TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 05/2018/HC-GĐT
Ngày 02 tháng 8 năm 2018
Về "*khiếu kiện quyết định hành chính*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vinh Quang;

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm: Ông Nguyễn Văn Cường;

Bà Bùi Thị Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Quỳnh Trang - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Lê Song Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩmxét xử vụ án hành chính liên quan đến khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, giữa:

Người khởi kiện: Bà Phùng Thị T, sinh năm 1937; trú tại tập thể 1A T, phường P, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: ông Nguyễn Ích H, sinh năm 1959; trú tại tập thể y tế A, phường P, quận T, thành phố Hà Nội.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: ông Lê Đỗ Ph, Phó Trưởng phòng phòng tài nguyên và môi trường quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q; cùng trú tại số 16B Y, phường 2, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Phùng Thị T trình bày: Gia đình bà T ở ngõ 1A T từ năm 1961, nhà ở khu tập thể này là do cơ quan phân cho cán bộ công nhân viên, sau đó chuyển cho thành phố quản lý và các hộ đã mua nhà theo nghị định 61/CP. Từ năm 2000 đến năm 2004, gia đình ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q có mua 03 diện tích bếp của các hộ trong ngõ: năm 2000 mua của ông Vũ Văn Đ 06m^2, năm 2001 mua của gia đình chị Nguyễn Quang Th 10m^2, năm 2004 đã mua của ông Tăng Văn Th1 06m^2 (tổng cộng là 22m^2). Khi mua 03 diện tích trên, gia đình ông H đã nhờ bà chứng nhận với tư cách là tổ trưởng tổ dân phố và cũng là hộ liền kề. Trong phần diện tích gia đình ông H – bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây có 01 ngõ đi chung và đường cống thoát nước của khu tập thể. Vì không còn hộ nào sử dụng lối đi chung phía sau nữa, chỉ có gia đình bà vẫn sử dụng phần diện tích chung này với nhà ông H để sang vệ sinh hố ga, gia đình ông H sau khi mua lại các diện tích bếp trên đã xây nhà và xây trùm lên cả đường cống và diện tích sử dụng chung. Thực tế diện tích đất gia đình ông H mua của các nhà là 22m^2, nhưng diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là 32,8m^2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà và của bà con trong khu tập thể. Mặt khác, theo quy định diện tích dưới 30m^2 thì không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất của gia đình ông H.

- Yêu cầu hủy Giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp cho hộ ông H.

- Yêu cầu Tòa án buộc hộ ông H phải tháo dỡ toàn bộ rào che chắn bằng tôn và các cửa cổng, trả lại diện tích sử dụng và hệ thống cống rãnh chung và lối đi ra ngõ.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm trình bày: Từ năm 2000 đến năm 2004, hộ ông H đã mua 03 diện tích bếp với tổng diện tích 22m^2. Về việc cấp giấy chứng nhận: năm 2011, gia đình ông H kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 32,8m^2 tại hồ sơ thể hiện các hộ liền kề đã ký xác nhận và có xác nhận của bà Phùng Thị T là tổ trưởng tổ dân phố, đất không có tranh chấp khiếu kiện. Theo hồ sơ nhận được từ Hội đồng xét duyệt của Uỷ ban nhân dân phường P đã xét duyệt cho hộ ông H diện tích nhà đất 32,8m^2, diện tích xây dựng là 21,7m^2. Biên bản xét duyệt có đầy đủ các thành phần theo quy định. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân

phường P chuyển đến, Phòng Tài nguyên môi trường đã trình Uỷ ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất cho hộ ông H tại số 10 khu 1A T với diện tích đất riêng 32,8m^2, diện tích sử dụng nhà 25,9m^2. Sau khi nhận đơn kiến nghị của hộ bà Phùng Thị T về việc trong phần diện tích Ủy ban nhân dân quận cấp cho hộ ông H có cả phần diện tích lối đi chung và đường cống thoát nước chung, ngoài ra còn có thỏa thuận giữa hai nhà. Nhận thấy nội dung bà T kiến nghị là đúng, ngày 03-4-2014, phòng Tài nguyên môi trường đã làm việc với gia đình ông H, gia đình ông H đồng ý điều chỉnh diện tích trong sổ đỏ là 22m^2 theo đúng diện tích đã mua của 03 hộ trước đây. Ngày 15-5-2014, Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm có Quyết định số 902/QĐ-UBND điều chỉnh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ ông H với phần diện tích đất sử dụng riêng là 22m^2, diện tích sử dụng nhà là 25m^2 theo đúng giấy tờ mua bán của hộ ông H với 3 hộ dân. Về việc quây ngăn để xây dựng, vì 3 căn bếp này là của 3 hộ nên có việc ông H quây ngăn để xây dựng. Về yêu cầu hủy giấy phép xây dựng, khi đã điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho hộ ông H thì giấy phép xây dựng đã cấp cho hộ ông H không còn hiệu lực pháp luật.

Hộ ông Đỗ Mạnh H trình bày: Hộ ông H mua 3 diện tích bếp của 3 nhà, sát ngõ cụt. Ông H đã làm cửa sắt ở trước lối đi vào nhà để tiện sinh hoạt và đảm bảo an ninh, ông đã xin chữ ký và được sự nhất trí của tổ dân phố, các hộ xung quanh. Tổng diện tích đã mua là 22m^2, tổng diện tích sử dụng thực tế là 32,8m^2 (có mở 2 cửa ra vào, 1 cửa mở ra trước ngõ, 1 cửa mở ra ngõ sau khu tập thể). Sau khi hoàn tất hồ sơ đầy đủ theo yêu cầu của cơ quan chức năng, đến năm 2011 hộ của ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Sau đó hộ gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25-4-2012. Về giấy cam kết, thỏa thuận với tổ dân phố và bà Phùng Thị T: Năm 2001, ông đã làm cửa sắt ở cuối ngõ cụt dẫn vào nhà, ngõ cụt này dẫn vào nhà ông và nhà bà T, ngoài ra ngõ cụt này có 01 hố ga nhận nước thải từ bếp nhà bà T dẫn ra đường cống chung ở ngõ sau khu tập thể. Do đó trước khi làm cửa sắt, theo yêu cầu của bà T, ông đã làm bản cam kết việc làm cửa sắt không ảnh hưởng đến sửa chữa cống rãnh khi cần và không ảnh hưởng đến thoát nước. Năm 2005, khi bà T làm nhà cao tầng, cũng theo yêu cầu của bà T, ông bà có làm giấy thỏa thuận về việc xây dựng nhà của 2 hộ: bà T được phép mở cửa sổ về phía nhà ông ở cả 3 tầng, nhà ông H nếu xây nhà phải giữ khoảng cách với nhà bà T và chỉ được làm cửa sổ đẩy, cửa sổ không được đối diện với cửa sổ nhà bà T. Về yêu cầu khởi kiện của bà T, Bà T cho rằng gia đình ông xây nhà trên lối đi của tập thể là vô lý vì đây là phần cuối ngõ cụt, là

lối đi riêng độc nhất từ nhà ông đi ra ngõ 1A T. Từ năm 1988 bà Thủy (chủ nhà cũ) cũng đã xây nhà 2 tầng ở cuối lối đi và bức tường ngăn được xây cùng thời điểm đó. Trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ của ông đã lấy xác nhận từ các hộ liền kề và đều đã được ký xác nhận sử dụng ổn định diện tích 32,8m^2 không có tranh chấp, bà T cũng ký xác nhận. Hiện tại, trong khu tập thể chỉ có riêng nhà bà T là cho nước thải chảy qua đất nhà ông, các hộ khác đều cho nước thải chảy qua cống chung ở phía trước. Khi làm nhà, ông sẵn sàng cải tạo lại để dẫn nước thải nhà bà T ra cống đằng trước, nếu bà T vẫn muốn giữ nguyên cống cũ, ông sẵn sàng giữ nguyên cống cũ. Hiện nay nhà cũ của ông, bà đã tháo dỡ để chuẩn bị xây dựng nhưng bị tạm đình chỉ, ông bà không có nhà phải đi thuê. Ông bà đã đồng ý để Ủy ban nhân dân quận điều chỉnh lại diện tích đất riêng xuống còn 22m^2, ông bà mong vụ việc sớm được giải quyết.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HCST ngày 13-4-2015, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội áp dụng Điều 28, Điều 103, Điều 104, khoản 1, 2 Điều 132, khoản 2 Điều 146, Điều 163 của Luật tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 34 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông H và yêu cầu buộc ông H dỡ toàn bộ rào che chắn bằng tôn và các cửa cổng, trả lại diện tích sử dụng và hệ thống cống rãnh chung cho tập thể.

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25-4-2012, văn bản số 64/UBND-QLĐT ngày 18-4-2013 về việc gia hạn giấy phép xây dựng của Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp cho hộ ông H,

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23-4-2015, bà Phùng Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 33/HCPT ngày 12-8-2015, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm 01/2015/HCST; áp dụng khoản 1 Điều 28, Điều 29, khoản 1 Điều 103, điểm a khoản 2 Điều 104, các Điều 131, Điều 132, Điều 176 Luật tố tụng hành chính; Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 41, Điều 43, Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật đất đai; Điều 3, Điều 7, Điều 11, Điều 12 Nghị định 88/2009/NĐ-CP của chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất, xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Đỗ Mạnh H.

- Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc yêu cầu hủy bỏ Giấy phép xây dựng số 60/GPXD, văn bản số 64/UBND-QLĐT về việc gia hạn giấy phép xây dựng của Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp cho hộ ông H.

Tại Quyết định số 01/KN-HC ngày 23-3-2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 33/HCPT ngày 12-8-2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhất trí với Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc đất của hộ gia đình ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q mua của 3 hộ dân trong ngõ khoảng 22 m^2, trong đó có diện tích bếp của ông Đống và ông Thẩm (G1) cách diện tích bếp nhà bà Thủy (G2) bởi ngõ đi chung và ở dưới là hệ thống cấp, thoát nước trong khu tập thể, nhưng ngày 14-10-2011, Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 523617 tại số 10 ngõ 1A T cho hộ bà Q và ông H với diện tích lên tới 32,8 m^2.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có khiếu nại của bà Phùng Thị T và các hộ dân trong khu tập thể nên ngày 15-5-2014, Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm ra quyết định số 902/QĐ-UBND điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H từ 32,8m^2 xuống 22m^2 nhưng trong Quyết định điều chỉnh diện tích không ghi rõ diện tích từng miếng đất như hồ sơ kỹ thuật.

Theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 523617 ngày 14-10-2011 của Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q tại địa chỉ số 10 ngõ 1A phố T, P, Hoàn Kiếm,

Hà Nội thì diện tích đất thực tế nhà ông H được cấp tại điểm G1 và G2 nếu tính toán theo các số đo thửa đất trong sơ đồ thì diện tích đất chỉ là 19,63 m^2.

Mặt khác, theo trình bày của người khởi kiện về kết quả đo đạc thể hiện trên hồ sơ kỹ thuật xác định giữa điểm G1 và G2 có lối đi và cống thoát nước thải của các hộ gia đình và của gia đình bà T. Như vậy, diện tích 22m^2 đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H không phù hợp với diện tích theo sơ đồ. Lẽ ra, khi điều chỉnh diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 523617 thì Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm phải căn cứ theo kết quả đo đạc thể hiện trong hồ sơ kỹ thuật. Trường hợp còn nghi ngờ độ chính xác thì phải kiểm tra thực tế có đúng như trình bày của người khởi kiện hay không, giữa điểm G1 và G2 có lối đi không, lối đi này là lối đi chung của cả khu tập thể hay của một số hộ gia đình. Trên lối đi có hệ thống cống thoát nước không. Do đó, Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H được quyền sử dụng 22m^2 đất là chưa đủ cơ sở vững chắc, chưa chính xác.

Ngày 08-12-2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội cùng đại diện Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm và đại diện Ủy ban nhân dân phường P, đại diện Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã đến xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ số 10 ngõ 1A phố T, P, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Qua quan sát thực tế nhận thấy: Sơ đồ kỹ thuật thửa đất cấp cho ông H và bà Q đúng như thực tế kiểm tra. Hiên nay, tại diện tích đất trên ông H, bà Q đã thực hiện việc rào chắn bằng tôn ngõ lối ra phía sau số 10 ngõ 1A phố T và lấn đường ống nước công cộng, ảnh hưởng đến sinh hoạt chung và thoát nước của hộ gia đình bà T và những hộ dân lân cận.

Ngày 21-11-2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có Công văn số 4947/TACC-P1 gửi Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm xem xét điều chỉnh lại diện tích đất của hộ gia đình ông H và bà Q, nhưng đến nay Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm không có ý kiến. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm khi xét xử cũng không xem xét thực tế diện tích đất mà công nhận diện tích 22m^2 trong Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15-5-2014 của Ủy ban nhân dân quận Hoàn Kiếm là chưa chính xác. Vì vậy, cần phải hủy Bản án hành chính phúc thẩm và Bản án hành chính sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại theo thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 266; khoản 3Điều 272; Điều 274 Bộ luật tố tụng hành chính năm 2015;

1. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 33/HCPT ngày 12-8-2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HCST ngày 13-4-2015 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Bà Phùng Thị T (theo địa chỉ);
- UBND quận Hoàn Kiếm, tp Hà Nội;
- Ông Đỗ Mạnh H (theo địa chỉ);
- TAND quận Hoàn Kiếm, tp Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội (kèm HS vụ án);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND quận Hoàn Kiếm, tp Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cơ quan THADS thành phố Hà Nội;
- UBND thành phố Hà Nội
-Lưu: Phòng HCTP-VP; Phòng 1; HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Nguyễn Vinh Quang