy ban nhân dân Phường T, quận BT, yêu cầu tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Sau đó Bà Th và Bà D tiếp tục khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận BT để giải quyết tranh chấp. Ngày 24/9/2015 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 11846/QĐ-UBND với nội dung bác đơn khiếu nại của Bà Th, Bà D đề nghị sử dụng riêng phần đất có diện tích 7,5m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 23 bản đồ địa chính Phường T, quận BT (vị trí, diện tích phần đất được ký hiệu 26-1 theo bản đồ hiện trạng vị trí số 120380/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 12 tháng 6 năm 2015).

Không đồng ý với Quyết định số 11846/QĐ-UBND Bà Th, Bà D tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/7/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3416/QĐ-UBND công nhận Quyết định số 11846/QĐ-UBND là đúng quy định pháp luật.

Bà Lương Thị D và người đại diện theo ủy quyền của Bà Lương Thị Th là ông Lê Chính Tấn Ph cho rằng Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành hai quyết định này là không đúng thẩm quyền. Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là thẩm quyền của Tòa án không phải của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ theo bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT bà Ngô Thị H trình bày:

Phần đất Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D tranh chấp (yêu cầu sử dụng riêng) với hộ Bà Hứa Phương A có diện tích 7,5m² ký hiệu (26-1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120380/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 12 tháng 6 năm 2015, thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 23 Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002. Hiện trạng phần đất tranh chấp có cấu trúc nhà tường tôn, gác gỗ do hộ Bà Hứa Phương A sử dụng.

Theo bản kê khai nhà cửa năm 1977, ông Nguyễn Như D (chồng Bà Hứa Phương A) kê khai nhà cửa tại số 42/4 (số mới 42/5) đường TBT với diện tích đất của khu nhà 40m², chủ đất là bà Huỳnh Thị G, chủ sở hữu nhà là bà Nghiêm Đ, nhà đất có nguồn gốc do mua lại bằng giấy tay (đất không có bằng khoán).

Trong quá trình sử dụng phát sinh tranh chấp nhà đất nêu trên giữa ông Nguyễn Như D với bà Nghiêm Đ. Ngày 12/10/1989, Tòa án nhân dân quận BT

có Bản án số 148/NP công nhận hòa giải thành giữa bà Nghiêm Thế Anh (là con của bà Nghiêm Đ) và ông Nguyễn Như D với nội dung: Gia đình bà Nghiêm Thế Anh đồng ý bán lại căn nhà số 42/4 TBT, Phường T, quận BT cho Ông D với giá 8,5 chỉ vàng 24K. Ngày 23/10/1989, bà Nghiêm Ngọc A1 (là đại diện theo ủy quyền của bà Nghiêm Đ) bán căn nhà số 42/4 TBT cho ông Nguyễn Như D, diện tích $2,4\text{m} \times 12\text{m} = 28,2\text{m}^2$.

Năm 1999, Ông D và Bà Hứa Phương A kê khai nhà, đất nêu trên với diện tích $26,4\text{m}^2$ ($2,4\text{m} \times 11\text{m}$), phía trước nhà là lối đi (là phần đất hiện nay đang tranh chấp), phía sau giáp đất trống, nguồn gốc đất do mua của bà Nghiêm Thế Anh năm 1989. Năm 2002, Ông D xây dựng, sửa chữa căn nhà nêu trên. Theo bản đồ địa chính và Sổ dã ngoại Phường T lập năm 2002, nhà đất số 42/4 thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 5, diện tích 41m^2 do ông Nguyễn Như D sử dụng (bao gồm cả phần đất tranh chấp).

Năm 2002, Ông D chết, năm 2005 Bà Hứa Phương A nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất tại số 42/4 TBT, Phường T, quận BT diện tích $42,2\text{m}^2$ (bao gồm cả diện tích hiện nay Bà Th, Bà D đang tranh chấp).

Theo Biên bản phân ranh hưởng dụng được lập ngày 22/5/1964: Bà Huỳnh Thị G bán cho bà Vương Thị Đặng phần đất diện tích 419m^2 thuộc lô B41, Bảng khoán 734 tờ bản đồ số 5, Bình Hòa xã, tỉnh Gia Định (nay là Phường T, quận BT). Sau đó, bà Đặng bán trọn phần đất cộng hữu $419\text{m}^2/3.219\text{m}^2$ nêu trên cho bà Lương Thị H theo Chứng thư đoạn mãi đất thổ cư (phần cộng hữu ngày 22/5/1967).

Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 120380/ĐĐBĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 06/7/2012 thể hiện: Phần đất tranh chấp $7,5\text{m}^2$ thuộc một phần Lô A41, Bảng khoán 734 tờ bản đồ thứ 5 Bình Hòa Xã, tỉnh Gia Định nay thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 23 Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002.

Như vậy, phần diện tích $7,5\text{m}^2$ nêu trên không thuộc phần diện tích $419\text{m}^2/3.219\text{m}^2$ (lô B41) theo chứng thư đoạn mãi đất thổ cư bà Vương Thị Đặng nhận chuyển nhượng và bán lại cho bà Lương Thị H.

Năm 1998 bà H chết để lại căn nhà số 44 TBT cho ông Lương Văn G, Bà Lương Thị Th, Lương Thị D theo Tờ Di chúc lập ngày 26/4/1998 (có chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường T, quận BT). Hiện nay, nhà đất tại số 44 TBT được chia thành 03 căn mang số 44A, 44, 44BTBT thuộc các thửa 52, 24, 23 tờ 23 Bản đồ địa chính Phường T, quận BT (không bao gồm phần đất tranh chấp $7,5\text{m}^2$ tại nhà số 42/4 TBT do gia đình Bà Hứa Phương A sử dụng).

Bà Th, Bà D chỉ kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế từ năm 1973 đến nay với diện tích $119,0\text{m}^2$. Bà Th, Bà D cũng không cung cấp được chứng từ chứng minh đã có quá trình sử dụng phần đất tranh chấp $7,5\text{m}^2$ tại số 42/4 TBT, Phường T, quận BT.

Về hộ Bà Hứa Phương A: Có kê khai nhà cửa năm 1977 tại số 42/4 với diện tích khu đất là 40m^2 , có kê khai nhà đất năm 1999. Theo Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002, phần đất tranh chấp thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 23,

diện tích $41m^2$ do ông Nguyễn Như D (chồng Bà A) đứng tên sử dụng.

Theo biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất số 26 tờ 23 do gia đình ông Nguyễn Như D sử dụng (có ký giáp ranh của các hộ kề cận): Bao gồm phần đất tranh chấp.

Về căn cứ pháp lý: Căn cứ Khoản 9, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc do được Nhà nước giao, cho thuê đất”. Việc Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D tranh chấp phần đất, diện tích $7,5m^2$ thuộc một phần thửa 26, tờ 5 Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002 với hộ Bà Hứa Phương A là không có cơ sở.

Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 11846/QĐUBND ngày 24/9/2015 về việc giải quyết tranh chấp đất giữa hộ Bà Hứa Phương A và hộ Bà Lương Thị D, Lương Thị The là đúng thẩm quyền.

Căn cứ theo bản tự khai và lời khai trong các buổi làm việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ông Phạm Gia H trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ số 42/4 (số mới 42/5) TBT do ông Nguyễn Như D thuê nhà của bà Nghiêm Đ năm 1961 để ở. Năm 1977, Ông D kê khai nhà cửa diện tích đất của khu nhà là $40m^2$, diện tích đất xây cất là $24m^2$. Giữa ông Nguyễn Như D và bà Nghiêm Đ đã được Tòa án nhân dân quận BT có Bản án số 148/NP ngày 12/10/1989 công nhận hòa giải thành theo hướng: Gia đình bà Nghiêm Đ đồng ý bán nhà 42/4 cho Ông D.

Ngày 23/10/1989, bà Nghiêm Ngọc A1 (đại diện ủy quyền của bà Nghiêm Đ) bán nhà trên cho Ông D với diện tích nhà $(2,4m \times 12m) = 28,8m^2$, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân Phường T, quận BT.

Trong quá trình sử dụng, Ông D kê khai nhà cửa theo tài liệu 1977, kê khai nhà đất năm 1999, có tên trong sổ dã ngoại 2002 và thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước từ năm 1993 đến nay.

Theo chứng thư đoạn mãi đất thổ cư ngày 22/5/1967, bà Lương Thị H (mẹ của Bà Lương Thị D, Bà Lương Thị Th) nhận chuyển nhượng phần cộng hữu $419m^2/3.219m^2$ thuộc bằng khoán 734 lô số B41, tờ 7 tranh chấp $7,5m^2$ nằm trong phần diện tích bà H nhận chuyển nhượng, sau khi đối chiếu tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 120380/ĐĐBĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/6/2015 xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần lô A41 bằng khoán 734 tờ bản đồ số 5, không thuộc phần diện tích $419m^2/3.219m^2$ (lô B41) theo chứng thư đoạn mãi đất thổ cư bà Vương Thị Đặng nhận chuyển nhượng và bán lại cho bà Lương Thị H. Bà Lương Thị D, Lương Thị The không sử dụng phần đất tranh chấp $7,5m^2$ tại địa chỉ 42/5 TBT từ năm 1976 đến nay.

Về căn cứ pháp lý: Căn cứ Khoản 9, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử

dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc do được Nhà nước giao, cho thuê đất”, phần đất tranh chấp diện tích 7,5m² ký hiệu 26’1 thuộc một phần thửa 26, tờ 5 Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002 do Bà Hứa Phương A sử dụng đất từ năm 1976 đến nay nên đủ điều kiện để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, việc Bà Lương Thị D, Bà Lương Thị Th tranh chấp là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Quyết định giải quyết khiếu nại số 3416/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là quyết định giải quyết lần 2 nên việc ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 3416/QĐ-UBND là đúng quy định pháp luật.

Tại các buổi làm việc và trong bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hứa Phương A trình bày:

Căn nhà số 42/5 (số cũ 42/4) đường TBT, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là do chồng bà là ông Nguyễn Như D thuê của bà Nghiêm Đ từ năm 1961. Bà Nghiêm Đ đã mua căn nhà này từ bà Huỳnh Thị G vào năm 1954, đến năm 1989 thì gia đình bà mua lại căn nhà này của bà Nghiêm Đ và sử dụng ổn định, lâu dài từ đó đến nay, cũng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính. Việc Bà Lương Thị D và Lương Thị The khiếu nại là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Lương Thị D và người đại diện theo ủy quyền của Bà Th yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT

- Hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì lý do căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là thẩm quyền của Tòa án không phải của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của người khởi kiện, giữ nguyên Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

+ Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện. Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính trong quá

trình thụ lý và xét xử tại phiên tòa. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền của mình do Luật tố tụng hành chính quy định.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ theo chứng thư đoạn mãi đất thổ cư ngày 22/5/1967 bà Lương Thị H (mẹ của Bà Lương Thị D và Lương Thị Th) nhận chuyển nhượng phần cộng hữu 419m²/3.219m² thuộc bằng khoán 734 lô số B41 theo chứng thư đoạn mãi đất thổ cư của bà Vương Thị Đăng nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị G năm 1965 và bán lại cho bà Lương Thị H năm 1967. Phần đất tranh chấp thuộc một phần lô A41 bằng khoán 734 tờ bản đồ 5; phần còn lại của bằng khoán 734 tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị G. Do tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà Lương Thị Th, Lương Thị D với Bà Hứa Phương A đã có giấy tờ của chế độ cũ cấp, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án. Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị D, Lương Thị Th. Hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức:

[1.1] Về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Người khởi kiện Bà Lương Thị Th, Lương Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 09/9/2016 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đơn khởi kiện của Bà Th, Bà D là đúng thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 30; Khoản 3, 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 09/9/2016, Bà Th, Bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và Hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của Bà Th, Bà D vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ông Hồ Phương có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT ông Nguyễn Quốc T có đơn xin xét xử vắng mặt. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ông Nguyễn Thành P có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Hứa Phương A có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D tranh chấp (yêu cầu sử dụng riêng) với hộ Bà Hứa Phương A có diện tích 7,5m² ký hiệu (26-1) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 120380/ĐDBĐ do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 12 tháng 6 năm 2015, thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ số 23 Bản đồ địa chính Phường T lập năm 2002. Hiện trạng phần đất tranh chấp có cấu trúc nhà tường tôn, gác gỗ do hộ Bà Hứa Phương A sử dụng.

Tại tờ bán đất lập ngày 16 tháng 06 năm 1958 bà Huỳnh Thị G bán cho bà Lương Thị H một phần đất 588m² tọa lạc tại làng Bình Hòa Xã (Gia Định) Tờ thứ 5, số họa đồ 85 về tô 15 đặc thành dạng 3.219 thước vuông có xác nhận của Hội viên Cảnh sát.

Căn cứ bằng khoán số 734 khu vực Bình Hòa xã, Tờ lược giải số 1,2,3 theo bằng khoán số 734 ngày 25/02/1965 của Ty điền địa Gia Định thể hiện ông Trần Văn Hỷ đã đăng ký vào sổ điền thổ với diện tích là OM32.19.

Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất: “Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất”.

Căn cứ Khoản 1; 2; 3 Điều 15 của Thông tư 02/2015/TT-BNTMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

“1. Bằng khoán điền thổ.

2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ”.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết”

Như vậy, căn cứ vào các giấy tờ mà đương sự cung cấp gồm: Tờ bán đất lập ngày 16 tháng 06 năm 1958, Bằng khoán số 734 khu vực Bình Hòa xã, Tờ

lược giải số 1,2,3 theo bằng khoán số 734 ngày 25/02/1965 của Ty điền địa Gia Định thể hiện ông Trần Văn H đã đăng ký vào sổ điền thổ với diện tích là OM32.19 thì phần đất tranh chấp 7,5m² thuộc trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc về Tòa án nhân dân.

[2.2] Về thẩm quyền ban hành quyết định:

Xét về thẩm quyền ban hành Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về giải quyết tranh chấp đất giữa Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D với hộ Bà Hứa Phương A đã bác đơn tranh chấp của Bà Lương Thị Th và Bà Lương Thị D đề nghị sử dụng riêng phần đất diện tích 7,5m² thuộc một phần thửa 26, tờ bản đồ địa chính Phường T quận BT. Hộ Bà Hứa Phương A tiếp tục sử dụng theo hiện trạng phần đất diện tích 7,5m² là chưa đúng với thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Xét về thẩm quyền ban hành Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã công nhận nội dung Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT về giải quyết tranh chấp đất giữa Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D với hộ Bà Hứa Phương A là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị Th, Bà Lương Thị D về việc yêu cầu hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT và hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Bà Lương Thị D, Lương Thị Th không phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho Bà D, Bà Th số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0031330 ngày 07/10/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3, khoản 4 Điều 32; khoản 1, Điều a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng điểm e khoản 1 Điều 100; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1, 2, 3 Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BNTMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 1 Điều 34 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị D, Bà Lương Thị Th.

- Hủy Quyết định số 11846/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT.

- Hủy Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà Lương Thị D, Lương Thị The không phải chịu 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, hoàn lại cho Bà D, Bà Th số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0031330 ngày 07/10/2016 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 200.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. /.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Phong