

**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: 736/2018/HC-ST

Ngày: 11- 6 - 2018.

V/v khiếu kiện quyết định hành chính

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh Mai.

2/ Ông Trần Ngọc Thực.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vũ Hải.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5 và ngày 8, ngày 11 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2017/TLST-HC ngày 13/02/2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2094/2018/QĐST-HC ngày 04/5/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3874/2018/QĐST-HC ngày 10/5/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4551/2018/QĐST-HC ngày 08/6/2018 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Văn T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Người khởi kiện:

Ông Trần Văn C, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 22370 ngày 10/09/2016 lập tại Phòng Công chứng số 6).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận B.

Địa chỉ: Số 6 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B:

Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B. (Có yêu cầu vắng mặt)

(Giấy ủy quyền số 37/GUQ-UBND ngày 21/3/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người bị kiện:

1/ Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1974. (Có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Phạm Đức A, sinh năm 1982. (Có mặt)

Địa chỉ: Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Thị L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Phường 11, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn C, sinh năm 1955. (Có mặt)

Địa chỉ: Phường 28, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 22370 ngày 10/09/2016 lập tại Phòng Công chứng số 6).

2/ Bà Trần Thị Hoài T, sinh năm 1980. (Có yêu cầu vắng mặt)

3/ Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1978. (Có yêu cầu vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/9/2016, các biên bản đối thoại, các lời trình bày tại tòa, Người khởi kiện ông Lê Văn T có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn C trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số abc, Phường 5, quận B do bà Nguyễn Thị G và ông Phạm N tạo lập từ năm 1963. Năm 1999, bà G và ông N cùng các con bán một phần căn nhà abc cho ông Trịnh Quang T. Cùng năm 1999, ông T bán một phần căn nhà nói trên cho ông Lê Quang S, đến năm 2003, ông S cùng vợ là bà Võ Thị Trúc P bán lại cho ông Lê Văn T. Các cuộc mua bán trên đều bằng giấy tay. Ông Lê Văn T đã ở căn nhà trên từ năm 2003 cho đến nay.

Khi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho căn nhà tại địa chỉ abc, Phường 5, quận B, Ủy ban nhân dân quận B đã thiếu trách nhiệm không kiểm tra hiện trạng vị trí đất theo sơ đồ bản vẽ. Theo đó, thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính Phường 5, quận B (phần bên trái căn nhà số abc) do ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay vào năm 2003 có căn nhà riêng biệt không số nhưng đến khi Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận thì căn nhà không số của ông T lại là phần sân của căn nhà số abc, Phường 5, quận B.

Văn bản số 86/UBND-TNMT ngày 14/01/2016 của Ủy ban nhân dân quận B đã xác nhận tại địa chỉ số abc, Phường 5, quận B có 02 căn nhà. Căn nhà bên trái (từ ngoài nhìn vào) là của ông Lê Văn T và bà Đặng Thị L sử dụng chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; căn nhà bên phải (từ ngoài nhìn vào) mang số abc, Phường 5, quận B do ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị Hoài T sở hữu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại văn bản này Ủy ban nhân dân quận B cũng đã hướng dẫn

ông T liên hệ ông K và bà T cùng nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất số abc, Phường 5, quận B theo hiện trạng mỗi bên sử dụng. Ông T không đồng ý với cách hướng dẫn của Ủy ban nhân dân quận B vì sự sai sót này không nằm ở lỗi của hai gia đình.

Gia đình ông Lê Văn T - bà Đặng Thị L và gia đình ông Nguyễn Minh K - bà Trần Thị Hoài T không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số abc, Phường 5, quận B vì đất ông T sử dụng là thửa số 8 còn đất gia đình ông K, bà Th sử dụng là thửa số 9, không chồng lấn diện tích và hai hộ cùng sử dụng chung bức tường từ lúc ông Phạm N, bà G bán lần đầu, sau nhiều lần chuyển nhượng qua nhiều chủ cũng thể hiện là tường chung không tranh chấp.

Do vậy, nay ông yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho hộ ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có đại diện theo ủy quyền ông Hồ Pg có lời trình bày Bản tự khai ngày 27/3/2017.

Theo tờ kê khai nhà cửa năm 1977: Căn nhà abc, Phường 5, quận B có nguồn gốc do ông Phạm N, bà Nguyễn Thị G tạo lập, diện tích 89 m². Năm 1999, bà G nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, kèm các giấy tờ:

+ Tờ tường trình ngày 10/8/1999 với nội dung: Nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B có nguồn gốc do gia đình bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng từ năm 1963. Hiện trạng căn nhà 10m x 7m nền gạch, mái tôn (đơn có ý kiến của 02 người dân thường trú tại xyz và def Lê Quang Định và ý kiến của Tổ trưởng tổ dân phố 34 xác nhận về việc ông Phạm N và bà Nguyễn Thị G cư ngụ tại căn nhà abc, Phường 5, quận B trước năm 1975 đến thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận là đúng sự thật).

+ Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 10/10/2000: Diện tích khuôn viên đất 61 m², diện tích xây dựng 58,28 m², hiện trạng bên trên có căn nhà tường tôn, gác gỗ được ngăn đôi làm 02 phần.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 5 ngày 12/10/1999 tại Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận: Căn nhà được mua vào năm 1963, không có tranh chấp.

Ủy ban nhân dân quận B đã thông báo về hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên của hộ bà Nguyễn Thị G (đăng trên báo Sài Gòn giải phóng 03 kỳ liên tiếp và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận B theo quy định).

Căn cứ quy định thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố H (ban hành kèm theo Quyết định số 6280/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố), Ủy ban nhân dân quận B đã trình Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6050/2000 ngày 13/6/2000 cho ông Phạm N (chết năm 1999) và bà Nguyễn Thị G đối với nhà đất số abc, Phường 5, quận B là đúng quy định.

Ngày 28/7/2000, bà G cùng các đồng thừa kế của ông N chuyển nhượng nhà đất trên cho Nời khác theo Hợp đồng mua bán nhà đất lập tại Phòng công chứng, đã

được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 3 giấy chứng nhận theo quy định.

Sau đó, nhà đất được chuyển nhượng qua nhiều người và đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy và cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 3, 4 giấy chứng nhận theo quy định.

Xét quá trình giải quyết hồ sơ đăng bộ, cập nhật chủ sử dụng và cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng nhà đất tại abc, Phường 5, quận B được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định, tại thời điểm thụ lý giải quyết Ủy ban nhân dân quận B cũng không nhận được đơn tranh chấp, khiếu nại liên quan đến nhà đất nêu trên. Do đó, việc 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 đối với nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B là đúng theo quy định.

Năm 2015, ông Lê Văn T có đơn đề nghị xem xét lại giấy chứng nhận đã cấp đối với nhà đất số abc, Phường 5, quận B do bao gồm phần nhà đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 25 – bản đồ địa chính Phường 5 quận B theo ông T tường trình là đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay vào năm 2003.

Ngày 14/01/2016, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 86/UBND-TNMT đã trả lời ông T với nội dung:

+ Việc ông có đơn đề nghị xem xét lại giấy chứng nhận đã cấp đối với nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B do bao gồm phần nhà đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 25 – bản đồ địa chính Phường 5, quận B theo ông tường trình đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay vào năm 2003 là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

+ Việc ông nhận chuyển nhượng phần bên trái nhà 337/3 (từ ngoài nhìn vào) bằng giấy tay là vụ việc dân sự, trường hợp phát sinh tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án theo quy định tại Điều 25 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

+ Trường hợp ông T 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 thuộc thửa 8, tờ bản đồ số 25 – bản đồ địa chính Phường 5, quận B đề nghị ông liên hệ ông K và bà T (hiện nay là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu nhà ở tại số abc, Phường 5, quận B theo giấy chứng nhận đã cấp) để cùng nộp lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B theo hiện trạng mỗi bên sử dụng tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B để được xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, vụ liên quan bà Trần Thị Hoài T có ý kiến tại bản tự khai ngày 19/4/2017.

Bà T mua căn nhà số abc, Phường 5, quận B của bà Nguyễn Thanh T và ông Trần Vĩnh C theo hợp đồng mua bán số 18045 ngày 24/6/2014 do Phòng công chứng số 6, quận B chứng nhận (theo hồ sơ số 011898.CN.069) và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 999504, thửa đất số 401, tờ bản đồ số 25, diện tích 28 m², hình thức sử dụng riêng 28 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, diện tích xây dựng 28 m², diện tích sàn 56 m², kết cấu: Vách gạch, sàn gỗ, mái tôn, cấp 3, số tầng 2. Trong đó có một phần diện tích không được công nhận. Khi bà T mua căn nhà này thì phần diện tích không được

công nhận (nhìn từ ngoài vào là bên tay trái) đã được xây dựng thành 01 trệt, 01 lầu. Bà T không có ý kiến gì về phần đất không được công nhận này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T bà không có ý kiến gì. Do bận công việc, bà T đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh K trình bày:

Có cùng ý kiến với bà Trần Thị Hoài T tại bản tự khai ngày 19/4/2017. Do bận công việc, ông K đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Lan có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn C trình bày:

Có cùng ý kiến, yêu cầu như Người khởi kiện ông Lê Văn T.

Tòa án đã tiến hành cho các bên đối thoại với nhau.

Tại phiên tòa hôm nay:

* Người khởi kiện ông Lê Văn T có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn C xác định yêu cầu khởi kiện: Thu hồi Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho hộ ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà, đất số abc, Phường 5, quận B và cấp mới lại giấy chứng nhận cho hộ ông Lê Văn T, bà Đặng Thị L và hộ ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T theo hiện trạng thực tế mà hai hộ đang sử dụng.

* Nời bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có đại diện theo ủy quyền ông Hồ P có yêu cầu vắng mặt.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B xác định: Thống nhất với ý kiến của Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có đại diện theo ủy quyền ông Hồ P tại Bản tự khai ngày 27/3/2017. Yêu cầu khởi kiện của ông T là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của Người khởi kiện của ông Lê Văn T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoài T và ông Nguyễn Minh K có yêu cầu vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, ra Thông báo thụ lý vụ án đúng pháp luật. Thẩm phán ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã chấp hành đúng những quy định về thủ tục tố tụng.

Xét yêu cầu của Người khởi kiện ông Lê Văn T nhận thấy:

- Về nguồn gốc nhà đất tại abc, Phường 5, quận B: Có nguồn gốc do ông Phạm N và bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng từ năm 1963 với diện tích 89m². Năm 1999, bà Nguyễn Thị G nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên, Ủy ban nhân dân quận B căn cứ quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6050/2000 ngày 13/6/2000 cho ông Phạm N (chết năm

1999) và bà Nguyễn Thị G đối với nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B với diện tích đất là 56 m², diện tích xây dựng là 28 m².

- Về quá trình mua bán nhà đất tại abc, Phường 5, quận B: Theo như các hợp đồng mua bán nhà ở trong hồ sơ vụ án thì quá trình mua bán như sau:

Ngày 30/7/1999, gia đình bà Nguyễn Thị G bán cho ông Trịnh Quang T bằng giấy tại phần đất abc, với diện tích 63 m². Sau đó, ông Trịnh Quang T bán lại cho ông Lê Văn S và ngày 20/10/2003 ông Lê Văn S bán một phần căn nhà trên cho ông Lê Văn T. Tất cả việc mua bán bằng giấy tay không qua công chứng.

Bên cạnh đó, ngày 28/7/2000, bà Nguyễn Thị G bán phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận với diện tích 28 m² tại abc cho ông Đào Văn V. Sau đó, ông Đào Văn V bán phần đất nêu trên cho bà Trương Thị N và Người nhận chuyển nhượng cuối cùng đối với phần đất này là bà Trần Thị Hoài T. Tất cả việc mua bán đều qua hợp đồng công chứng và được cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Qua đó nhận thấy, phần đất của bà Nguyễn Thị G được chia làm đôi; một phần diện tích đất 63m² chưa được cấp giấy chứng nhận được bán bằng giấy tay và một phần diện tích đất 28m² đã được cấp giấy chứng nhận được chuyển nhượng bằng hình thức công chứng và được Ủy ban nhân dân quận B cập nhật sự thay đổi chủ sở hữu.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6065/2000 mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho bà Nguyễn Thị G thì chỉ công nhận phần diện tích 28 m² mà ông K, bà T đang sử dụng, còn phần diện tích đất ông T đang sử dụng thì không được công nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích mà ông T đang sử dụng là phần diện tích mà theo giấy chứng nhận đã cấp cho bà T, ông K là phần đất không được công nhận quyền sở hữu.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy, năm 1999 khi bà G nộp hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận thì bà G chỉ khai nhận phần diện tích mình đang sử dụng là 28 m², không khai phần diện tích 63 m² đã bán cho ông Trịnh Quang T, lúc này ông Trịnh Quang T hay những Người sở hữu sau đối với phần diện tích 63 m² phải có nghĩa vụ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, nhưng những Người này không thực hiện và ông Tân cũng không thực hiện điều này cho đến khi biết được lợi ích của mình bị xâm phạm qua giấy chứng nhận quyền sở hữu của hộ bà T, ông K. Tuy nhiên, thực tế thì quyền và lợi ích hợp pháp của ông T không bị xâm phạm bởi phần diện tích ông đang sử dụng không được công nhận trong giấy chứng nhận của ông K, bà T. Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 86/UBND-TNMT hướng dẫn ông liên hệ với hộ ông K, bà T để cùng nộp lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận là phù hợp, như vậy việc ông T yêu cầu hủy bỏ một phần giấy chứng nhận đã cấp cho bà T, ông K là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở của hộ ông Nguyễn Minh K và bà Trần Thị Hoài T.

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 nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Ông Lê Văn T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố H, yêu cầu Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho hộ ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B. Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý đơn khởi kiện của ông Tân là đúng thẩm quyền quy định của Luật tổ tụng Hành chính.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Ông T có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận B về việc xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B. Ngày 14/01/2016, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 86/UBND-TNMT về việc trả lời đơn khiếu nại nêu trên của ông T. Không đồng ý với văn bản trên của Ủy ban nhân dân quận B nên ngày 30/9/2016 ông T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố H, yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B. Căn cứ Điều a Khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng Hành chính thì yêu cầu khởi kiện của ông Tân là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận B có đại diện theo ủy quyền ông Hồ P và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoài T, ông Nguyễn Minh K có yêu cầu vắng mặt khi xét xử, căn cứ quy định của Luật tổ tụng Hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

[4] Xét, yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án thu hồi Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B để cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông Lê Văn T, bà Đặng Thị Lan và ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T theo thực tế hiện trạng mà hai nhà đang sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5] Nguồn gốc và quá trình chuyển nhượng nhà abc, Phường 5, quận B thể hiện:

[6] Nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B có nguồn gốc do gia đình ông Phạm N, bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng từ năm 1963 có diện tích 89 m². Năm 1999, bà G nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên kèm theo là tờ tường trình ngày 10/8/1999 với nội dung: Nhà đất tại số abc, Phường 5, quận B có nguồn gốc do gia đình bà Nguyễn Thị G nhận chuyển nhượng từ năm 1963, hiện trạng căn nhà 10m x 7m nền gạch, mái tôn và theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 10/10/2000 thì diện tích khuôn viên đất là 61 m², diện tích xây dựng 58,28 m², hiện trạng bên trên có căn nhà tường tôn, gác gỗ được ngăn đôi làm 02 phần.

Ngày 13/6/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6050/2000 ngày 13/6/2000 cho ông Phạm N (chết năm 1999) và bà Nguyễn Thị G đối với nhà đất số abc, Phường 5, quận B thì

chỉ công nhận phần diện tích đất ở 28 m², phần diện tích đất còn lại không được công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/7/2000, bà G bán phần diện tích được cấp giấy chứng nhận với diện tích 28 m² nhà đất tại abc, Phường 5, quận B cho ông Đào Văn Việt (đã được phòng công chứng Nhà nước số 1 chứng thực ngày 28/7/2000). Sau đó, nhà đất này được chuyển nhượng qua nhiều Người và Người nhận chuyển nhượng cuối cùng là bà Trần Thị Hoài T (tất cả việc chuyển nhượng đều có công chứng chứng thực) và đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp đổi giấy và cập nhật biến động chủ sở hữu tại trang 3, 4 giấy chứng nhận theo quy định.

[7] Ngày 30/7/1999, gia đình bà G bán cho ông Trịnh Quang Tuyến bằng giấy tay phần nhà đất tại abc, Phường 5, quận B. Ngày 23/10/1999, ông Trịnh Quang T và bà Thái Thị A bán lại cho ông Lê Văn S (bằng giấy tay) một phần nhà abc, Phường 5, quận B, phần trái từ ngoài nhìn vào. Ngày 20/10/2003, ông Lê Văn S bán lại một phần căn nhà nêu trên cho ông Lê Văn T, bán bằng giấy tay, không qua công chứng.

[8] Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H thể hiện phần diện tích nhà đất mà ông T đang sử dụng là phần diện tích mà theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông K, bà T là phần đất không được công nhận quyền sở hữu.

[9] Từ những căn cứ trên, nhận thấy khi bà G được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào năm 2000 thì chỉ được công nhận phần diện tích đất ở là 28 m² (là phần nhà đất mà ông K và bà T hiện đang sử dụng), phần đất còn lại không được công nhận (là phần diện tích nhà đất đã bán cho ông Trịnh Quang T, sau này ông T bán lại cho ông S và ông S bán lại cho ông T) hiện ông T đang sử dụng. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành Văn bản số 86/UBND-TNMT ngày 14/01/2016 hướng dẫn ông T liên hệ với ông K, bà T để cùng nộp lại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận theo hiện trạng của mỗi bên sử dụng là phù hợp.

[10] Ông T khởi kiện cho rằng phần nhà đất thực tế ông T đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận đã được cấp cho ông K và bà T nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận của ông K và bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

[11] Trường hợp ông T có yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với phần nhà đất ông đang sử dụng sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với quan hệ tranh chấp dân sự giữa ông T, bà L và ông K, bà T (nếu có) thì đương sự được quyền khởi kiện ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[12] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H cũng đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 158; Điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T yêu cầu T hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ủy ban nhân dân quận B đã cấp cho ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T tại địa chỉ nhà đất số abc, Phường 5, quận B và cấp mới lại giấy chứng nhận cho ông Lê Văn T, bà Đặng Thị L và ông Nguyễn Minh K, bà Trần Thị Hoài T theo hiện trạng thực tế hai hộ đang sử dụng.

2. Án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Lê Văn T phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai T số AA/2016/0031932 ngày 19/01/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt, niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM ;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Mai Thị Thanh Tú