

**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: 764/2019/HC-PT

Ngày: 29-8-2019

V/v Khiếu kiện quyết định hành  
chính yêu cầu hủy Giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất, quyền sở  
hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thụy Vi

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Hải Vân

Bà Lê Hồng P

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:***

Bà Nguyễn Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30 tháng 7 và ngày 29 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 54/2017/TLPT-HC ngày 18 tháng 10 năm 2017 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2017/HC-ST ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2976/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6117/2019/QĐ-PT ngày 30/7/2019 giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:*** Bà Lê Thị L, sinh năm 1941.

Trú tại: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị H, sinh năm 1970 là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, trú tại Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 15101407 lập ngày 06/4/2015 tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Địa chỉ: Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, địa chỉ: Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 1316/GUQ-UBND lập ngày 04/5/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Ông Nguyễn Huy P – Quyền Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1933 (đã chết ngày 18/3/2019)

Trú tại: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1:

- Bà Mã Thị Mỹ H2, sinh năm 1964.

- Bà Mã Thị Mỹ H3, sinh năm 1970.

- Bà Mã Thị Mỹ P, sinh năm 1973.

- Bà Mã Thị Mỹ T1, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Võ Thị N1, sinh năm 1933.

Trú tại: 254/33/36 BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà Mã Thị Mỹ H2, sinh năm 1964.

4/ Bà Mã Thị Mỹ H3, sinh năm 1970.

5/ Bà Mã Thị Mỹ P, sinh năm 1973.

6/ Bà Mã Thị Mỹ T1, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị L – Người khởi kiện.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Người khởi kiện bà Lê Thị L có bà Lê Thị H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước năm 1975, phía sau 03 căn nhà gồm: Nhà số 254/33/56A của gia đình bà L, nhà số D của gia đình bà H1 và nhà số 254/33/36 của gia đình bà Năm cùng ở Phường B, Quận A có 01 ao sinh dùng làm khu thông hành địa dịch chung, diện tích 20m<sup>2</sup> chảy dài xuống con rạch chiều rộng 1m thông ra cầu vệ sinh công cộng của khu vực Phường B, Quận A. Năm 2003 Nhà nước cấp chủ quyền cho các hộ dân, khúc con rạch kéo dài ra khu vệ sinh công cộng đã bị các hộ xung quanh san lấp hết. Chỉ riêng diện tích khu ao sinh 03 nhà bà Năm, bà H1 và bà L thỏa thuận để trống làm khu thông hành địa dịch chung, không ai được xây cất hoặc lấn chiếm mà để trống cho thoáng mát, phòng hỏa hoạn để cứu chữa.

Đến năm 2014, gia đình bà H1 xây lại toàn bộ căn nhà có lán ra phía sau qua khỏi cột nhà bà L thì bà L mới biết và đi khiếu nại, sau đó khởi kiện ra tòa cho đến nay. Phần đất có diện tích 20m<sup>2</sup> kể trên theo bản đồ hiện trạng, vị trí do Tòa án yêu cầu đo vẽ thể hiện phần (1), phần (2), phần (3) và phần sân phía sau nhà bà H1 từ trước đến nay là nơi thoát nước mưa và nước sinh hoạt trên lầu 1 của gia đình bà L đổ thẳng xuống phần diện tích đất này. Tại phần đất này, không có hệ thống ống thoát nước ngầm của gia đình bà vì gia đình bà sử dụng hệ thống thoát nước ngầm từ trong nhà đi thẳng ra cửa trước nhà rồi ra hệ thống cống thoát nước trước hẻm. Phần đất này là đất của Nhà nước, không phải đất của bà H1. Việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình bà H1 đối với căn nhà số Phường B, Quận A bao gồm cả phần đất có diện tích 20m<sup>2</sup> ba nhà sử dụng chung là trái pháp luật, ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của gia đình bà Năm và bà L. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh lại Giấy chứng nhận số CH01519 ngày 06/08/2012 đã cấp cho bà H1, trả lại khu đất có diện tích 20m<sup>2</sup> sử dụng chung của 03 nhà để thoáng mát như từ trước đến nay.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận A có ông Bùi Thanh T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất D (số cũ 254/33/36 Bis) Phường B, Quận A do ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Hai và bà Võ Thị N1 theo tờ bán nhà lập ngày 23/8/1961, có thị nhận của Quận trưởng Quận A ngày 26/8/1961 và trước bạ ngày 23/02/1962.

Theo bản đồ địa chính Phường B, Quận A được lập năm 2001-2002 thì nhà đất D BV thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 15/BĐĐC, có diện tích khuôn viên là 69,6m<sup>2</sup>, một phần đất phía sau nhà đất này tiếp giáp với nhà đất 254/33/56A và 254/33/36 BV.

Ngày 18/8/2000 ông Mã Vinh chết. Năm 2012 bà Nguyễn Thị H1 (đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Mã Vinh) nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A. Ngày 29/6/2012 Ủy ban nhân dân Phường B xác nhận tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của bà H1 có nội dung: Phần nhà đất tại địa chỉ số D (số cũ 254/33/36Bis) BV, Phường B, Quận A thuộc thửa đất số 146, tờ số 15/BĐĐC do ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 mua bán bằng giấy tay vào năm 1961 với diện tích đất ở là 69,6m<sup>2</sup>; sử dụng làm đất ở trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp về đất và tài sản gắn liền với đất.

Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở tại địa chỉ D BV được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A kiểm tra ngày 09/11/2011 thể hiện diện tích đất là 69,6m<sup>2</sup> thuộc hồ sơ kỹ thuật của thửa đất số 146, tờ số 15/BĐĐC-Phường B lập năm 2001-2002 (bao gồm phần diện tích 20m<sup>2</sup> đất mà bà L đang khởi kiện) thể hiện nội dung về trách nhiệm của chủ nhà và đơn vị đo vẽ; chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở và đơn vị tư vấn đo vẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về

tính pháp lý và mọi tranh chấp xảy ra đối với các thông tin về nhà ở, đất ở thể hiện trên bản vẽ (trừ các thông tin về quy hoạch do cơ quan quản lý Nhà nước cấp Quận kiểm tra nội nghiệp và xác nhận).

Theo quy định của Luật đất đai năm 2003: trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân phường (nơi có nhà, đất) xác nhận là không có tranh chấp thì được xét cấp Giấy chứng nhận. Trên cơ sở xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A, ngày 06/8/2012, Ủy ban dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số CH 01519 (số seri là BK 828563) tại địa chỉ số D BV, Phường B, Quận A cho bà H1 với diện tích 69,6m<sup>2</sup>.

Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận cho bà H1 đối với nhà, đất tại địa chỉ D BV là đúng Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó việc bà L yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 828563 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà H1 ngày 06/8/2012 là không có cơ sở.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị Mỹ H3, bà Mã Thị Mỹ P, bà Mã Thị Mỹ T1 và bà Mã Thị Mỹ H2 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Nguyên căn nhà của bà H1 đang ở đã tồn tại mấy chục năm qua. Hiện trạng căn nhà trước là nhà cấp 4 che tôn. Vào năm 1999 bà H1 đã kê khai nhà đất và đóng thuế đầy đủ, không phải là đất trống làm sân chung cho hộ nào cả. Đến ngày 02/5/2014, gia đình bà H1 xin phép xây dựng lại thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà L. Đất này là đất của Nhà nước nhưng gia đình bà H1 đã sử dụng ổn định hơn 50 năm, thực tế xây dựng nhà tường, mái tôn từ năm 1980 và đã sửa chữa nhiều lần mà không ai tranh chấp, chỉ khi tiến hành xây dựng cao lên thì mới có tranh chấp. Bà được biết thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính là 01 năm. Nhà đất của bà H1 được cấp giấy chứng nhận ngày 06/8/2012, đến tháng 7/2014 bà H1 xây nhà cao lên, nhưng đến tháng 8/2014 thì bà L mới khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa, bà L không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đang tranh chấp nhưng Tòa án lại thụ lý đơn của bà L. Do đó, bà H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N1 trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất gia đình bà đang ở là do cha mẹ bà tạo lập hơn 80 năm. Bà Năm chỉ bán một phần đất phía trước, còn phần đất phía sau là vũng đất bà không bán cho bà H1 mà để sử dụng chung cho 03 nhà là nhà bà, bà H1 và bà L.

Sau khi mua nhà, bà H1 giữ nguyên trạng, không lấn chiếm. Tuy nhiên đến năm 2014 thì bà H1 xây dựng nhà lên vũng đất trống chung và được cấp

giấy chứng nhận là không đúng. Do đó, bà Năm yêu cầu bà H1 trả lại phần đất trống có diện tích khoảng 20m<sup>2</sup> cho Nhà nước để 03 hộ sử dụng chung. Bà Năm thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà L.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2017/HC-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận A quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Mã Vinh đối với nhà đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí đo vẽ hiện trạng phần đất là 1.911.593 đồng (Một triệu chín trăm mười một nghìn năm trăm chín mươi ba đồng). Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí này (bà L đã nộp số tiền chi phí đo vẽ hiện trạng nhà, đất là 1.911.593 đồng theo phiếu thu số 07 ngày 26/4/2016 và phiếu thu ngày 19/01/2016).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017, bà Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Lê Thị H là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và xác định lại yêu cầu khởi kiện là xin hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Mã Vinh đối với nhà đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện. Ngoài ra bà Hiền còn trình bày: Năm 2012 khi gia đình bà H1 xin cấp Giấy chứng nhận nhưng Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A đã không khảo sát, ký ranh là không đúng quy định của pháp luật và đây là một trong những lý do bà L xin hủy Giấy chứng nhận số CH 01519 ngày 06/8/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị Mỹ P và bà Mã Thị Mỹ H2 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu như người bị kiện trình bày, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc

thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Xét yêu cầu của bà Lê Thị L về việc yêu cầu điều chỉnh diện tích đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 828563 cấp cho bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Mã Vinh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 828563 thì nhà đất được cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 15, diện tích 69,6m<sup>2</sup> tại địa chỉ: D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà L tranh chấp yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận trên vì giấy chứng nhận trên đã cấp luôn cả phần đất diện tích 20m<sup>2</sup> thuộc khu vực thông dịch chung của 03 hộ gia đình.

Về nguồn gốc căn nhà số 254/33/36 A BV, Phường B, Quận A là nhà của ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Hai và bà Võ Thị N1 theo tờ bán nhà lập ngày 23/8/1961, có thị nhận của Quận trưởng Quận A.

Năm 1999, ông Mã Vinh kê khai phần nhà đất trên có diện tích khuôn viên là 66 m<sup>2</sup>.

Năm 2012, bà Nguyễn Thị H1 đại diện chồng Mã Vinh nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại phần xác nhận Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A xác nhận: phần nhà đất tại địa chỉ D (số cũ 254/33/36 Bis) đường BV, Phường B, Quận A thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 15 (BĐDC) do ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 mua lại bằng giấy tay năm 1961 với diện tích đất ở là 69,6 m<sup>2</sup>. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất: trước ngày 15/10/1993. Thời điểm hình thành tài sản: Tạo lập và sử dụng trước ngày 01/7/2006 với tổng diện tích sàn xây dựng là 78,8m<sup>2</sup>, Tình trạng tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất: không tranh chấp.

Tại phiếu chuyển thông tin địa chính số CH01519/PC-VPĐKQSDĐ ngày 31/7/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính là 69,6 m<sup>2</sup>.

Theo bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở ngày 19/10/2011 của Công ty TNHH TM-DV-KD Địa ốc Gia Kiến lập và được Phòng Tài nguyên và môi trường kiểm tra nội nghiệp thể hiện nhà số 254/33/36 Bis BV, Phường B, Quận A thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 15 diện tích đất 69,6 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng 54,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 78,8m<sup>2</sup>, kết cấu nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, ban công gỗ.

Tại Tờ trình số 1672/TTr-PTNMT-VPĐKQSDĐ năm 2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A thì đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (phần đất diện tích: 69,6m<sup>2</sup> tăng 48,6 m<sup>2</sup> so với chủ quyền là phần đất sử dụng làm đất ở từ trước 15/10/1993).

Tại Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc-Thiết kế -Xây dựng Kiến Điền thực hiện được Văn phòng đăng ký đất đai Quận A duyệt ngày 29/3/2016 thì phần của bà Nguyễn Thị H1 có diện tích 69,6m<sup>2</sup> phù hợp với giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

Theo xác nhận của bà Hiền thì cả 3 nhà số 254/33/36; D, 254/33/56A đều đã xây dựng riêng biệt, nhà bà Năm, bà L không mở cửa hậu ra phần diện tích đất tranh chấp và tại phần diện tích đất 20m<sup>2</sup> từ trước đến nay không có lối đi chung với bất kỳ hộ gia đình nào, nên đây không phải là thông hành địa dịch như bà L, bà Năm khai. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Hiền không chứng minh được phần đất có diện tích 20m<sup>2</sup> là dùng chung cho cả 03 hộ, trong khi 03 căn nhà bà L, bà Năm, bà H1 có xây tường riêng biệt và bà L, bà Năm không trở cửa đi chung phần diện tích này.

Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 thì việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với bà Nguyễn Thị H1 là phù hợp

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, bác yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 02/2017/HC-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên trình bày ý kiến, tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị L làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Bùi Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N1, bà Mã Thị Mỹ T1, bà Mã Thị Mỹ H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 157 và khoản 4 Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thì căn nhà số D có nguồn gốc là do ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Hai và bà Võ Thị N1 theo tờ bán nhà lập ngày 23/8/1961 có thị nhận của Quận trưởng Quận A ngày 26/8/1961 và trước bạ ngày 23/2/1962. Ngày 18/8/2000, ông Mã Vinh chết. Năm 2012 bà Nguyễn Thị H1 (đại diện những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Mã Vinh) nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, và đã được Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CH 01519 vào ngày 06/8/2012. Năm 2014 gia đình bà H1 xây dựng lại nhà thì bà Lê Thị L khởi kiện.

Theo bà L, bà Năm trình bày thì phía sau nhà đất số D có phần đất diện tích khoảng  $20m^2$ , phần đất này nằm giữa 3 nhà là nhà số 254/33/56A của gia đình bà L, nhà số D của gia đình bà H1 và nhà số 254/33/36 của gia đình bà Năm, phần đất này trước đây là 01 ao sinh sau đó san lấp dùng làm khu thông hành địa dịch chung của 03 nhà, 3 nhà thỏa thuận để trống cho thoáng mát không ai được xây dựng, năm 2014 gia đình bà H1 xây dựng trên phần đất này nên xảy ra tranh chấp.

Theo Bản đồ địa chính Phường B, Quận A lập năm 2001-2002 thì nhà đất số D BV Phường B, Quận A thuộc thửa đất số 146 tờ bản đồ số 15/BĐĐC có diện tích khuôn viên  $69,6 m^2$ . Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân (nhà ở riêng lẻ) do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ - Kinh doanh Địa ốc Gia Kiến lập ngày 19/10/2011 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A kiểm tra nội nghiệp ngày 09/11/2011 thì nhà 254/33/36 Bis (số mới D) BV, Phường B, Quận A có diện tích đất là  $69,6 m^2$  (bản vẽ nộp trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận), diện tích xây dựng là  $54,3m^2$  và phần sân phía trước có diện tích  $15,3m^2$ .

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Kiến Điền lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A duyệt ngày 29/3/2016 thì nhà đất số D có diện tích  $69,6m^2$ . Năm 1999, ông Mã Vinh đã đăng ký kê khai nhà đất số D với diện tích  $66m^2$ , do người dân kê khai không chính xác so với số liệu khi đo đạc lập bản đồ địa chính. Theo nội dung Công văn số 162/UBND-ĐT ngày 16/11/2018 của Ủy ban nhân dân Phường B, Quận A, căn cứ trên cơ sở xác minh những người sinh sống tại địa phương thì phần đất phía sau nhà 254/33/36 Bis (số mới D) BV, Phường B, Quận A là phần đất coi lần từ đất ao sinh có đường thoát nước chung, nhưng từ năm 1984 trở về sau Nhà nước làm cống thoát nước trước hẻm nên đường công thoát nước này không còn ai sử dụng.

Qua các căn cứ trên có cơ sở xác định phần đất phía sau nhà D BV, Phường B, Quận A được ghi nhận là phần (1), phần (2), phần (3) và sân theo bản vẽ bản vẽ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ giải quyết tranh chấp do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Kiến Điền lập và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận A duyệt ngày 29/3/2016 có nguồn gốc là đất công, gia đình ông Mã Vinh và bà Nguyễn Thị H1 đã sử dụng phần diện tích này căn cứ trên phần diện tích xây dựng thể hiện tại bản vẽ trên và Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân (nhà ở riêng lẻ) do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ - Kinh doanh Địa ốc Gia Kiến lập ngày 19/10/2011 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A kiểm tra nội nghiệp ngày 09/11/2011. Bà L tranh chấp phần diện tích này nhưng không có căn cứ xác định phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà L. Nhà bà Lê Thị L và bà Võ Thị N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở năm 2003 và không được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất trên. Thực tế bà Năm không sử dụng phần đất phía sau nhà D BV, Phường B, Quận A còn bà Hiền đại diện cho bà L thì cho rằng nhà bà L sử dụng phần đất này để xả nước thải từ trên lầu xuống. Tuy nhiên, bà Hiền

cũng thừa nhận trên phần đất này không có hệ thống ống thoát nước ngầm của gia đình bà vì gia đình bà sử dụng hệ thống thoát nước ngầm từ trong nhà đi thẳng ra cửa trước nhà rồi ra hệ thống cống thoát nước trước hẻm. Do đã có đường cống thoát nước trước hẻm nhưng nhà bà L lại xả nước thải từ trên lầu thẳng xuống phần đất phía sau nhà D BV, Phường B, Quận A là không đúng quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003 thì đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và khoản 4 Điều 5 quy định Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định. Căn cứ vào quy định trên và căn cứ vào thực tế sử dụng đất thì việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho gia đình bà Nguyễn Thị H1 là đúng quy định. Về trình tự thủ tục cấp giấy, bà Hiền đại diện cho bà L cho rằng Ủy ban nhân Phường B không khảo sát và không yêu cầu ký giáp ranh là sai quy định. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà H1 (năm 2012) thì không quy định thủ tục ký giáp ranh. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh được quy định cụ thể tại Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại khoản 1 Điều 9 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND quy định tổ chức, cá nhân người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nội dung kê khai và tại khoản 2 Điều 9 quy định tổ chức lập bản vẽ chịu trách nhiệm thực hiện đo vẽ chính xác hiện trạng nhà đất... đảm bảo đúng theo quy định về pháp lý kỹ thuật, nghiệp vụ đo vẽ.

Ủy ban nhân dân Quận A cũng đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 16 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Từ những căn cứ trên, xét thấy việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 cho bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Mã Vinh đối với nhà đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật, do đó không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A, án sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi trích yếu vụ án là Khiếu kiện quyết định hành chính yêu cầu hủy/điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ghi nhận tại phần quyết định là bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 do Ủy ban nhân dân Quận A

cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Mã Vinh đối với nhà đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là xác định chưa chính xác yêu cầu khởi kiện vì Luật tổ tụng hành chính chỉ quy định thẩm quyền của Tòa án là hủy toàn bộ hoặc hủy một phần quyết định hành chính trái pháp luật, không quy định việc điều chỉnh quyết định hành chính. Khi đương sự nộp đơn yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích hướng dẫn cho đương sự sửa đổi đơn kiện, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc yêu cầu sửa đổi đơn kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện người khởi kiện cũng đã xác định lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A. Do bản án sơ thẩm có sai sót về tố tụng nên phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí sơ thẩm: Giữ nguyên án phí sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Lê Thị L không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;*

*Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2003;*

*Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

*Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên Môi trường về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

*Căn cứ khoản 2 Điều 34, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;*

Xử:

Sửa một phần bản án hành chính sơ thẩm số 02/2017/HC-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận A.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị L về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01519 ngày 06/8/2012 của Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho bà Nguyễn Thị H1 và các đồng thừa kế của ông Mã Vinh đối với nhà đất tại địa chỉ D BV, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về chi phí đo vẽ hiện trạng nhà đất là 1.911.593 đồng (Một triệu chín trăm mười một nghìn năm trăm chín mươi ba đồng) bà L phải chịu do yêu cầu

khởi kiện không được chấp nhận (bà L đã nộp số tiền chi phí đo vẽ hiện trạng nhà, đất là 1.911.593 đồng theo phiếu thu số 07 ngày 26/4/2016 và phiếu thu ngày 19/01/2016).

**3. Về án phí:**

Án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện bà Lê Thị L phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đ (hai trăm nghìn đồng) được trừ vào 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2012/02170 ngày 16/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện bà Lê Thị L không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AG/2014/0008058 ngày 06/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

**4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.**

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận A;
- Tòa án nhân dân Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thụy Vi**