

**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: 627/2019/HC-PT

Ngày 10 - 9 - 2019

*V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*

**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 Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Vũ Ngọc Huynh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - 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: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 533/2018/TLPT-HC ngày 27 tháng 9 năm 2018.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 911/2018/HC-ST ngày 13 tháng 7 năm 2018 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 1284/2018/QĐPT-HC ngày 22 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Bành Thị M, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 38/3 Nguyễn H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Minh N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. Theo Giấy ủy quyền số 810/UBND ngày 16/3/2017 của Ủy ban nhân dân quận B. (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Võ Thị Kim H – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (có mặt).

Cùng địa chỉ: 521 Kinh Dương V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đàm Hiếu P, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 123/25 Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đàm Hiếu V, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 123/25A Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Anh D sinh năm 1982 (vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị Y, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 101 Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố.

Địa chỉ: 12 Phan Đăng L, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố: Ông Lê Tiến Q – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 521 Kinh Dương V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 11869/VPĐK-KTTT ngày 09/8/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

3.6. Bà Đỗ Thị X, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 88/19 Bùi Dương Lịch, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Bành Thị L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 88/8/1 Bùi Dương L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xanh và bà Lệ: Bà Bành Thị M, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 38/3 Nguyễn H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 000285, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đàm Hiếu P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, người khởi kiện là Bà Bành Thị M trình bày:

Mẹ Bà Bành Thị M là bà Đỗ Thị M2 (chết năm 2016) đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T222615, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1019/QSDĐ ngày 01/11/2001 đối với phần đất thuộc

thửa 483, tờ bản đồ số 1 (theo Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích được cấp chủ quyền là 770 m². Sau đó, bà M có đăng ký điều chỉnh giảm diện tích theo giấy chứng nhận, lần 1 là ngày 25/3/2002, giảm 282 m² còn lại 488 m² do tặng cho một phần đất cho ông Phan Việt Cường theo hợp đồng chuyển nhượng số 91/CN, lần 2 là vào ngày 25/01/2005, giảm 366,6 m² còn 121,4 m² do tách thửa thành Giấy chứng nhận số 3182/04 ngày 15/11/2004.

Tuy nhiên, ngày 15/11/2004, Ủy ban nhân dân quận B lại cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4344/2004 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 123/25 Hồ Văn L, phường B, quận B cho Ông Đàm Hiếu P có một phần đất thuộc thửa 483 vốn là đã được cấp chủ quyền cho bà Đỗ Thị M2.

Ngày 28/10/2011, Ông Đàm Hiếu P có lập hợp đồng tặng cho ông Đàm Hiếu V một phần nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4344/2004 nói trên. Ngày 08/03/2012, ông Đàm Hiếu V được Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI414042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07686 đối với nhà đất tọa lạc tại địa chỉ 123/25A Hồ Văn L, phường B, quận B. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông V cũng trùng với một phần đất thuộc thửa 483 đã được cấp cho bà Đỗ Thị M2.

Còn phần ông P được Ủy ban nhân dân quận B thu hồi lại giấy chứng nhận số 4344/2004 và cấp giấy chứng nhận mới số CH07687.

Ngày 18/01/2017, ông Đàm Hiếu V lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà đất của mình cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y. Ngày 23/01/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B đã cập nhật biến động sang tên cho ông D và bà Y.

Việc cấp giấy trùng thửa được thể hiện như sau:

- Theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 123770-1/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập đối với hiện trạng nhà đất 123/25 Hồ Văn L của Ông Đàm Hiếu P thì có một phần diện tích là 10,8 m² thuộc thửa 483 (theo Tài liệu 02/CT-UB).

- Theo Bản vẽ hiện trạng theo số hợp đồng 123770-2/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập đối với hiện trạng nhà đất 123/25A Hồ Văn L của ông Đàm Hiếu V thì có một phần diện tích 39,4 m² thuộc thửa 483 (theo Tài liệu 02/CT-UB).

Nay bà M khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 07687 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P, cụ thể là hủy phần diện tích cấp sai là 10,8 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 123770-1/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 07686 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận

B cấp cho ông Đàm Hiếu V, cụ thể là hủy phần diện tích cấp sai là 39,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng theo số hợp đồng 123770-2/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4344/2004 ngày 15/11/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P đối với phần nhà đất có diện tích 320,7 m² thuộc thửa số 481-1, 482-1 và 483-1, tọa lạc tại địa chỉ 123/25 Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B thì bà M rút lại yêu cầu này, do giấy chứng nhận này đã bị thay thế, không còn hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà M cũng yêu cầu Tòa án giải quyết các chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án để buộc Ủy ban nhân dân quận B phải hoàn trả lại cho người khởi kiện chi phí đo vẽ là 12.649.736 đồng (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0032974 ngày 29/6/2017 và số 0035449 ngày 08/9/2017 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Lý do khởi kiện: Người khởi kiện cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Ông Đàm Hiếu P năm 2004 đã có những sai phạm cụ thể như sau: Chữ ký giáp ranh của bà Đỗ Thị M2 trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông P năm 2004 là giả mạo, do bà M không biết chữ, chỉ lấn tay khi làm giấy tờ nhà đất. Giấy chứng nhận ghi nhận phần phía sau là tường riêng là giả mạo, sai sự thật vì đến tận bây giờ vẫn là đất trống với ranh tự nhiên, việc ghi nhận tường riêng là không có cơ sở. Hồ sơ cấp chủ quyền ghi nhận là đất sử dụng ổn định lâu dài nhưng hiện tại đất vẫn để trống và chưa sử dụng, việc ghi nhận như vậy là sai sự thật. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông P và ông V không đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật, không đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có khi duyệt nội nghiệp bản vẽ để phát hiện ra phần đất ông P yêu cầu cấp chủ quyền bị trùng một phần đất (thuộc thửa 483) của bà M đã được cấp giấy chứng nhận trước đó. Ủy ban nhân dân quận B cấp chủ quyền cho ông P theo giấy chứng nhận số 4344 năm 2004 cùng ngày với giấy chứng nhận số 3182/2004 cấp cho bà M do tách thửa 483, tuy nhiên lại không phát hiện ra việc trùng ranh là không hợp lý, điều này có thể cho thấy Ủy ban nhân dân quận B đã cố tình làm trái quy định của nhà nước. Phía ông P cũng nhiều lần đề nghị được mua phần đất bị cấp trùng của gia đình bà M để miếng đất của ông vuông vức, tuy nhiên gia đình bà M không chấp nhận.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B có ý kiến trình bày:

+ Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4344/2004 cấp ngày 15/11/2004 cho Ông Đàm Hiếu P:

Nhà đất 123/25 Hồ Văn L, phường B, có diện tích là 320,70 m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 10, bộ địa chính phường B, tài liệu năm 2005; tương ứng một phần thửa 481-1, 482-1, 483-1, tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã B, huyện B nay thuộc phường B, quận B theo bản vẽ do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Đo đạc, Xây dựng Mạnh Hùng lập và được kiểm tra nội nghiệp ngày

20/10/2004, có nguồn gốc do Ông Đàm Hiếu P nhận tặng cho đất bằng giấy tay từ mẹ là bà Nguyễn Thị T ngày 18/10/1992. Ngày 22/4/2004, bà T lập đơn tái xác nhận và có Ủy ban nhân dân phường B xác nhận đơn ngày 11/5/2004. Phần đất này do bà Triệu nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Đỗ Văn D và bà Nguyễn Thị M ngày 14/8/1992 (việc chuyển nhượng không có xác nhận của cơ quan nhà nước) và sử dụng.

Ông Đàm Hiếu P tự xây dựng nhà năm 1997, bị lập biên bản vi phạm về xây dựng ngày 19/02/1997. Đến năm 2001, Ông Đàm Hiếu P tự xây dựng thêm một căn nhà không phép và bị Ủy ban nhân dân huyện B ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 6572/QĐ-UB ngày 28/9/2001.

Ông Đàm Hiếu P được Ủy ban nhân dân huyện B cấp tạm số nhà số 3/168 Ấp 1, xã B, huyện B theo Thông báo tạm cấp số nhà số 11910/TB-UB ngày 24/12/2004.

Ngày 11/5/2014, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 4698/QĐ-UB đổi số nhà.

Ngày 13/5/2004, ông P lập Tờ tường trình nguồn gốc nhà đất được xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B.

Ngày 21/5/2004, Ủy ban nhân dân phường B ban hành Thông báo niêm yết danh sách các hộ đăng ký hồ sơ nhà ở, đất ở số 18/TB-UB.

Ngày 28/9/2004, ông P lập tờ tường trình về việc chênh lệch diện tích so với quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Ngày 17/9/2004, ông P lập đơn cam kết tháo dỡ phần diện tích không phù hợp quy hoạch.

Ngày 15/11/2004, Phòng Quản lý đô thị quận có Tờ trình số 3360/TTr-QLDDT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4344/2004 ngày 15/11/2004 cho ông P.

+ Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07686 cấp ngày 08/3/2012 cho ông Đàm Hiếu V:

Ngày 28/10/2011, thông qua Phòng Công chứng Tân Bình, ông P lập Hợp đồng số 015657, quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD tặng cho một phần nhà ở và quyền sử dụng một phần thửa đất ở cho ông Đàm Hiếu V.

Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 004579 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng đo đạc Mạnh Cường lập ngày 20/5/2011 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 20/7/2011.

Ngày 10/02/2012, ông Đàm Hiếu V lập phiếu cung cấp thông tin đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 08/3/2012, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07686 cho ông Đàm Hiếu V theo quy định.

Ngày 18/01/2017, ông Đàm Hiếu V lập hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 23/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y tại trang 4 theo quy định.

+ Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07687 cấp ngày 08/3/2012 cho Ông Đàm Hiếu P (là phần còn lại sau khi đã cho ông V một phần):

Ngày 10/02/2012, Ông Đàm Hiếu P lập phiếu cung cấp thông tin đề nghị cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 20/02/2012, ông P lập đơn tường trình và cam kết được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận ngày 23/02/2012.

Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 004579 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng đo đạc Mạnh Cường lập ngày 20/5/2011 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 20/7/2011.

Ngày 08/3/2012, Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07687 cho Ông Đàm Hiếu P theo quy định.

Nay trước yêu cầu của Bà Bành Thị M, Ủy ban nhân dân quận B kiến nghị Tòa án nhân dân Thành phố xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án nhân dân các cấp đã có hiệu lực, Ủy ban nhân dân quận B thực hiện theo quy định.

(Theo Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/6/2017 và ngày 07/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận B)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Tiến Quân có ý kiến trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, cơ quan hành chính sẽ thực hiện sau khi có bản án của Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y trình bày ý kiến: Ông D bà Y mua đất của ông V là mua toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông V được cấp. Từ khi mua tới nay, ông D chưa tiến hành xây dựng, đất vẫn còn để trống. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, ông D bà Y không có ý kiến, nếu thực sự đất ông V bán cho ông có trùng ranh với đất của bà M thì ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tọa lạc tại 123/25A Hồ Văn L, phường B thì đề nghị Tòa án xem xét nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Đàm Hiếu P trình bày ý kiến: Năm 1992, ông P có mua một miếng đất diện tích khoảng 400 m² của ông Đỗ Văn D (em bà Đỗ Thị M2). Năm 1997, ông P có về đòi lại đất và cất nhà ở số 123/25 Hồ Văn L hiện giờ. Đến năm 2001, ông P có cất thêm căn nhà số 123/25A Hồ Văn L và tiến hành xây móng để tiến hành hợp thức hóa chủ quyền. Năm 2004, ông P được Ủy ban cấp chủ quyền đối với nhà đất nói trên. Năm 2011, ông P có tặng cho một phần cho ông Đàm Hiếu V cho đến nay.

Khi xây móng đất thì có cả ba chủ ranh đất là ông D, bà M, ông Liễu và mẹ là bà Hai G. Khi làm hồ sơ hợp thức hóa chủ quyền thì có đủ chữ ký giáp ranh của các ông bà nói trên.

Năm 1992, ông P và ông D có thỏa thuận diện tích mua bán là 400m², tuy nhiên khi bàn giao đất cho ông P, ông D không bàn giao đủ, ông P phải chặt bớt tre trúc mới đủ đất đã mua. Phần đất ông P mua của ông D thời điểm đó nằm sát bờ tre giáp đất bà Đỗ Thị M2. Khi chặt tre trúc, ông P có chừa lại ½ chiều dài hàng tre phía tiếp giáp đất bà M. Ông P đã sử dụng đất ổn định 20 năm, giờ lại phát sinh tranh chấp. Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Bành Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Hiếu V trình bày ý kiến: Ông V đã được Ông Đàm Hiếu P tặng cho nhà đất và được Ủy ban nhân dân quận B cấp chủ quyền là ngay tình. Hiện nay ông V đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc sử dụng đất của mỗi nhà đều ổn định từ trước đến giờ, đều có ranh rõ ràng. Đối với yêu cầu của người khởi kiện, ông V không đồng ý

Tại Bản án số 911/2018/HC-ST ngày 13 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 các yêu cầu khởi kiện của Bà Bành Thị M về việc:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 712942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 07687 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P đối với nhà đất có diện tích 138,20 m² thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 10 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại địa chỉ 123/25 Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ

Chí Minh, cụ thể là phần có diện tích 10,8 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 123770-1/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số BI 414042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 07686 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Đàm Hiếu V đối với nhà đất có diện tích 177,30 m² thuộc thửa 418, tờ bản đồ số 10 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại địa chỉ 123/25A Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là phần có diện tích 39,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng theo số hợp đồng 123770-2/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập. (Ngày 23/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Bành Thị M về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4344/2004 ngày 15/11/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 16/8/2018, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Minh Nhựt – Phó Chủ tịch là người đại diện theo ủy quyền kháng cáo tòa bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Đàm Hiếu P kháng có toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt, xem như họ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số BE 712942 và huỷ một phần GCNQSDĐ số BI 414042.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Đàm Hiếu P tự nguyện rút lại yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND quận Tân Bình phát biểu: thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 07687 và CH 07686 cấp năm 2012 cho Ông Đàm Hiếu P và ông Đàm Hiếu V đã có một phần đất thuộc thửa 483 mà trước đây đã cấp cho bà Đỗ Thị M2. Tuy nhiên UBND quận Tân Bình cho rằng tranh chấp giữa người khởi kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là tranh chấp dân sự có liên quan đến QSDĐ, chứ không phải vụ án hành chính. Do vậy, đề nghị hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về xét xử theo thủ tục tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu: Chủ tọa phiên tòa và các thành viên hội đồng xét xử, cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật của luật tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo của người bị kiện không có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ

thẩm. Đối với việc rút yêu cầu kháng cáo của ông P là tự nguyện, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát;

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, hội đồng xét xử áp dụng Điều 158 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông Đàm Hiếu P tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, ông P rút kháng cáo là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên áp dụng khoản 3 Điều 218 Luật tố tụng hành chính. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Đàm Hiếu P.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện trong vụ án này là một phần GCNQSDĐ, Quyền sở hữu nhà (QSHN) và tài sản khác gắn liền với số CH07687 ngày 08/3/2012 do UBND quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P; một phần GCNQSDĐ, Quyền sở hữu nhà (QSHN) và tài sản khác gắn liền với số CH07686 ngày 08/3/2012 do UBND quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P là đúng quy định tại Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về thẩm quyền: Theo Điều 32 Luật tố tụng hành chính, người khởi kiện khởi kiện vụ án hành chính đối với các GCNQSDĐ trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa hành chính Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4] Về thời hiệu: Ngày 08/3/2012 UBND quận Tân Bình cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và các tài khác gắn liền với đất số BI 414042, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07686 cho ông Đàm Hiếu V, ngày 23/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã cập nhật biến động sang tên cho bà Trần Thị Y và ông Nguyễn Anh D do nhận chuyển nhượng. Ngày 14/11/2016, bà M có đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Quyết định hành chính nói trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

Về tính hợp pháp của các Quyết định cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên.

+ Về hình thức của các Quyết định cấp giấy chứng nhận trên cho Ông Đàm Hiếu P và Đàm Hiếu V được ban hành đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung của các Quyết định:

Để xem xét tính hợp pháp, tính có căn cứ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Đàm Hiếu P và Đàm Hiếu V của UBND quận B thì cần xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P và ông V có đúng trình tự thủ tục mà pháp luật quy định hay không:

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh:

“... ”

2/ Đơn vị lập hồ sơ nhà, đất chịu trách nhiệm thể hiện chính xác hiện trạng nhà, đất theo đúng hướng dẫn của chủ sở hữu và đảm bảo các quy định về kỹ thuật. Tại khu vực đã có bản đồ địa chính mới phải đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật thửa đất. ..

3/ Cán bộ, công chức và các nhân có liên quan đến việc thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận, căn cứ vào nội dung khai trình và các chứng từ chứng minh trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, đối chiếu các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có để thực hiện nhiệm vụ được phân công theo đúng quy định pháp luật...”

Đối chiếu quy định trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) cho đương sự thì ngoài việc căn cứ vào nội dung khai trình của chủ sở hữu, các chứng từ chứng minh về quyền sở hữu nhà (QSHN), QSDĐ của chủ sở hữu và chủ sở hữu phải xác định ranh đất, chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm với các nội dung do mình kê khai và hồ sơ do mình cung cấp thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ là UBND quận B phải có trách nhiệm đối chiếu với các tài liệu quản lý, hồ sơ lưu trữ hiện có khi xem xét yêu cầu của đương sự. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì từ năm 2004, cùng một tài liệu địa chính là tờ bản đồ số 01 theo tài liệu 02/CT-UB nhưng UBND quận B đã cấp QSDĐ và QSHN cùng một thửa đất số 483 đã công nhận cho bà Đỗ Thị M2, nhưng lại công nhận một lần nữa cho Ông Đàm Hiếu P và ông Đàm Hiếu V cũng như cập nhật biến động cho ông Nguyễn Anh D, bà Trần Thị Y là không đúng quy định của pháp luật. Điều này được UBND quận Tân Bình xác định tại toà sơ thẩm rằng việc cấp GCN QSDĐ và QSH cho ông P và ông V đối với một phần thửa 483 đã trùng với giấy chứng nhận trước đây đã cấp cho bà M. Do vậy, việc toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M huỷ một phần giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà của ông P, ông V, ông D và bà Y là có căn cứ. Tuy nhiên UBND quận B kháng cáo cho rằng đây là vụ án tranh chấp dân sự có liên quan đến QSDĐ. Hội đồng xét xử xét thấy: Người khởi kiện cho rằng người bị kiện khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN cho các đương sự đã không xem xét thực tế, không đối chiếu các tài liệu, bản đồ... nên đã cấp trùng các thửa đất, cụ thể là cấp trùng một phần thửa đất 483 của bà M cho ông P và ông V. Vấn đề này được ông P và cả UBND quận B thừa nhận. Do đó, việc người khởi kiện khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ một phần giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN mà UBND quận B đã cấp trùng cho ông P, ông V cũng như ông D, bà Y là tranh chấp hành chính. Nên Toà án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục tố tụng hành chính là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của UBND quận B.

Mặc khác, nếu ông P và UBND quận B vẫn thừa nhận phần đất của ông P khi được cấp giấy chứng nhận đã cấp trùng một phần diện tích thửa đất của bà M.

Nếu bà M tranh chấp quyền sử dụng đất với ông P theo thủ tục tố tụng dân sự thì kết quả giải quyết cũng cần phải huỷ một phần giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN của ông P, ông V (ông D, bà Y) đối với phần diện tích đất cấp trùng. Do đó, để ổn định bản án không cần thiết phải huỷ bản án để giải quyết lại như kháng cáo của UBND quận B.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, Ủy ban nhân quận B kháng cáo, nhưng không xuất trình được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án, nên không có căn cứ để hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của người bị kiện không được chấp nhận và Ông Đàm Hiếu P rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải cả hai phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 241, khoản 3 Điều 218 Luật Tố tụng hành chính.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Ông Đàm Hiếu P.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người bị kiện.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ Quyết định 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Pháp lệnh án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 các yêu cầu khởi kiện của Bà Bành Thị M về việc:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 712942, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 07687 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P đối với nhà đất có diện tích 138,20 m² thuộc thửa 419, tờ bản đồ số 10 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại địa chỉ 123/25 Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể là phần có diện tích 10,8 m² theo Bản vẽ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng 123770-1/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số BI 414042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 07686 ngày 08/3/2012 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Đàm Hiếu V đối với nhà đất có diện tích 177,30 m² thuộc thửa 418, tờ bản đồ số 10 (theo Tài liệu năm 2005) tọa lạc tại địa chỉ 123/25A Hồ Văn L, Khu phố 1, phường B, quận B, Thành

phố Hồ Chí Minh, cụ thể là phần có diện tích 39,4 m² theo Bản vẽ hiện trạng theo số hợp đồng 123770-2/ĐĐBĐ ngày 08/9/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập. (Ngày 23/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị Y).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Bành Thị M về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4344/2004 ngày 15/11/2004 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho Ông Đàm Hiếu P.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân quận B phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Bà Bành Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0031840 ngày 06/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Bà Bành Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AA/2016/0033623 ngày 23/02/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí đo vẽ:

Ủy ban nhân dân quận B phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ 12.649.736 đồng (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0032974 ngày 29/6/2017 và số 0035449 ngày 08/9/2017 của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, người khởi kiện đã tạm ứng toàn bộ chi phí 12.649.736 đồng nói trên. Do đó, người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền chi phí đo vẽ 12.649.736 đồng (mười hai triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng) cho người khởi kiện là Bà Bành Thị M.

- Về án phí phúc thẩm:

Ủy ban nhân dân quận B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0049744 ngày 21/9/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đàm Hiếu P phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0049632 ngày 06/9/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (9);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(5) (20) (MTTT);

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

Đã ký

Huỳnh Thanh Duyên