

**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: 93/2021/HC-PT

Ngày: 15 - 3 - 2021

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính  
giải quyết tranh chấp 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:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Chung Văn Kết

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 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 thụ lý số: 514/2020/TLPT-HC ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 586/2020/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 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: 263/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Hà Ngọc S (có mặt);

Địa chỉ: số 163/2 Đường A1, Phường 26, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: số 427/52 Đường A1, Phường 26, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** Luật sư Lê Quang V – thuộc công ty Luật TNHH MTV Công Bình (có mặt);

Địa chỉ: 21/2 đường 14a phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường A2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (vắng mặt);

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (vắng mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Phạm Đức S – chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường (có mặt);

Cùng địa chỉ: 06 Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D (có mặt);

Địa chỉ: 36 Đường S1, Phường 1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:*

1. Ông Dương Huy H (có mặt);

Địa chỉ: 54 Đường B Khu ADC, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Dương Thanh T (có mặt);

Địa chỉ: 36 Đường S1, Phường 1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Đồng Mây Hồng Trúng – thuộc Văn phòng Luật sư Long Cường (có mặt);

Địa chỉ: 416/13 Đường S3, Phường 5, quận S2, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện, ông Hà Ngọc S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Theo đơn kiện ngày 20/6/2012, 03/7/2012 và lời khai tại Tòa, người khởi kiện - ông Hà Ngọc S trình bày:*

Yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) quận A và Quyết định số

4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Vì phần diện tích tranh chấp  $9,56\text{m}^2$  giữa 02 căn nhà số 36 và 38 Đường S1, Phường 1, quận A đã được các đời chủ cũ của căn 38 Đường S1 sử dụng và đóng thuế đầy đủ, nhưng do sơ sót đã không kê khai, xin giấy phép xây dựng theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng.

Ngày 21/8/2003, bà Đoàn Thị H1 (chủ cũ) đã bán căn nhà 38 Đường S1 cho ông Hà Ngọc S theo hợp đồng công chứng số 025407/HĐ-MBN ngày 21/8/2003. Từ năm 2003 đến nay ông S đã đóng thuế sử dụng đất (bao gồm  $9,56\text{m}^2$  đất đang tranh chấp).

Theo ông S, trong bản đồ vị trí tỉ lệ 1/500 tài liệu 2002 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận A thì toàn bộ căn nhà 38 Đường S1 gồm nhà đất, lối đi riêng đều nằm trọn vẹn trong thửa 138<sup>-1</sup>, tờ bản đồ số 1, Phường 1, quận A. Còn nhà đất của bà Nguyễn Thị M (chủ sở hữu căn 36 Đường S1) thuộc thửa 138<sup>-2</sup>. Giữa 2 nhà không có lối đi chung nào.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu vắng mặt và trình bày ý kiến tại Văn bản số 5491/UBND-NC PC ngày 05/9/2017:

Phần đất theo các Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai nêu trên, thuộc một phần thửa 138 tờ bản đồ số 01, Phường 01, quận A.

Về pháp lý nhà đất số 36 Đường S1: ngày 11/02/1985 UBND quận A cấp giấy phép số 66/GP-UBB hợp thức hóa chủ quyền nhà cho bà Nguyễn Thị M (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ D), diện tích  $3\text{m} \times 12\text{m} = 36\text{m}^2$ , không thể hiện diện tích khuôn viên đất.

Về pháp lý nhà đất số 38 Đường S1: Ngày 25/01/1988 UBND quận A cấp giấy phép số 127/GP-UBB hợp thức hóa chủ quyền nhà cho ông Bùi Bình C diện tích  $4\text{m} \times 12\text{m} = 48\text{m}^2$ .

Năm 1988 ông C bán căn nhà này cho ông Lê Chí P, bà Lê Thị T1 (giấy phép chuyển dịch nhà cửa số 360/UP-UB ngày 14/3/1988 của UBND quận A).

Ngày 01/7/1989 UBND quận A cấp phép xây dựng số 932/GPXD89 cho bà T1 diện tích  $4\text{m} \times 15\text{m} = 60\text{m}^2$  (không bao gồm diện tích đất tranh chấp). Thực tế bà T1 đã xây sai phép, lấn chiếm khoảng hờ giữa hai căn nhà, nên từ năm 1991 bà Dung đã có đơn phản ánh và Phòng Xây dựng quận A giải quyết tại cuộc họp ngày 31/5/1991 yêu cầu chủ nhà số 38 xây dựng đúng theo Giấy phép xây dựng số 932/1989/GPXD.

Ngày 02/8/1999 vợ chồng ông P bà T1 bán căn nhà trên cho bà Đoàn Thị

H1 theo Hợp đồng công chứng số 408/HĐMBN diện tích đất  $60m^2$ , diện tích xây dựng  $60m^2$  diện tích sử dụng  $120m^2$ .

Ngày 21/8/2003 bà H1 bán nhà lại cho ông S theo Hợp đồng công chứng số 025407/HĐMBN đúng diện tích nhà, đất của bà H1.

Sau khi mua nhà ông S gắn thêm một cửa đi ở tầng 2 mở ra bao lơn. Ngày 03/02/2004 UBND quận A ban hành Quyết định 261/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đoàn Thị H1, buộc bà H1 bít ngay cửa nhà vệ sinh mở không phép ra lối đi chung tại tầng 1 và Quyết định số 262/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Hà Ngọc S, buộc ông S quay ngay cửa mở ra lối đi chung (tại tầng 2) vào trong nhà. Tuy nhiên ông S không chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 261/QĐUB và 262/QĐ-UB, mà chỉ khắc phục bằng cách bít cửa nhà vệ sinh tại tầng 1 bằng tấm nhựa, tháo cửa đi tầng 2 mở ra bao lơn, nên bà Dung phát sinh tranh chấp.

Vị trí phần đất tranh chấp, qua đo đạc thực tế tại Bản đồ hiện trạng vị trí 03208/ĐDBĐ-VPTT ngày 12/5/2011 của Trung tâm Đo đạc bản đồ lập, thuộc một phần thửa 138 tờ bản đồ 1 Phường 01 quận A Tài liệu đo năm 2002; so với giấy tờ pháp lý nhà đất của hai căn nhà 36 (bà Dung đang sử dụng) và 38 (ông S đang sử dụng) đường Đường S1, Phường 1, quận A, kích thước chiều ngang, thì phần đất tranh chấp là khoảng hở giữa hai căn nhà, không thuộc chủ quyền của bên nào.

Tại Quyết định số 7649/2007/QĐ-UBND giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Hà Ngọc S:

- Công nhận hiện trạng  $5,55m^2$  đất ...phía sau từ ngoài nhìn vào...cho nhà của ông S (ông S không khởi kiện tranh chấp)

- Công nhận chia đều  $9,96m^2 - 0,4m^2$  lộ giới =  $9,56m^2$ : cho bà Dung (nhà 36) được sử dụng đất  $4,78m^2$  từ trước nhìn vào; ông S (nhà 38) được sử dụng đất  $4,78m^2$  từ ngoài nhìn vào (ông S khởi kiện Quyết định 7649/2007/QĐ-UBND đã phân chia phần này).

Qua đo đạc theo Bản vẽ 103208/ĐDBĐ-VPTT ngày 12/5/2011, Quyết định bị kiện số 4568/2011/QĐ-UBND giải quyết tranh chấp đất đai cuối cùng giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Hà Ngọc S, công nhận cách giải quyết của Quyết định 7649/2007/QĐ-UBND ... cụ thể công nhận chia đều  $9,56m^2$  cho bà Dung (nhà 36) được sử dụng đất  $4,78m^2$  (vị trí số 5 theo bản vẽ); ông S (nhà 38) được sử dụng đất  $4,78m^2$  (vị trí số 6 theo bản vẽ). Ông S khởi kiện Quyết định 45698/2011/QĐ-UBND đã phân chia phần này.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A có đại diện theo ủy quyền

ông Hồ P có yêu cầu vắng mặt, và có trình bày ý kiến tại bản tự khai ngày 17/4/2019.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:*

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc S đối với yêu cầu hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích tranh chấp 9,56m<sup>2</sup> giữa 02 căn nhà số 36 và 38 Đường S1, Phường 1, quận A là phần diện tích hẻm chung, thuộc sự quản lý của nhà nước từ trước đến nay. Do bà Lê Thị T1 và ông Lê Chí P đã cố tình xây dựng trái phép, sử dụng và bán lại cho nhiều người, trong đó có ông Hà Ngọc S.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 586/2020/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Không chấp nhận khởi kiện của ông Hà Ngọc S, yêu cầu hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2020, ông Hà Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện ông Hà Ngọc S, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S là Luật sư Lê Quang V xuất trình các hình ảnh về hiện trạng căn nhà số 36 và 38 Đường S1 và thống nhất trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông S, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông S, yêu cầu hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai. Với các lý do: Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về tài sản gắn liền với đất vì trên đất tranh chấp cho công trình nhà ở. Phần đất tranh chấp gắn liền với giấy tờ nhà 38 Đường S1, Phường 1, quận A nên thuộc trường hợp đất có các giấy tờ theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 50 Luật đất đai 2003, do đó thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân. Quá trình giải quyết tranh chấp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vi phạm nghiêm trọng trình

tự thủ tục, đo vẽ và nguyên tắc giải quyết tranh chấp phải qua hai cấp. Phần đất tranh chấp là lối đi riêng của nhà 38, không phải thông hành địa dịch, không phải là khoảng hở sử dụng chung với nhà 36, không thuộc quản lý của Nhà nước mà thuộc quyền sử dụng riêng của hộ Hà Ngọc S số 38 Ngô Nhân Tĩnh, Phường 1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định luật pháp hiện hành.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A là ông Phạm Đức S trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ D, có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Huy H, bà Dương Thanh T, và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là Luật sư Đồng Mây Hồng Trúng thống nhất trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai được ban hành đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên, xét kháng cáo của ông Hà Ngọc S, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A có đơn xin xét xử

vắng mặt. Theo quy định tại Khoản 4 Điều 225 Luật tổ tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Ông Hà Ngọc S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Quyết định số 7649/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai được ban hành ngày 15/11/2007 và ngày 27/9/2011. Đến ngày 20/6/2012, ông S khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[1.4] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011.

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành:

Sau khi có đơn tranh chấp của bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với phần đất có diện tích 9,56m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 138 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại Phường 1 quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (là khoảng hở giữa hai căn nhà số 36 Đường S1 của bà Dung và nhà số 38 Đường S1 của ông Hà Ngọc S). Ngày 09/11/2006, Ủy ban nhân dân Phường 1, quận A đã tiến hành hòa giải nhưng không thành theo kết quả Báo cáo hòa giải tranh chấp đất đai không thành số 283/BC-UBND ngày 09/11/2006 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Hà Ngọc S, là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền quy định tại Điều 135 Luật đất đai năm 2003.

Do phần đất tranh chấp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A ban hành Quyết định số 7649/2007/QĐ-UBND giải quyết tranh chấp đất đai lần 1; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4568/2011/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại về tranh chấp đất đai lần 2, là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền quy định tại Điều 136, 138 Luật Đất đai năm 2003.

Ông Hà Ngọc S kháng cáo cho rằng Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A ban hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai có tài sản gắn liền trên đất là sai

thẩm quyền. Tuy nhiên, các quyết định bị kiện chỉ giải quyết tranh chấp đất đai theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ D về tranh chấp phần đất lối đi chung, không tranh chấp về tài sản gắn liền với đất. Mặt khác, hiện trạng mặt đất tranh chấp không có công trình, tài sản gì. Do đó, kháng cáo của ông Hà Ngọc S cho rằng thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai không đúng, là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Về nội dung của các quyết định:

[2.2.1] Về nguồn gốc, pháp lý nhà đất số 36 Đường S1 của bà Nguyễn Thị Mỹ D và nhà đất số 38 Đường S1 của ông Hà Ngọc S:

- Về pháp lý nhà đất số 36 Đường S1: Ngày 11/02/1985, Ủy ban nhân dân quận A cấp Giấy phép số 66/GP-UBB hợp thức hóa chủ quyền nhà cho bà Nguyễn Thị M (mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ D), diện tích  $3\text{m} \times 12\text{m} = 36\text{m}^2$ , không thể hiện diện tích khuôn viên đất.

- Về pháp lý nhà đất số 38 Đường S1: Ngày 25/01/1988, Ủy ban nhân dân quận A cấp Giấy phép số 127/GP-UBB hợp thức hóa chủ quyền nhà cho ông Bùi Bình C diện tích  $4\text{m} \times 12\text{m} = 48\text{m}^2$ .

Năm 1988 ông C bán căn nhà này cho ông Lê Chí P, bà Lê Thị T1 (giấy phép chuyển dịch nhà cửa số 360/UP-UB ngày 14/3/1988 của Ủy ban nhân dân quận A).

Ngày 01/7/1989, Ủy ban nhân dân quận A cấp Giấy phép xây dựng số 932/GPXD89 cho bà T1 diện tích  $4\text{m} \times 15\text{m} = 60\text{m}^2$  (không bao gồm diện tích đất tranh chấp). Thực tế bà T1 đã xây sai phép, lấn chiếm khoảng hờ từ tầng 2 giữa hai căn nhà, nên từ năm 1991 bà Dung đã có đơn phản ánh và Phòng Xây dựng quận A giải quyết tại cuộc họp ngày 31/5/1991 yêu cầu chủ nhà số 38 xây dựng đúng theo Giấy phép xây dựng số 932/1989/GPXD đã cấp.

Ngày 02/8/1999, vợ chồng ông P bà T1 bán căn nhà trên cho bà Đoàn Thị H1 theo Hợp đồng công chứng số 408/HĐMBN diện tích đất  $60\text{m}^2$ , diện tích xây dựng  $60\text{m}^2$  diện tích sử dụng  $120\text{m}^2$ .

Ngày 21/8/2003, bà H1 bán nhà lại cho ông Hà Ngọc S theo Hợp đồng công chứng số 025407/HĐMBN đúng theo diện tích nhà, đất của bà H1.

Sau khi mua nhà, ông S gắn thêm một cửa đi ở tầng 2 mở ra bao lơn. Ngày 03/02/2004, Ủy ban nhân dân quận A ban hành Quyết định 261/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đoàn Thị H1, buộc bà H1 bít ngay cửa nhà vệ sinh mở không phép ra lối đi chung tại tầng 1 và Quyết định số 262/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Hà Ngọc S, buộc ông S quay ngay cửa mở

ra lối đi chung (tại tầng 2) vào trong nhà. Tuy nhiên, ông S không chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 261/QĐUB và 262/QĐ-UB, mà chỉ khắc phục bằng cách bít cửa nhà vệ sinh tại tầng 1 bằng tấm nhựa, tháo cửa đi tầng 2 mở ra bao lơn, nên bà Dung phát sinh tranh chấp.

[2.2.2] Về nguồn gốc, pháp lý phần đất 9,56m<sup>2</sup> đang tranh chấp.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 103208/ĐĐBĐ-VPTT ngày 12/5/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ theo Tài liệu đo năm 2002, thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 9,56m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 138 tờ bản đồ số 01 Phường 01, quận A. So với giấy tờ pháp lý nhà đất của hai căn nhà số 36 thuộc thửa số 138<sup>-1</sup> (bà Dung đang sử dụng) và nhà số 38 thuộc thửa số 138<sup>-2</sup> (ông S đang sử dụng) tọa lạc tại đường Đường S1, Phường 01, quận A, đều không đăng ký, kê khai phần đất 9,56m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Do đó, phần đất tranh chấp được xác định là khoảng hở, lối đi chung giữa hai căn nhà nêu trên, thuộc đất công và không thuộc chủ quyền của bên nào.

Ông S kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp gắn liền với giấy tờ nhà số 38 đường Đường S1 của ông, căn cứ theo bản vẽ của Xí nghiệp Xây lắp công nghiệp lập, được Sở Xây dựng duyệt bản vẽ, kèm Giấy phép xây dựng 932/GPXD89, thể hiện có điểm nhô tại trục E-2, trục B-2 của mặt bằng mái công trình và trục 2 của mặt bằng chính công trình, chứng tỏ thực tế nhà số 38 có sử dụng cả phần đất phía bên dưới theo chiều thẳng xuống của công trình. Tuy nhiên, theo Công văn số 2070/SXD-CPXD ngày 28/02/2020 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trả lời điểm nhô tại trục E-2, trục B-2 của mặt bằng mái công trình và trục 2 của mặt bằng chính công trình, tại bản vẽ do Sở Xây dựng Thành phố duyệt kèm Giấy phép 932/GPXD89, là phần kiến trúc thuộc sê nô để thoát nước cho công trình nên không tính vào diện tích xây dựng của công trình theo Giấy phép xây dựng 932/GPXD89. Bản thân ông S cũng thừa nhận tại đơn khởi kiện do sơ sót đã không kê khai, xin giấy phép xây dựng theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng. Do đó, ông S kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi riêng của nhà số 38 đường Đường S1, là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.3] Về nội dung giải quyết tranh chấp đất đai:

Như đã phân tích ở trên thì nguồn gốc, pháp lý đối với phần đất 9,56m<sup>2</sup> đang tranh chấp được xác định là khoảng hở, lối đi chung giữa hai căn nhà, thuộc đất công và không thuộc chủ quyền của bên nào. Do đó, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (giải quyết lần 1) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (giải quyết lần 2) theo quy định tại Điều 136, 138 Luật đất đai năm 2003.

Tại Quyết định số 7649/2007/QĐ-UBND ngày 15/11/2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A đã giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Hà Ngọc S:

- Công nhận hiện trạng  $5,55m^2$  đất ...phía sau từ ngoài nhìn vào...cho nhà của ông S (ông S không khởi kiện nội dung này)

- Công nhận chia đều  $9,96m^2 - 0,4m^2$  lộ giới =  $9,56m^2$ : cho bà Dung (nhà 36) được sử dụng đất  $4,78m^2$  từ trước nhìn vào; ông S (nhà 38) được sử dụng đất  $4,78m^2$  từ ngoài nhìn vào (ông S khởi kiện Quyết định 7649/2007/QĐ-UBND về nội dung này).

Không đồng ý, ông S tiếp tục khiếu nại. Tại Quyết định số 4568/2011/QĐ-UBND ngày 27/9/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cách giải quyết của Quyết định 7649/2007/QĐ-UBND ngày 15/11/2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A, cụ thể: công nhận chia đều  $9,56m^2$  cho bà Dung (nhà 36) được sử dụng đất  $4,78m^2$  (vị trí số 5 theo bản vẽ); ông S (nhà 38) được sử dụng đất  $4,78m^2$  (vị trí số 6 theo bản vẽ).

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc pháp lý và thực tế sử dụng nhà, đất của nhà số 36 và nhà số 38 Đường S1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (giải quyết lần 1) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (giải quyết lần 2) đã giải quyết chia đôi quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp cho các bên như trên là hợp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Đối với các công trình xây dựng không phép trên đất và không gian phía trên phần đất của mỗi bên (bà Dung nhà 36 được sử dụng đất  $4,78m^2$  vị trí số 5 theo bản vẽ; ông S nhà 38 được sử dụng đất  $4,78m^2$  vị trí số 6 theo bản vẽ), đã hết thời hạn xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật xử lý vi phạm hành chính 2012. Hội đồng xét xử kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A ban hành quyết định buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép nêu trên, nhằm giải quyết triệt để vụ án và tranh chấp giữa hai bên đương sự; nếu cá nhân vi phạm hành chính không tự nguyện thực hiện thì bị cưỡng chế thực hiện theo quy định tại Điều 28, Điều 29, Điều 30 Luật xử lý vi phạm hành chính 2012.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện, ông Hà Ngọc S phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Hà Ngọc S; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc S về việc yêu cầu hủy Quyết định số 7649/QĐ-UBND ngày 15/11/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A và Quyết định số 4568/QĐ-UBND ngày 27/9/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giải quyết tranh chấp đất đai.

2. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hà Ngọc S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0091858 ngày 24/6/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Hoàng Tấn**

**Chung Văn Kết**

**Trần Thị Hòa Hiệp**