

**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: 230/2019/HC-ST
Ngày: 15-3-2019
V/v Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

**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 Lê Hồng Phụng.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Quang Việt
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 157/2018/TLST-HC ngày 21 tháng 5 năm 2018 về “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 825/2019/QĐXXST-HC ngày 21 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: **Ông Nguyễn Đức T**, sinh năm 1955

Bà Trương Thị A, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số 40/17 Đường 28 (88/954B đường L), Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền của bà Trương Thị A: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số 40/17 Đường 28 (88/954B đường L), Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ: Số 6 đường P, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Quốc T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (vắng mặt);

2. Bà Ngô Thị H – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại các biên bản làm việc tại Tòa án người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Trương Thị A có ông Nguyễn Đức T trình bày:

Căn nhà số 274/18/4E đường B, Phường H, quận B và căn nhà số 274/18/4H đường B, Phường H, quận B có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị B tạo lập trước năm 1975 theo trích sao điền thổ số 05/TS-ĐC ngày 03 tháng 01 năm 1996 của Sở Địa chính, vị trí thuộc Bảng khoán số 1174, tờ 9, Bình Hòa Xã, có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn C (chết năm 1950) và bà Nguyễn Thị L (chết năm 1980) cùng đứng bộ. Năm 1988, mẹ của ông T là bà Nguyễn Thị B cho ông một phần đất diện tích 400m² cất hai căn nhà nêu trên tại thửa 404 (được tách ra từ thửa 44), tờ bản đồ 85 (BĐĐC Phường 12). Khi tiến hành đo vẽ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận hai căn nhà trên, do không có đường đi vào nên theo Công văn số 2227/UBND-TNMT ngày 16 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận B phải cắt phần đất ra làm hai phần để có đường đi chung vào hai căn nhà, với lối đi chung rộng 2,55m đến 4,1m. Theo Công văn nêu trên Ủy ban nhân dân quận B đề nghị Ủy ban nhân dân Phường M, quận B xác minh nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tại vị trí nhà đất xin cấp giấy chứng nhận. Căn cứ vào hai phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 437/PC-TNMT ngày 06/10/2008 và số 2059/PC-TNMT ngày 08/12/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có nội dung thẩm tra xác minh đúng thực tế và người sử dụng đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Khoản 1, Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Năm 2008, ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 (nhà số 274/18/4E đường B, Phường H, quận B) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 (nhà số 274/18/4H đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) do Ủy ban nhân dân quận B cấp đúng theo quy định Khoản 1, Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Tháng 04/2011 ông Nguyễn Đức T xin cấp giấy phép xây dựng cho căn nhà số 274/18/4E.

Ngày 22/04/2011, Công văn số 1250/QLĐT của Phòng Quản lý đô thị quận B đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có ý kiến về các chủ quyền đã cấp tại khu đất trên.

Tháng 06/2012, ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A tiếp tục nộp lại hồ sơ xin phép xây dựng nhà số 274/18/4E đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Công văn số 1401/QLĐT ngày 19/6/2012 của Phòng Quản lý đô thị đã đồng ý cấp phép xây dựng sau khi đi kiểm tra thực địa, mật độ xây dựng tối đa cho phép là 82,62% và yêu cầu vợ chồng ông bà điều chỉnh họa đồ vị trí tỷ lệ 1/200, điều chỉnh các kích thước tại mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt cho phù hợp. Đồng thời hai giấy chứng chỉ quy hoạch số 394/QLĐT và số 395/QLĐT ngày 21/02/2013 của Phòng Quản lý đô thị có ghi chú: các chỉ tiêu về tầng cao, diện tích, khoản lùi có thể thay đổi trong quá trình kiểm tra thực tế để cấp phép xây dựng nhằm phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực xung quanh.

Ngày 12/7/2012, ông Nguyễn Văn B - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B mời một mình ông T đến lập biên bản giải quyết tranh chấp khiếu nại xác định ranh giới hiện trạng. Ông B lập biên bản ghi nhận hiện trạng căn nhà 274/18/4H ở □□ng B, Ph□□ng H, qu□□n B, Thành phố Hồ Chí Minh có mặt tiền hướng ra đường, nhưng trong thực tế căn nhà này và giấy chủ quyền đã xác định mặt tiền nhà có mái hiên hướng vào hàng rào kẽm gai.

Ngày 02/8/2012, ông Nguyễn Văn B - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B cùng ông Đỗ Khánh D - cán bộ địa chính Phường M, quận B đến lập biên bản thực địa không có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A. Nội dung biên bản ghi nhận hiện trạng thực tế của căn nhà 274/18/4H khác biệt với biên bản hiện trạng ranh giới mà ông B đã lập ngày 12/7/2012, nhưng ông B không báo cáo lại lãnh đạo cấp trên.

Ngày 31/10/2013, Thanh tra quận B có Văn bản số 349/BC-TTr báo cáo việc thẩm tra của hai căn nhà. Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A cho rằng việc Ủy Ban nhân dân quận B xem xét giải quyết lập biên bản, yêu cầu thanh tra đối với hai giấy chủ quyền nhà đất và ra quyết định thu hồi hai giấy chủ quyền nhà trên là sai thẩm quyền, áp dụng không đúng quy định pháp luật gây thiệt hại cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A trong nhiều năm qua.

Ngày 17/11/2013, vợ chồng ông T có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân quận B về việc cán bộ Phòng Tài nguyên và môi trường quận B lập biên bản ghi

nhận hiện trạng nhà số 274/18/4H ở □□□ng B, Ph□□□ng H, qu□□n B, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số 274/18/4E 14, Thành phố Hồ Chí Minh không đúng thực tế gây ảnh hưởng đến quyền lợi, lợi ích hợp pháp của ông bà.

Ngày 23/10/2013, Ủy ban nhân dân quận B có văn bản số 2110/UBND-TNMT gửi Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh để cập nhật ngăn chặn các giao dịch dân sự liên quan đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A để chờ kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 09/6/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có Văn bản số 761/TNMT trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A, có nội dung: Tại buổi tiếp xúc do Phòng Tài nguyên môi trường tổ chức ngày 14/3/2011 và ngày 28/6/2011, để giải quyết đơn của ông Nguyễn Đức H tranh chấp quyền sử dụng đất tại số 73/22B đường B, Phường M, quận B với ông Nguyễn Văn N. Ông Nguyễn Thành L (là con của ông Nguyễn Văn K) có ý kiến: Phần đất thuộc Bảng Khoán 1174, tờ 9, Bình Hòa Xã có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L cùng đứng bộ. Năm 1969, ông C và bà L lập di chúc để lại cho ông Nguyễn Văn K phần đất nêu trên theo Tham chiếu thư ngày 12/9/1969. Sau khi ông C chết, bà L cùng các con sử dụng phần đất nêu trên. Năm 1977, ông K chết, năm 1980 bà L chết để lại phần đất thuộc Bảng khoán số 1174 cho các con của ông K sử dụng. Hiện phần đất này do các anh em của ông Nguyễn Thành L quản lý và sử dụng, ông L đề nghị Ủy ban nhân dân quận B xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất thuộc Bảng khoán số 1174, tờ 9 Bình Hòa Xã, trong đó có nhà đất tại số 274/18/4E và 274/18/4H đường B, Phường M, quận B.

Tại Công văn số 1363/UBND-TNMT ngày 18/08/2011, có nội dung đình chỉ giải quyết tranh chấp đất giữa ông H với ông N. Theo quy định từ Điều 161 đến Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005 sửa đổi bổ sung năm 2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B phải hướng dẫn ông L viết đơn khởi kiện nếu nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị xâm phạm, đơn phải có yêu cầu về vụ việc gì và hướng dẫn ông L nộp đơn giải quyết theo trình tự pháp

luật quy định theo Điều 135, Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003. Nhưng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B lại tự ý đem ý kiến của ông L trong hồ sơ khiếu nại đã đình chỉ để xem xét giải quyết đối với hai giấy chủ quyền nhà đất của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A là trái với quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A cho rằng vào năm 2009, ông Nguyễn Đức H (là anh ruột của ông T) kiện ông Nguyễn Văn N tranh chấp phần đất trống (phần đất không liền kề, không liên quan đến phần đất được cấp giấy chủ quyền nhà đất của vợ chồng ông T), ông T là người được ông H ủy quyền tranh chấp với ông N, ông L là người không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp đất giữa ông H và ông N, ông L chỉ đi theo ông C. Ngày 24/1/2011 ông Nguyễn Đức H chết. Ngày 28/6/2011 Ủy ban nhân dân Quận B còn giải quyết đơn tranh chấp giữa ông H và ông C, trong đó lại ghi ý kiến ông Nguyễn Thành L cho rằng: ông có quyền quản lý và sử dụng đất thuộc Bảng Khoán số 1174, do ông hưởng thừa kế của cha là ông Nguyễn văn K theo di chúc năm 1969 của ông bà nội để lại (di chúc chưa được pháp luật thừa nhận). Trong khi vợ chồng ông T được công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên theo hai Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN và 8446/2008/GCN theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003. Việc ông L đề nghị Ủy ban nhân dân quận B xem xét giải quyết đối với hai Giấy chủ quyền nhà đất trên là sai thẩm quyền, đây là một vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất, phải căn cứ vào Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Đất đai năm 2003, Khoản 3 Điều 42 Nghị định 181/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 88/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn về việc thi hành luật đất đai để giải quyết tranh chấp đất giữa ông Lân và ông T. Ông L phải làm đơn gửi ra Ủy ban nhân dân Phường M, quận B để hòa giải tranh chấp đất đai theo qui định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2003, nếu hòa giải không thành thì ông L phải gửi đơn tranh chấp đất đến Tòa án nhân dân quận B giải quyết theo thẩm quyền được quy định tại khoản 1, Điều 136, Luật Đất đai năm 2003. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 (nhà số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) và số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 (nhà số 274/18/4H đường B, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) do Ủy ban nhân dân quận B cấp là thuộc diện ở ổn định lâu dài và không có tranh chấp, được đăng ký vào sổ địa chính của Ủy ban theo Khoản 1, Điều 50

Luật Đất đai năm 2003. Nếu có phát sinh tranh chấp đất giữa ông L và ông T thì phải căn cứ vào Bộ luật Tố tụng Dân sự để làm đơn khởi kiện và thụ lý vụ án, căn cứ vào Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 để hòa giải, nếu hòa giải không thành thì căn cứ vào Khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 để xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất. Như vậy, tranh chấp đất giữa ông Lân và ông T phải thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B.

Tháng 06/2014, ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A khiếu kiện quyết định hành chính đối với Công văn 2110/UBND-TNMT và Thông báo 1270/TB-UBND đến Tòa án nhân dân quận B.

Bản án số 762/2016/HCST ngày 09/5/2016 của Tòa án nhân dân quận B (có hiệu lực ngày 31/10/2016) tuyên hủy công văn số 2110/UBND-TNMT và đình chỉ xét xử đối với thông báo 1270/TB-UBND, vì thông báo không phải là quyết định hành chính.

Sau khi Bản án số 762/2016/HCST có hiệu lực, Sở Tư pháp đã xóa cập nhật thông tin ngăn chặn của Công văn 2110/UBND-TNMT nhưng thông báo 1270/TB-UBND vẫn còn cập nhật thông tin ngăn chặn trên trang thông tin điện tử của Sở Tư pháp.

Ngày 15/12/2017, ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A làm đơn gửi Sở Tư pháp và Ủy ban nhân dân quận B kiến nghị xem xét đối với thông báo 1270/TB-UBND vì nó không phải là quyết định hành chính, nên phải thu hồi hoặc xóa bỏ.

Ngày 30/3/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B tự ý đi xem xét nhà đất của ông và bà A, trong khi không ai có đơn tranh chấp với ông và bà A, không có ông và bà A có mặt chứng kiến vì ông và bà A không nhận được thư mời về ngày làm việc 30/3/2018. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B đã xâm phạm quyền sở hữu cá nhân của ông và bà A. Hai giấy chủ quyền nhà đất của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A được Ủy ban nhân dân quận B đồng ý cấp giấy chứng nhận gần 10 năm, đất ở ổn định lâu dài và không có tranh chấp. Trước khi cấp giấy chủ quyền, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B cũng đã xác minh, vợ chồng ông có đủ điều kiện được cấp giấy đất và phần đất của ông bà được cấp nằm trong diện tích đất 800m² mà mẹ ông T - bà Nguyễn Thị B đã đăng ký vào sổ địa chính của Phường M quận B. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai 2003 và Khoản 1, Điều 203 Luật Đất đai 2013

tất cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất có đăng ký vào sổ địa chính thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ngày 23/4/2018, Ủy Ban nhân dân quận B ra Quyết định số 2611/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 của Ủy Ban nhân dân quận B.

Ngày 23/4/2018, Ủy Ban nhân dân quận B ra Quyết định số 2612/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 của Ủy Ban nhân dân quận B.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 là sai thẩm quyền, không đúng theo quy định tại điểm a, Khoản 2, Điều 104 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2012; Khoản 1 và Khoản 2, Điều 169 Bộ luật Dân sự; từ Điều 161 đến Điều 165 Bộ luật Tổ tụng Dân sự năm 2011; Khoản 2, Điều 135, Khoản 1, Điều 136 Luật Đất đai 2003 và Khoản 3, Điều 42 Nghị định 181/ND-CP ngày 29/4/2004 của Chính Phủ được sửa đổi bổ sung theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành luật đất đai. Ủy ban nhân dân quận B áp dụng Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ để ra quyết định thu hồi hai giấy chủ quyền trên là không phù hợp với quy định của Luật Đất đai. Nay ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định hành chính số 2611/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và Quyết định hành chính số 2612/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 của Ủy ban nhân dân quận B.

* Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có văn bản trình bày:

- Đối với việc cấp giấy chứng nhận tại:

+ Nhà đất tại số 274/18/4E đường B, Phường M (thuộc thửa 403, tờ 85 bản đồ địa chính):

Theo hồ sơ lưu tại quận: nhà số 274/18/4E đường B, Phường M, có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị B tạo lập trước năm 1975. Theo Trích sao điền thổ số 05/TS-ĐC ngày 03 tháng 01 năm 1996 của Sở Địa chính do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đứng bộ.

Năm 1988, bà Nguyễn Thị B cho con là ông Nguyễn Đức T một phần đất trong khuôn viên nhà (diện tích 200m² - trên phần đất có căn nhà 30m²), có tái xác nhận của bà B được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực chữ ký ngày 13 tháng 8 năm 2007.

Năm 2002, ông T xây dựng nhà không phép, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định về việc xử phạt vi phạm xây dựng số 1949/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2007.

Ngày 16 tháng 8 năm 2007, ông T và bà A (vợ ông T) nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên. Bản vẽ sơ đồ nhà đất nộp kèm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận thể hiện phía trước nhà có lối đi chung.

Ngày 16 tháng 6 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 2227/UBND-TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân Phường M xác minh: nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tại vị trí đề nghị cấp giấy chứng nhận, hiện nay có tranh chấp, khiếu nại về phần diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận và lối đi chung không; Phần diện tích hiện nay đề nghị cấp giấy chứng nhận có mộ không.

Ngày 15 tháng 7 năm 2008, Ủy ban nhân dân Phường M có Công văn số 239/UBND phúc đáp với nội dung: đất có nguồn gốc của gia tộc, ông Nguyễn Đức T được mẹ là bà Nguyễn Thị B sang nhượng lại. Khuôn viên nhà đất không có mộ, không có tranh chấp, khiếu nại về phần diện tích cấp giấy chứng nhận và lối đi chung.

Ngày 06 tháng 10 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B (sơ đồ thể hiện khuôn viên nhà có tường riêng với các thửa lân cận).

+ Nhà đất tại số 274/18/4H đường B, Phường M thuộc thửa 404, tờ 85 bản đồ địa chính. Theo hồ sơ lưu tại quận: nhà số 274/18/4H đường B, Phường M có nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị B tạo lập trước năm 1975. Theo Trích sao diên thổ số 05/TS-ĐC ngày 03 tháng 01 năm 1996 của Sở Địa chính do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đứng bộ.

Năm 1988, bà Nguyễn Thị B cho con là ông Nguyễn Đức T một phần đất trong khuôn viên nhà, diện tích 190m² (có tái xác nhận của bà B được Ủy ban nhân dân Phường M chứng thực chữ ký ngày 26 tháng 7 năm 2007).

Năm 1988, ông T xây dựng nhà không phép. Năm 2002, ông T xây dựng lại nhà không phép, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định về việc xử phạt vi phạm xây dựng số 1949/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2007.

Ngày 16 tháng 8 năm 2007, ông T và bà Trương Thị A (vợ ông T) nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 2227/UBND-TNMT đề nghị Ủy ban nhân dân Phường M xác minh: nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tại vị trí đề nghị cấp giấy chứng nhận, hiện nay có tranh chấp, khiếu nại về phần diện tích đề nghị cấp giấy chứng nhận và lối đi chung không. Phần diện tích hiện nay đề nghị cấp giấy chứng nhận có mộ không.

Ngày 15 tháng 7 năm 2008, Ủy ban nhân dân Phường M có Công văn số 239/UBND phúc đáp với nội dung: đất có nguồn gốc của gia tộc, ông Nguyễn Đức T được mẹ là bà Nguyễn Thị B sang nhượng lại. Khuôn viên nhà đất không

có mộ, không có tranh chấp, khiếu nại về phần diện tích cấp giấy chứng nhận và lỗi đi chung.

Ngày 08 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4H đường B, Phường M, quận B.

- Đối với việc ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp:

Năm 2009, ông Nguyễn Đức H có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất tại số 73/22B đường B, Phường M, quận B với ông Nguyễn Văn N (thuộc một phần thửa 44, tờ 85 bản đồ địa chính do bà Nguyễn Thị S đứng tên đăng ký). Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân Phường M hòa giải không thành (theo Thông báo số 168/TB-UBND ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Phường M) nên ông H tiếp tục có đơn tranh chấp.

Tại buổi tiếp xúc do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B tổ chức ngày 14 tháng 3 năm 2011 và ngày 28 tháng 6 năm 2011 để giải quyết đơn của ông Nguyễn Đức H (ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền) tranh chấp quyền sử dụng đất tại số 73/22B đường B, Phường M, quận B với ông Nguyễn Văn N thì ông Nguyễn Thành L (là con của ông Nguyễn Văn K, là chồng bà Nguyễn Thị S, đi thay bà S dự họp) có ý kiến: phần đất thuộc Bảng khoán số 1174, tờ 9, Bình Hòa Xã có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L cùng đứng bộ. Năm 1969, ông C và bà L lập di chúc để lại cho ông Nguyễn Văn K phần đất nêu trên theo tham chiếu chứng thư ngày 12/9/1969. Sau khi ông C chết, bà L cùng các con sử dụng phần đất nêu trên. Năm 1977, ông K chết. Năm 1980, bà L chết để lại phần đất thuộc Bảng khoán 1174 cho các con của ông K sử dụng. Hiện phần đất này do các anh em của ông Nguyễn Thành L quản lý và sử dụng. Ông L đề nghị Ủy ban nhân dân quận B xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất thuộc Bảng khoán số 1174, tờ 9 Bình Hòa Xã, trong đó có nhà đất tại số 274/18/4E và 274/18/4H đường B, Phường M, quận B.

Tại buổi tiếp xúc ngày 12 tháng 7 năm 2012 về việc làm rõ hiện trạng và ranh đất tại số 274/18/4E và số 274/18/4H đường B, ông T có ý kiến: ranh đất tại số 274/18/4E phía trước nhà là ranh trù tượng, không có rào, giáp đường đi chung, bên phải nhìn từ mặt tiền nhà vào là ranh theo hàng rào cây chà, phía sau là tường mượn của các hộ giáp ranh, bên trái nhìn từ mặt tiền nhà là vách tôn; Ranh đất tại số 274/18/4H phía trước nhà là ranh trù tượng, không có rào, giáp đường đi chung, bên phải nhìn từ mặt tiền nhà vào có một đoạn 11,15m là tường riêng, đoạn còn lại là ranh trù tượng, phía sau là rào kẽm gai, một số đoạn đã mục, bên trái nhìn từ mặt tiền nhà là hàng rào cây chà. Về ranh đất của hai nhà do không biết kiểm tra bản vẽ nên thể hiện ranh không đúng thực tế, hiện trạng nhà từ trước đến nay không thay đổi.

Qua kiểm tra thực địa (có phối hợp với ủy ban nhân dân Phường M), hiện trạng ranh đất được cấp giấy chứng nhận không đúng theo hiện trạng thực tế

đang sử dụng, ranh đất của hai nhà và phần lối đi chung không có ranh giới rõ ràng, cố định.

Xét nhà đất tại số 274/18/4E và 274/18/4H đường B, Phường M, quận B được cấp giấy chứng nhận với hiện trạng không đúng hiện trạng thực tế, phần lối đi chung ra hẻm công cộng phía trước ranh giới không rõ ràng, không có ý kiến của các chủ sử dụng trong cùng khu đất về kích thước, diện tích, vị trí nên dẫn đến việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06/10/2008 cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A không đúng quy định.

Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 25 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân quận B đã giao Thanh tra quận B thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008.

Đồng thời, để tránh xảy ra hậu quả khó khắc phục về sau, Ủy ban nhân dân quận B đã có Văn bản số 2110/UBND-TNMT 23/10/2013 đề nghị Sở Tư pháp cập nhật thông tin, ngăn chặn các giao dịch dân sự liên quan đến Giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2013, Thanh tra quận B đã có Báo cáo số 349/BC-TTr về kết quả thẩm tra việc cấp hai Giấy chứng nhận nêu trên, trong đó kết luận: việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B là không đúng hiện trạng sử dụng và kiến nghị thu hồi 2 Giấy chứng nhận nêu trên, đồng thời hướng dẫn ông T và bà A lập lại thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B theo quy định, phù hợp hiện trạng.

Tại Đơn đề ngày 18 tháng 3 năm 2014 và tại buổi tiếp xúc do Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức ngày 15 tháng 01 năm 2014 và ngày 26 tháng 3 năm 2014, ông T và bà A có ý kiến: nhà đất tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M có vị trí, hiện trạng không sai so với Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08/12/2008 và số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 do Ủy ban nhân dân quận B đã cấp, chỉ có Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 thể hiện nhầm hiện trạng nhà có hàng rào chà, kẽm gai thành tường riêng, nhưng việc đơn vị đo vẽ thể hiện nhầm lẫn nêu trên là không có ảnh hưởng đến ranh đất, không đồng ý việc thu hồi hai Giấy chứng nhận và lập lại thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B.

Để có cơ sở xác định ranh đất theo Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 và Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân quận B, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B đã có Công văn số 761/TNMT ngày 09 tháng 6 năm 2014 đề nghị ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A liên hệ Trung tâm đo đạc bản đồ lập hợp đồng cắm lại ranh mốc theo bản vẽ nộp kèm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận và phân lồi đi sử dụng chung của các hộ (có sự chứng kiến của Thanh tra quận B, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Phường M) có đối chiếu với hiện trạng thực tế. Trường hợp hiện trạng tại Giấy chứng nhận đã cấp không phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng, Ủy ban nhân dân quận B sẽ ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận theo quy định.

Sau đó, ông T và bà A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận B hủy Công văn số 2110/UBND-TNMT ngày 23 tháng 10 năm 2013 của Ủy ban nhân dân quận B gửi Sở Tư pháp.

Ngày 13 tháng 10 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận B có Thông báo số 1270/TB-UBND về việc thu hồi 02 Giấy chứng nhận đã cấp cho ông T và bà A, căn cứ điểm b, Khoản 4, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Sau đó, ông T và bà A khởi kiện bổ sung Thông báo số 1270/TB-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014, đề nghị Tòa án nhân dân quận B hủy bỏ Thông báo này.

Ngày 24 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận B có Công văn số 2240/UBND-TNMT gửi Sở Tư pháp thông tin về việc Ủy ban nhân dân quận B đã có Thông báo số 1270/TB-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 về thu hồi hai giấy chứng nhận đã cấp cho ông T và bà A.

Ngày 09 tháng 5 năm 2016, Tòa án nhân dân quận B có Bản án số 762/2016/HC-ST tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị A và ông Nguyễn Đức T. Tuyên hủy Công văn số 2110/UBND-TNMT ngày 23 tháng 10 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông T và bà A đề nghị hủy Thông báo số 1270/TB-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân quận B.

Không đồng ý, ông T và bà A có đơn kháng cáo đối với nội dung (2) tại phần Quyết định của Bản án số 762/2016/HC-ST ngày 09 tháng 5 năm 2014 của Tòa án nhân dân quận B.

Ngày 31 tháng 10 năm 2016, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1169/2016/QĐPT-HC với nội dung: đình chỉ xét xử vụ án hành chính thụ lý số 92/2016/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2016. Bản án sơ thẩm số 762/2016/HC-ST ngày 09 tháng 5 năm 2016 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

Năm 2018, ông T và bà A có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi Thông báo số 1270/TB-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 và số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008.

Ngày 23 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản số 1412/UBND-TNMT trả lời ông T và bà A với nội dung: theo Báo cáo 349/BC-TTr ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra quận B về kết quả thẩm tra việc cấp hai Giấy chứng nhận nêu trên, trong đó kết luận: việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B là không đúng hiện trạng sử dụng và kiến nghị thu hồi 2 Giấy chứng nhận nêu trên.

Căn cứ điểm b, Khoản 4, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ: “trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai, sau khi có kết luận của cơ quan Thanh tra là giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng biết rõ lý do, sau 30 ngày kể từ ngày gửi Thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận”.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Thông báo số 1270/TB-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 và Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 là đúng quy định. Việc ông T, bà A có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi thông báo nêu trên là không có cơ sở giải quyết.

Đồng thời, căn cứ điểm d, Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 là đúng quy định.

Ủy ban nhân dân quận B đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố tuyên hủy Quyết định số 2611/QĐ-UBND và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B.

Tại phiên tòa:

* Ông Nguyễn Đức T trình bày: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hai Quyết định hành chính số 2611/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và Quyết định hành chính số 2612/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 của Ủy Ban nhân dân quận B.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là bà Ngô Thị H trình bày: Ủy ban nhân dân quận B căn cứ vào Báo cáo số 349/BC-TTtr ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra quận B về kết quả thẩm tra việc cấp hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nhà tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B, Biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/7/2012 và Biên bản xác minh hiện trạng ngày 02/4/2018, cho rằng qua kiểm tra thực tế, hiện trạng nhà từ trước đến nay không thay đổi, không có tranh chấp của người dân, tuy nhiên hiện trạng ranh đất được cấp giấy chứng nhận không đúng theo hiện trạng sử dụng, ranh đất của hai nhà và phần lối đi chung không có ranh giới rõ ràng, cố định, thực tế có phần ranh trừu tượng tiếp giáp lối đi chung, dẫn đến phần diện tích cấp giấy là không chính xác. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A không thực hiện đo vẽ lại nhà đất theo hướng dẫn nên Ủy ban nhân dân quận B không xác định được diện tích không đúng cụ thể là bao nhiêu và cũng như không cung cấp được tài liệu chứng cứ về phần diện tích không đúng là vì do sai hiện trạng, phần là ranh trừu tượng. Ủy ban nhân dân quận B vẫn giữ nguyên Quyết định hành chính số 2611/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và Quyết định hành chính số 2612/QĐ-UBND ngày 23/4/2018, Ủy ban nhân dân quận B thu hồi hai Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 là đúng quy định.

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

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình thụ lý và xét xử tại phiên tòa. Về phía các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình do Luật tố tụng hành chính quy định.

- Về nội dung: Ủy ban nhân dân quận B kiểm tra hiện trạng cho thấy hiện trạng không thay đổi và không có sự tranh chấp của người dân. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đã xác nhận Ủy ban nhân dân quận B căn cứ vào Báo cáo số 349/BC-TTtr ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra quận B, Biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/7/2012 và Biên bản xác minh hiện trạng ngày 02/4/2018, cho rằng qua kiểm tra thực tế, hiện trạng nhà từ trước đến nay không thay đổi, không có tranh chấp của người dân, không xác định diện tích sai vì đó chỉ là ranh trừu tượng. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A.

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, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy Ban nhân dân quận B là ông Nguyễn Quốc T có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính: Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Ngày 23/4/2018, Ủy ban nhân dân quận B ban hành các quyết định, ngày 08/5/2018, ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A khởi kiện vụ án hành chính. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

Về yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A: yêu cầu hủy Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy Ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy Ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 đã cấp cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai nhận của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đủ cơ sở để xác định: Nhà đất tại số 274/18/4E đường B, Phường M thuộc thửa 403, tờ 85 bản đồ địa chính, có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị B tạo lập trước năm 1975. Theo Trích sao điền thổ số 05/TS-ĐC ngày 03 tháng 01 năm 1996 của Sở Địa chính do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đứng bộ. Năm 1988, bà Nguyễn Thị B cho con là ông Nguyễn Đức T một phần đất trong khuôn viên nhà diện tích 200m².

Ngày 06 tháng 10 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6384/2008/GCN cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B.

Nhà đất tại số 274/18/4H đường B, Phường M, thuộc thửa 404, tờ 85 bản đồ địa chính, có nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị B tạo lập trước năm 1975. Theo Trích sao điền thổ số 05/TS-ĐC ngày 03 tháng 01 năm 1996 của Sở Địa chính do ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L đứng bộ. Năm 1988, bà Nguyễn Thị B cho con là ông Nguyễn Đức T một phần đất trong khuôn viên nhà, diện tích 190m².

Ngày 08 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8446/2008/GCN cho ông

Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đối với nhà đất tại số 274/18/4H đường B, Phường M, quận B.

Xét thấy, Ủy ban nhân dân quận B ban hành các quyết định thu hồi Giấy chứng nhận số 8446/2008/GCN ngày 08 tháng 12 năm 2008 và Giấy chứng nhận số 6384/2008/GCN ngày 06 tháng 10 năm 2008 của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A là do qua kiểm tra thực tế, hiện trạng nhà từ trước đến nay không thay đổi, hiện trạng ranh đất được cấp giấy chứng nhận không đúng theo hiện trạng sử dụng, ranh đất của hai nhà và phần lối đi chung không có ranh giới rõ ràng, cố định, thực tế có phần ranh trừu tượng tiếp giáp lối đi chung, dẫn đến phần diện tích cấp Giấy chứng nhận là không chính xác. Tại phiên tòa phía người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cũng xác nhận Ủy ban nhân dân quận B thu hồi hai Giấy chứng nhận là căn cứ vào các văn bản: Báo cáo số 349/BC-TTr ngày 31 tháng 10 năm 2013 của Thanh tra quận B về kết quả thẩm tra việc cấp hai giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại nhà tại số 274/18/4H và số 274/18/4E đường B, Phường M, quận B, Biên bản xác minh hiện trạng ngày 12/7/2012 và Biên bản xác minh hiện trạng ngày 02/4/2018. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cũng xác nhận là không có tranh chấp của người dân, do sai hiện trạng sử dụng, vị trí đất tiếp giáp với lối đi chung là ranh trừu tượng nên Ủy ban nhân dân quận B không xác định được diện tích cụ thể là bao nhiêu và cũng như không cung cấp được tài liệu chứng cứ về phần diện tích không đúng.

Tuy nhiên, căn cứ căn cứ điểm d, Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không có quy định vấn đề sai hiện trạng, ranh trừu tượng là căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận, cụ thể như sau:

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;*
- b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;*
- c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;*

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, lý do Ủy ban nhân dân quận B nêu để thu hồi các giấy chứng nhận là do có phần là ranh trừu tượng, sai hiện trạng dẫn đến diện tích không chính xác nhưng lại không xác định được diện tích không đúng cụ thể là bao nhiêu, là thừa hay thiếu so với diện tích theo hai Giấy chứng nhận đã cấp cho

ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A, nên không thuộc các trường hợp thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Ủy ban nhân dân quận B thu hồi các giấy chứng nhận của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 121/2018/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A đề nghị tuyên hủy các Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3; Khoản 1, Điều 30; Khoản 4, Điều 32; Điều 115; Điều 116; Điều 158; Điều 193; Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A.

Hủy các Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 và Quyết định 2612/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 121/2018/QĐ-BPKCTT ngày 23/5/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận B phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Nguyễn Đức T và bà Trương Thị A là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0044579 ngày 21/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Hồng Phụng