

**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: 522/2021/HC-PT

Ngày: 24/12/2021

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: ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: ông Võ Văn Khoa

ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Văn Duẩn, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:**

Ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 738/2020/TLPT-HC ngày 14/12/2020 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”;

Do bản án hành chính sơ thẩm số 1265/2021/HC-ST ngày 19/08/2020 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 2275/2021/QĐ-PT ngày 18/10/2021, giữa các đương sự:

1/Người khởi kiện:

Ông Lê Minh T, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Trương Đăng Q (số cũ: 137 Bis Lê Lợi) phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của người khởi kiện (văn bản ủy quyền ghi ngày 30/08/2018):

Ông Lê Trí T, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Tr H, phường L Th M, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Người bị kiện:

2.1/Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Q Tr, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của người bị kiện UBND quận Gò Vấp (văn bản ủy quyền ghi ngày 04/03/2019):

Ông Đỗ Anh K, là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện (văn bản số 3064/UBND-TNMT ngày 16/07/2020 của UBND quận Gò Vấp):

Ông Ngô Toại C, là Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 63 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản số 974/STNMT-VPĐK ngày 02/02/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh):

Ông Nguyễn Minh H, là Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Gò Vấp (có mặt);

Địa chỉ: Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/Ông Nguyễn Thế Ph, sinh năm 1969 (có mặt);

3.3/Bà Lê Thị Trúc Ph, sinh năm 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ:, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/Người kháng cáo:

Ông Nguyễn Thế Ph, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và sự trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T như sau:

Căn nhà số 137 Bis Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Quốc Tựu (là mẹ của ông Lê Minh T) mua lại của bà Nguyễn Thị Sang vào ngày 22/03/1988, có diện tích là 20,4 m²; Ủy ban nhân dân (UBND) quận Gò Vấp đã cấp giấy phép mua-bán, chuyển dịch nhà cửa số 908/GP-UBQ ngày 09/05/1988.

Vào ngày 07/12/1989, bà Tựu bán một phần căn nhà số 137 Bis Lê Lợi cho ông Bùi Văn Trung và bà Trần Thị Kim Anh; phần nhà mua-bán có diện tích sử dụng là 21,6 m².

Sau khi ông Trung mất, vào ngày 18/08/1999, bà Kim Anh, đại diện các đồng thừa kế của ông Trung, lập hợp đồng bán lại căn nhà số 137 Bis Lê Lợi cho bà Nguyễn Thu H; phần nhà mua-bán có diện tích xây dựng là 19,17 m².

Vào khoảng 15 năm sau khi mua nhà, bà Hồng định xây tường để rào phần sân nhưng bà Tựu không đồng ý nên bà Hồng không xây dựng được. Đến khoảng tháng 06/2018 ông Trí về thăm nhà, thì mới biết bà Hồng đã xây tường ngăn phần sân nhà của đương sự.

Ông Trí khiếu nại đến UBND phường 3, quận Gò Vấp. Tại buổi hòa giải ngày 20/07/2018, bà Hồng yêu cầu hộ của ông Trí trở cửa đi hướng khác vì cho rằng phần sân đã được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Hồng (giấy số CH05528 ngày 09/05/2017). Đến tháng 05/2019, bà Hồng bán nhà cho ông Nguyễn Thế Ph và bà Lê Thị Trúc Ph.

Ông Trí cho rằng việc UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 cho bà Hồng và việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019, cho ông Phong và bà Phương là không đúng vì phần sân nhà vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Tựu. Hiện nay, bà Tựu đã chết; ông Trí là chủ hộ căn nhà số 120A Trương Đăng Q (số cũ là: 137Bis Lê Lợi).

Vì vậy, ông Trí khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 do UBND quận Gò Vấp cấp cho bà Hồng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06546 ngày 25/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phong.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Anh Khang, trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Theo hồ sơ lưu trữ, thì căn nhà số 120 Trương Đăng Q (số cũ: 137 Bis A Lê Lợi), phường 3, quận Gò Vấp do ông Bùi Văn Trung và bà Trần Thị Kim Anh làm chủ sở hữu theo giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số

2038/GPUBQ ngày 27/12/1989 do UBND quận Gò Vấp cấp, diện tích sử dụng là 21,6 m² (trệt), trước bạ ngày 23/02/1990.

Vào ngày 05/12/1992, vợ-chồng ông Trung được Phòng Xây dựng quận Gò Vấp cấp giấy phép sửa chữa nhà, số 718/GP-PXD, diện tích: trệt 19,17 m²; gác: 19,17 m².

Vào năm 1995, ông Trung chết; những đồng thừa kế của ông Trung đã làm thủ tục khai nhận di sản, trước bạ theo tờ trước bạ ngày 14/07/1999.

Vào ngày 18/08/1999, bà Kim Anh, đại diện các đồng thừa kế của ông Trung, bán lại căn nhà trên cho bà Nguyễn Thu H theo hợp đồng mua bán nhà ở số 5876/HĐ-MBN, có sự chứng nhận của Phòng Công chứng số 1, diện tích khuôn viên đất là 19,17 m², diện tích sàn xây dựng là 38,34 m².

Đến năm 2011, bà Hồng đăng ký bản đồ địa chính tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 101 với diện tích là 33,5 m².

UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận số nhà số 321/CN-UBND ngày 09/03/2011 cho bà Hồng mang số 120 Trương Đăng Quế.

Vào ngày 13/10/2016, bà Hồng lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Theo như hồ sơ khai trình, phần diện tích đất tăng thêm (33,4 m² – 19,17 m²) = 14,23 m² là phần sân trước và phần bên hông nhà, do bà Hồng quản lý, sử dụng từ năm 1999. Bà Hồng cam kết rằng từ năm 1999 đến nay, phần đất này không có tranh chấp, khiếu nại. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Hồng được UBND phường 3, quận Gò Vấp xác nhận vào ngày 05/11/2016 (về tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hiện chưa tranh chấp). Đồng thời, hồ sơ được niêm yết theo danh sách công khai số 164/DSCK và xác nhận rằng trong thời gian niêm yết (theo Khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013), không có sự tranh chấp, khiếu nại nào khác.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014, UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 cho bà Hồng theo luật định.

Do đó, UBND quận Gò Vấp đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trí.

Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Nguồn gốc nhà, đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06546 ngày 25/6/2019 như sau:

-Nhà, đất số 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 do UBND quận Gò Vấp cấp cho bà Hồng với diện tích đất ở là 33,4 m², diện tích xây dựng là 27,1 m², diện tích sân là 54,2 m².

Bà Hồng chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất nói trên cho ông Phong-bà Phương theo hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Phòng Công chứng số 5 chứng nhận số 13992 quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2019. Sau đó, ông Phong-bà Phương lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019.

Theo Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019 cho ông Phong-bà Phương là đúng quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, là ông Ngô Toại Chương, trình bày ý kiến như sau:

Ông Chương đồng ý với ý kiến của ông Đỗ Anh Khang, người đại diện của UBND quận Gò Vấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, là ông Trần Quốc Hưng, trình bày ý kiến như sau:

Ông Hưng đồng ý với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã nêu ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thu H:

Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt; bà Hồng cũng không trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế Ph và bà Lê Thị Trúc Ph trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:

Vào ngày 22/05/2019, ông Phong-bà Phương mua căn nhà số 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng công chứng số 13992, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/05/2019 tại Phòng Công chứng số 5; việc mua-bán nhà là hợp pháp.

Ngày 31/05/2019, ông Phong-bà Phương nộp thuế tại Chi cục thuế quận Gò Vấp. Ngày 25/06/2019, ông Phong-bà Phương được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546). Vì vậy, ông Phong-bà Phương yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Trí.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1625/2020/HCST ngày 19/08/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Căn cứ Điều 30; Điều 32; Điều 60; Điều 116; Điều 157; Điều 158; Điều 193; Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

-Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Nguyễn Thu H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thế Ph và bà Lê Thị Trúc Ph.

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Nguyễn Thu H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thế Ph và bà Lê Thị Trúc Ph. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 28/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự có mặt trình bày ý kiến như sau:

-Ông Phong, là người kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo luật định để bảo đảm quyền lợi của đương sự;

-Ông Tài, là người đại diện của người khởi kiện (ông Trí) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm;

-Bà Phương đồng ý với những ý kiến của ông Phong;

-Những đương sự khác vắng mặt nhưng không có văn bản nêu ý kiến nào khác với ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm;

-Ông Hiếu, là người bảo vệ quyền lợi của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án xét xử theo luật định.

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

-Về thủ tục tố tụng: đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Căn nhà số 120 Trương Đăng Q (số cũ:137 Bis A Lê Lợi), phường 3, quận Gò Vấp do ông Bùi Văn Trung và bà Trần Thị Kim Anh làm chủ sở hữu theo giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số 2038/GPUBQ ngày 27/12/1989 do UBND quận Gò Vấp cấp, diện tích sử dụng là 21,6 m² (trệt), trước bạ ngày 23/02/1990.

Vào năm 1999, bà Kim Anh, đại diện các đồng thừa kế của ông Trung, bán lại căn nhà trên cho bà Hồng, diện tích khuôn viên đất là 19,17 m², diện tích sàn xây dựng là 38,34 m².

Sau đó, do không kiểm tra, xác minh đúng nên UBND quận Gò Vấp đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Hồng với diện tích căn nhà tăng thêm, thành 33,4 m²; phần diện tích đất tăng thêm là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của phía ông Trí. Tiếp sau đó, bà Hồng bán lại căn nhà cho ông Phong-bà Phương. Những việc làm như vậy của UBND quận Gò Vấp, của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trí, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác

gắn liền với đất mà UBND quận Gò Vấp và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp trong thời gian qua, cho bà Hồng và cho ông Phong-bà Phương, là đúng pháp luật; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phong, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 23/11/2021. Tại phiên tòa này, ông Nguyễn Thế Ph (người kháng cáo), ông Lê Trí T (người đại diện của người khởi kiện là ông Lê Minh T), ông Nguyễn Minh Hiếu (người bảo vệ quyền lợi cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) có mặt; những đương sự khác, vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm phải hoãn phiên tòa.

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào ngày 24/12/2021. Tại phiên tòa này, ông Nguyễn Thế Ph (người kháng cáo), ông Lê Trí T (người đại diện của người khởi kiện là Lê Minh T), ông Nguyễn Minh Hiếu (người bảo vệ quyền lợi cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) có mặt; những đương sự khác, vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Căn nhà số 137 Bis Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Quốc Tựu (là mẹ của ông Lê Minh T) mua lại (của bà Nguyễn Thị Sang) vào ngày 22/03/1988, diện tích sử dụng là 20,4 m², đã được UBND quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy phép mua-bán, chuyển dịch nhà cửa số 908/GP-UBQ ngày 09/05/1988.

[2.2]Vào năm 1989, bà Trần Quốc Tựu bán một phần căn nhà số 137 Bis Lê Lợi cho ông Bùi Văn Trung-bà Trần Thị Kim Anh; việc mua-bán đã được UBND quận Gò Vấp cấp giấy phép mua-bán, chuyển dịch nhà cửa, số 2038/GP-UBQ; giấy phép này cùng với những tài liệu sau đây, xác định diện tích phần nhà mua-bán là 21,6 m²:

-Xác định phần nhà mua-bán mang số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

-Văn tự mua-bán nhà lập vào ngày 03/11/1989 được UBND phường 3, quận Gò Vấp xác nhận, diện tích là (2,6 m x 7,8 m) = 20,28 m²;

-Bản vẽ hiện trạng ngày 26/11/1989 do Phòng Xây dựng thiết lập: diện tích nhà mua-bán là (8 x 2,7) = 21,6 m².

[2.3] Trong quá trình sử dụng nhà, vào ngày 05/12/1992, UBND quận Gò Vấp cấp giấy phép số 718/PXD, cho phép ông Bùi Văn Trung-bà Trần Thị Kim Anh sửa chữa lại căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi nói trên: sửa chữa từ loại nhà trệt, cho phép xây lại thành nhà trệt có gác. Giấy phép này cũng nêu rõ diện tích nhà như sau: diện tích nhà trước khi sửa chữa là $21,6 \text{ m}^2$; diện tích nhà sau khi sửa chữa: tầng trệt là $19,17 \text{ m}^2$; tầng gác là $19,17 \text{ m}^2$.

Vào năm 1995, ông Bùi Văn Trung chết.

Sau đó, vào ngày 18/08/1999, bà Trần Thị Kim Anh, với tư cách là người đại diện các đồng thừa kế của ông Bùi Văn Trung, lập hợp đồng bán căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi nói trên, cho bà Nguyễn Thu H. Hợp đồng mua-bán nhà giữa hai bên được công chứng tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 vào ngày 18/08/1999 (số công chứng: 60354). Tại hợp đồng này, diện tích căn nhà được xác định cụ thể như sau:

- Diện tích khuôn viên đất: $19,17 \text{ m}^2$;
- Diện tích xây dựng: $19,17 \text{ m}^2$;
- Diện tích sử dụng: $38,34 \text{ m}^2$.

[2.4] Trong quá trình sử dụng căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, bà Nguyễn Thu H đã tiến hành các thủ tục hành chính để xin hợp thức hóa quyền sở hữu nhà, với diện tích khuôn viên đất từ $19,17 \text{ m}^2$ tăng lên thành $33,4 \text{ m}^2$. Tuy nhiên, sự tăng thêm diện tích ($33,4 \text{ m}^2 - 19,17 \text{ m}^2$) = $14,23 \text{ m}^2$ như vậy là không hợp pháp; lý do như sau:

-Vào năm 2011, bà Nguyễn Thu H tiến hành đăng ký bản đồ địa chính; tài liệu này thể hiện rằng căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp (căn nhà của bà Nguyễn Thu H) thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 101; còn căn nhà số 137 Bis Lê Lợi thuộc thửa đất số 53.

Đến ngày 09/03/2011, UBND quận Gò Vấp cấp đổi số mới cho căn nhà của bà Nguyễn Thu H, từ số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, đổi thành số 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp. Theo bản vẽ sơ đồ nhà, đất của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Gò Vấp lập vào ngày 08/08/2013 (Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Gò Vấp duyệt vào ngày 12/08/2013) xác định rằng diện tích đất của căn nhà này, vẫn là $19,17 \text{ m}^2$.

Nhưng vào ngày 13/10/2016, bà Nguyễn Thu H viết đơn “*Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” để gửi UBND quận Gò Vấp. Tại đơn này, bà Nguyễn Thu H đề nghị UBND quận Gò Vấp cấp đổi giấy chứng nhận, khai tăng diện tích khuôn viên đất, từ $19,17 \text{ m}^2$ thành $38,34 \text{ m}^2$ vì cho rằng phần diện tích đất tăng thêm là

phần sân do bà Nguyễn Thu H quản lý, sử dụng từ năm 1999, đồng thời cũng cam kết sẽ bổ sung “*phiếu lấy ý kiến khu dân cư để chứng minh*” (xem mục 3.7 và mục 4.1 của đơn ngày 13/10/2016 của bà Nguyễn Thu H).

Mặc dù trong hồ sơ quản lý căn nhà số 137 Bis Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp của bà Trần Quốc Tựu (là mẹ của ông Lê Minh T) và căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp (phần nhà mà bà Nguyễn Thu H mua lại từ bà Trần Thị Kim Anh) của UBND quận Gò Vấp, hoàn toàn không có “*phiếu lấy ý kiến khu dân cư để chứng minh*” theo như cam kết của chính bà Nguyễn Thu H (để chứng minh rằng đương sự có quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích sân tăng thêm) và cũng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để có thể chứng minh rằng bà Nguyễn Thu H có quyền sử dụng đối với phần diện tích sân tăng thêm ($33,4 \text{ m}^2 - 19,17 \text{ m}^2 = 14,23 \text{ m}^2$), nhưng UBND quận Gò Vấp vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 cho đương sự; theo giấy chứng nhận này, UBND quận Gò Vấp công nhận rằng căn nhà số 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp (số cũ: 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp) của bà Nguyễn Thu H, từ nay có diện tích đất tăng thêm, thành $33,4 \text{ m}^2$ (diện tích đất tăng thêm là $14,23 \text{ m}^2$); việc làm như vậy của UBND quận Gò Vấp là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ của vụ án, không đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới được cấp lại vào năm 2017 nói trên, thì vào ngày 22/05/2019, bà Nguyễn Thu H đã lập hợp đồng, bán lại căn nhà số 120 Trương Đăng Quế, phường 3, quận Gò Vấp (số cũ: 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp) cho ông Nguyễn Thế Ph-bà Lê Thị Trúc Ph; hợp đồng mua-bán nhà giữa hai bên được công chứng tại Phòng Công chứng số 5 vào ngày 22/05/2019 (số công chứng: 13992, quyền số 05).

Trên cơ sở của hợp đồng mua bán nhà nói trên, ông Nguyễn Thế Ph-bà Lê Thị Trúc Ph đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019.

Cũng cần phân tích thêm rằng vào ngày 10/10/2018, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thụ lý hồ sơ vụ án dân sự về việc tranh chấp lỗi đi giữa hai căn nhà số 120 và 120A Trương Đăng Q (tức là căn nhà số 137 Bis Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp và căn nhà số 137 Bis A Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp). Hiện

nay, vụ án này vẫn chưa giải quyết xong và đang chờ kết quả giải quyết vụ án hành chính này để có thể tiếp tục giải quyết theo luật định.

[3] Với những tài liệu, chứng cứ phân tích nói trên, Tòa án có đủ căn cứ kết luận rằng việc UBND quận Gò Vấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 cho bà Nguyễn Thu H và việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019 cho ông Nguyễn Thế Ph-bà Lê Thị Trúc Ph, là không đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T, là đúng pháp luật.

Ông Nguyễn Thế Ph kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng không có tình tiết, chứng cứ gì mới, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203; Điều 220; Điều 241; Điều 242 của Luật tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế Ph.

1.1/Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 1265/2020/HCST ngày 19/08/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (có bổ sung), như sau:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CI231142 (số vào sổ: CH05528) ngày 09/05/2017 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thu H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CO425371 (số vào sổ: CS06546) ngày 25/06/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thế Ph-bà Lê Thị Trúc Ph.

1.2/Về án phí sơ thẩm:

-Ủy ban nhân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng);

-Trả lại cho ông Lê Minh T số tiền đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2017/0045761 ngày 27/11/2018 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

2/Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế Ph phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0092534 ngày 10/09/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Thế Ph đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Thanh Tùng