

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 820/2022/HC-PT
Ngày 27 - 9 - 2022
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai (trực tuyến) vụ án hành chính thụ lý số: 324/2022/TLPT-HC ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 351/2022/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1894/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Quốc Ph

Địa chỉ: đường C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến D (có mặt)

Địa chỉ: đường Ph, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện:

1/. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Mạnh Kh – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường Tr, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 3. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đỗ Minh L – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Bà Nguyễn Thị Lệ D (có mặt)

2/. Ông Hoàng Văn X (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị Lệ D: Luật sư Phạm Nguyên Kim Ph – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Ngân Hàng TMCP V

Trụ sở: đường L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn X, Nguyễn Thị Lê Dung và Ngân hàng TMCP V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Nguyễn Quốc Ph có ông Nguyễn Tiến D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Quốc Ph là chủ sở hữu nhà, đất số 594 C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số H0635/2005/SDĐ do Ủy Ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 30/6/2005, đăng ký biến động đất đai ngày 23/11/2007.

Theo Giấy chứng nhận nêu trên, phần đất bên hông tay phải hướng ra đường C của căn nhà 594 C, có diện tích khoảng 26.8m² là hẻm. Thực tế phần đất này cũng là hẻm dùng làm lối đi chung.

Cuối năm 2020, ông Nguyễn Quốc Ph được biết vào ngày 11/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15544 ngày 11/9/2020 cho bà Nguyễn Thị Lệ D, trong đó có cả phần diện tích hẻm kể bên hông nhà 594 C.

Ông Nguyễn Quốc Ph đã nhiều lần khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận 3 nhưng không nhận được kết quả giải quyết. Trong quá trình khởi kiện tại Tòa

án, ông Ph được biết bà D được cấp giấy chứng nhận nêu trên do nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn X. Trước đó vào năm 2012 ông X đã được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03628/2012/GCN ngày 27/02/2012 và năm 2014 cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 12636/GCN ngày 30/9/2014. Tại thời điểm năm 2012 và năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã công nhận quyền sử dụng phần hẻm nêu trên cho ông Hoàng Văn X là không đúng quy định vì các hộ kế bên vẫn chưa thỏa thuận được việc trở cửa trên phần hẻm này. Do đó, phần hẻm này không chỉ có gia đình ông Hoàng Văn X sử dụng.

Tại Văn bản số 351/UBND ngày 27/3/2020, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X bao gồm cả phần hẻm là không đúng quy định tại khoản 6 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp quyền sử dụng phần hẻm nêu trên cho cá nhân ông Hoàng Văn X (sau này Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi cho bà Nguyễn Thị Lệ D) đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, lối thông hành địa dịch, lối đi công cộng và lối thoát hiểm phòng cháy chữa cháy của gia đình ông Nguyễn Quốc Ph. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ph phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ D có một phần trùng ranh có diện tích 0.9m² với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc Ph.

Do đó, ông Nguyễn Quốc Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần các giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15544 ngày 11/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ D.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12636/GCN ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03638/2012/GCN ngày 27/02/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X.

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 29/10/2014, ông Hoàng Văn X chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị Lệ D theo Hợp đồng số 25367 do Phòng Công chứng số 2 chứng nhận. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3 đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 06/11/2014.

Ngày 22/12/2014, bà Nguyễn Thị Lệ D xây dựng nhà theo Giấy phép số 887/GPXD của Ủy ban nhân dân Quận 3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2015.

Ngày 15/01/2018, Ủy ban nhân dân Quận 3 ban hành Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Xây dựng công trình nhà ga ngầm thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 2

(tuyên B-T): Thu hồi một phần diện tích đất của căn nhà số 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Lệ D làm chủ sở hữu.

Ngày 01/9/2020, bà Nguyễn Thị Lệ D nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất. Ngày 11/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số CS 15544 thay thế cho Giấy chứng nhận số CH 12636/GCN ngày 30/9/2014 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp.

Căn cứ quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thủ tục hành chính HCM-273617 (số thứ 17) thuộc 15 bộ thủ tục hành chính theo Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 18/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đúng quy định trong quá trình giải quyết hồ sơ hành chính đối với nhà, đất tại địa chỉ 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 3 trình bày:

Nhà đất số 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH03638/2012/GCN ngày 27/02/2012 cho ông Hoàng Văn X làm chủ sở hữu.

Ngày 12/3/2013, bà Trương Thị Hồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) tại thửa đất số 322, tờ bản đồ số 13 địa chỉ 616/11 C Phường 11 Quận 3 cho ông Hoàng Văn X (theo Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở (1 phần) được Phòng công chứng số 4 công chứng số 008474, kèm Bản vẽ hiện trạng đã được Phòng Quản lý đô thị Quận 3 kiểm duyệt nội nghiệp quy hoạch ngày 30/01/2013), trước bạ ngày 27/3/2013.

Ngày 14/8/2014, ông Hoàng Văn X làm Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất 594A C, Phường 11, Quận 3 thuộc thửa đất số 826 (Nhập thửa 333 và 1 phần thửa 332), tờ bản đồ số 13.

Ngày 30/9/2014, Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 12636/GCN cho ông Hoàng Văn X làm chủ sở hữu đối với nhà đất số 594A C Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/10/2014, ông Hoàng Văn X chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị Lệ D (theo Hợp đồng số 25367 ngày 29/10/2014 tại Phòng công chứng số 2) và đã đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/11/2014 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 3.

Năm 2014, bà Nguyễn Thị Lệ D xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 887/GPXD ngày 22/12/2014 và Phụ lục số 132/PL-GPXD-UBND ngày

20/3/2015 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp. Tuy nhiên, nội dung cấp phép xây dựng không cấp phần diện tích sân (vị trí có tranh chấp) và đã đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 ngày 02/7/2015.

Ngày 15/01/2018, Ủy ban nhân dân Quận 3 ban hành Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tàu điện ngầm số 2 Thành phố Hồ Chí Minh (tuyến B-T). Thu hồi 1 phần diện tích thửa đất tại căn nhà số 594A C, Phường 11, Quận 3 do bà Nguyễn Thị Lệ D làm chủ sở hữu.

Ngày 01/9/2020, bà Nguyễn Thị Lệ D nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận do nhà nước thu hồi 1 phần diện tích đất.

Ngày 11/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 15544 cho bà Nguyễn Thị Lệ D làm chủ sở hữu nhà đất tại số 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc trùng ranh giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà 594 và nhà 594A C, Phường 11, Quận 3 là do sai số trong quá trình đo vẽ. Sau khi có bản án của Tòa án, Ủy ban nhân dân Quận 3 sẽ điều chỉnh lại ranh theo đúng hiện trạng sử dụng của các bên.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Ph thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân Quận 3 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn X có ông Lê Văn Trí là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông X sử dụng phần nhà, đất nêu trên ổn định. Đầu tiên ông X được cấp giấy chứng nhận 18m², sau đó được cấp bổ sung thành 44,8m², ông X có kê khai nhà, đất vào năm 1999. Phía người khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi chung là không chính xác. Hẻm dưới 2m thì không được làm đường giao thông. Việc Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp giấy chứng nhận cho ông X là đúng trình tự, thủ tục. Ông Hoàng Văn X đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ D có ông Lê Văn Trí là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn nhà số 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của ông Hoàng Văn X (được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12636/GCN ngày 30/9/2014, diện tích 59.4m²).

Ngày 29/10/2014, ông X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Lệ D toàn bộ phần đất nêu trên tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng năm 2014, bà D xây dựng lại căn nhà với kết cấu tường gạch, sàn

BTCT, mái BTCT, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 cập nhật biến động vào ngày 02/7/2015.

Đến năm 2020, bà D xin cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 15544, nhà đất tại số 594A C, Phường 11, Quận 3.

Ngày 28/9/2020 bà Nguyễn Thị Lệ D có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15544 ngày 11/9/2020 thế chấp Ngân hàng V (VPBank) làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay tại Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị Lệ D đã sử dụng phần đất trên ổn định, không tranh chấp. Do đó, bà D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Ph, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 351/2022/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Nguyễn Quốc Ph:

- Hủy một phần giấy chứng nhận CH03638/2012/GCN ngày 27/02/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X đối với phần diện tích $(11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (24) + (25) + (26) = 26.6m^2$, theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐBĐ- VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12636/GCN ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X đối với phần diện tích $(9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (20) + (21) + (22) + (23) + (24) + (26) = 26.3m^2$ theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐBĐ- VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15544 ngày 11/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ D đối với phần diện tích $(11) + (12) + (15) + (16) + (17) + (19) + (20) + (22) + (23) + (24) + (26) + (27) = 27.1m^2$ theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐBĐ-VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

Buộc Ủy ban nhân dân Quận 3 có trách nhiệm làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Lệ D đúng với nguồn gốc sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/3/2022, ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị Lệ D có đơn kháng cáo; ngày 06/4/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần V có đơn kháng cáo. Có cùng nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị Lệ D trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ngân hàng Thương mại cổ phần V được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà D trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X là đúng quy định pháp luật vì ông X đã sử dụng ổn định từ năm 1989, không có tranh chấp. Hiện nay chỉ còn duy nhất căn nhà 594A sử dụng phần hẻm này trong khi các căn nhà liền kề đã có mặt tiền rộng. Đây không phải là lối đi chung vì 02 căn nhà 594, 596 không bị cắt trừ lộ giới hẻm. Theo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập thì phần 26,8m² có số thửa cách với thửa đất thuộc căn nhà của ông X. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ph trình bày: Ông Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007; trên giấy thể hiện có 26,8m² là hẻm; đây là lối đi chung. UBND Quận 3 cũng xác định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X bao gồm cả phần hẻm này là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông X, bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND Quận 3 trình bày: Phần đất tranh chấp là hẻm đi chung. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X bao gồm phần diện tích đất này là không đúng quy định pháp luật.

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

- *Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về nội dung:* Ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 bao gồm cả 26,8m² đường hẻm là không đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông X chuyển nhượng cho bà D cả phần diện tích đất hẻm này cũng không đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông X, bà D; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần V có kháng cáo, được triệu

tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn X, bà Nguyễn Thị Lê D và Ngân hàng TMCP V làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP V có kháng cáo, được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 Luật tố tụng hành chính, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP V.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Quốc Ph yêu cầu hủy phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất hẻm chung và phần diện tích trùng ranh mà ông Hoàng Văn X, bà Nguyễn Thị Lê D được cấp quyền sử dụng, theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001), cụ thể:

- Các phần diện tích được ký hiệu số (11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (24) + (25) + (26) = 26.6m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03638/2012/GCN ngày 27/02/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X.

- Các phần diện tích được ký hiệu số (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (20) + (21) + (22) + (23) + (24) + (26) = 26.3m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12636/GCN ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X.

- Các phần diện tích được ký hiệu số (11) + (12) + (15) + (16) + (17) + (19) + (20) + (22) + (23) + (24) + (26) + (27) = 27.1m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS15544 ngày 11/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Lê D.

Phần diện tích đất này nằm bên tay phải hướng ra đường C của căn nhà số 594A C, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, có nguồn gốc sử dụng như sau: Theo Văn bản số 258/UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (kèm văn bản 1242/TNMT ngày

23/9/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3) thì: Nhà đất số 594A (là một phần căn nhà có số cũ 462M/32) C, Phường 11, Quận 3 trước đây thuộc khu Gia binh Nguyễn Trung Hiếu của chế độ cũ, không rõ người sử dụng. Năm 1981, ông Hoàng Văn Đại (cha của ông Hoàng Văn X) đi kinh tế mới về không có nhà ở nên Ủy ban nhân dân Phường 20 (nay là Ủy ban nhân dân Phường 11) bố trí nền đất trống (không ghi diện tích) và tạm cho cất nhà trên nền đất 462M/32 C. Trong quá trình sử dụng, ông Đại tự lần chiếm phần đất phía sau nhà mở rộng diện tích sử dụng ở, đến năm 1987, lần chiếm thêm phần bên hông nhà diện tích 27m² (3mx9m) xây chuồng heo. Sau đó, ông Đại sửa chữa nhà ở để cho con là ông Hoàng Văn X. Ông X đã mở lối đi trên đường cống thoát nước chung của khu vực ra đường C. Năm 1994, căn nhà mà ông Đại sử dụng được xác lập sở hữu nhà Nhà nước (không có phần nhà của ông X). Năm 2001, phần nhà của ông X được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp số nhà 594A C.

Ngày 15/6/2005, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0604/2005/SDD cho ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị Lệ D tại thửa đất 333, tờ bản đồ 13; địa chỉ thửa đất số 594A C, Phường 11, Quận 3; Diện tích: 18m². Sau khi ông X và bà D ly hôn năm 2007 và chia tài sản chung, ngày 10/9/2008, Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3523/2008 cho ông Hoàng Văn X tại thửa đất 333, tờ bản đồ 13; địa chỉ thửa đất số 594A C, Phường 11, Quận 3; Diện tích: 18m². Ngày 02/12/2011, ông X làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 333, tờ bản đồ 13; địa chỉ thửa đất số 594A C, Phường 11, Quận 3, diện tích sử dụng riêng là 44.8m².

Ngày 10/2/2012, Ủy ban nhân dân Phường 11, Quận 3 ban hành Văn bản số 17/UBND khẳng định phần diện tích ông X đề nghị được cấp thêm 26.8m² là hẻm công và hiện 02 hộ 594A và 598 C vẫn chưa thống nhất việc trở cửa đi.

Theo Giấy chứng nhận số H0635/2005/SDD do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 30/6/2005, đăng ký biến động đất đai ngày 23/11/2007 đứng tên ông Nguyễn Quốc Ph thì phần diện tích đất nêu trên thể hiện là đường hẻm. Ngoài ra, tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012 cho ông X thì có hộ nhà số 596-598 C không đồng ý, có đơn khiếu nại của chủ hộ 596-598 là bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung, nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân Phường 11 xác nhận là hẻm công; Quyết định 05/2008/QĐ-UBND về quy hoạch chưa được điều chỉnh.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận 3 công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích 26.8m² cho ông Hoàng Văn X là không có căn cứ về nguồn gốc sử dụng.

Năm 2014 ông X được cấp đổi giấy chứng nhận và chuyển nhượng cho bà D phần nhà đất trên, cập nhật biến động ngày 06/11/2014. Năm 2020, bà D xin cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 15544, nhà đất tại số 594A C, Phường 11, Quận 3. Căn cứ vào khoản 6 Điều

50 Luật Đất đai năm 2003, do việc Ủy ban nhân dân Quận 3 công nhận cho ông X quyền sử dụng phần đất là hẻm chung không đúng quy định pháp luật. Do đó, việc Ủy ban nhân dân Quận 3 cập nhật tên chủ sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lệ D và năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, trong đó có phần diện tích hẻm chung 26.2m² và phần diện tích trùng ranh 0.9m² (ký hiệu số 15,16 trong bản đồ hiện trạng - vị trí nêu trên) là không đúng quy định của pháp luật.

Trên cơ sở đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc Ph, hủy một phần các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đối với phần diện tích hẻm chung 26.2m² và phần diện tích trùng ranh 0.9m² tại thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị Lệ D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Ông Hoàng Văn X, bà Nguyễn Thị Lệ D, Ngân hàng TMCP V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 229, khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tổ tụng hành chính; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- 1/. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP V.
- 2/. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn X, bà Nguyễn Thị Lệ D. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 351/2022/HC-ST ngày 25/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- 3/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Nguyễn Quốc Ph:
 - Hủy một phần giấy chứng nhận CH03638/2012/GCN ngày 27/02/2012 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X đối với phần diện tích (11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (24) + (25) + (26) = 26.6m², theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 12636/GCN ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp cho ông Hoàng Văn X đối với phần diện tích (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14) + (17) + (19) + (20) + (21) + (22) + (23) + (24) + (26) = 26.3m² theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS 15544 ngày 11/9/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Lệ D đối với phần diện tích (11) + (12) + (15) + (16) + (17) + (19) + (20) + (22) + (23) + (24) + (26) + (27) = 27.1m² theo số thứ tự Bảng ghi chú phân loại tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 130009/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 13/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa 826, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 2001).

Buộc Ủy ban nhân dân Quận 3 có trách nhiệm làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Lệ D đúng với nguồn gốc sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4/. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

5/. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Ông Hoàng Văn X phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Phiếu thu số 0001950 ngày 07/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Lệ D phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Phiếu thu số 0001951 ngày 07/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Ngân hàng TMCP V phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Phiếu thu số 0002040 ngày 27/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (6);
- Lưu VP(3), HS(2).16b.TVN.

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

Trần Thị Thu Thủy

