

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 234/2020/HC-ST

Ngày: 23/9/2020

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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hoàng Phúc***

*Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Năm***

*Bà **Nguyễn Thị Minh Hà***

*- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Bảo Nguyên***

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Kim Thanh** – Kiểm sát viên*

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 350/2018/TLST-HC ngày 28/9/2018 về việc Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2020/QĐXXST-HC ngày 03/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2020/QĐXXST-HC ngày 14/9/2020, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà **Phùng Thị T**, sinh năm 1937; địa chỉ: Tập thể 1^A Đ, phường P, quận H, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt có người đại diện)

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông **Nguyễn Ích H**, sinh năm 1959; địa chỉ: Tập thể y tế A, số 20 ngách 189/15 phố A, phường Y, quận T, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/6/2014, có mặt)

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận H; trụ sở: Số 126 phố H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông **Phạm Tuấn L**, chức vụ: Chủ tịch; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt có đơn)

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

1. Bà **Trịnh Thị Minh P**, chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường (theo văn bản 1944/UBND-PTP ngày 28/11/2018, vắng mặt)

2. Ông **Vũ Hoài N**, chức vụ: Phó Trưởng phòng quản lý đô thị (theo văn bản 1944/UBND-PTP ngày 28/11/2018, vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Mạnh H**, sinh năm 1940. (Vắng mặt)
2. Bà **Vũ Thị Q**, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 16B Y, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Đỗ Việt K**, sinh năm 1976; địa chỉ: Nhà A1202 chung cư G, số 2 L, phường T, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 28/11/2014, 27/7/2015, vắng mặt có đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Giữa nhà bà Phùng Thị T và công trình phụ của một số hộ trong ngõ 1A phố Đ, phường P, quận H, thành phố Hà Nội có 01 ngõ đi chung và đường cống thoát nước của khu tập thể. Từ năm 2000 đến năm 2004, ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q đã mua 22m² diện tích công trình phụ của 03 hộ trong ngõ gồm mua 06m² của ông Vũ Văn Đ năm 2000, mua 10m² của gia đình bà Nguyễn Quang T năm 2001, mua 06m² của ông Tăng Văn T năm 2004. Do không còn hộ nào khác ngoài gia đình bà Phùng Thị T vẫn sử dụng phần diện tích chung này để sang vệ sinh hồ ga nên gia đình ông Đỗ Mạnh H đã xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin giấy phép xây dựng nhà trù lên cả đường cống thoát nước và diện tích ngõ đi chung. Việc Ủy ban nhân dân quận H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng nhà cho ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q đối với 32,8m² đất trù lên cả diện tích sử dụng chung trong khi diện tích ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q mua tổng cộng chỉ có 22m² đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà Phùng Thị T. Do đó, ngày 11/11/2013 bà Phùng Thị T có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận H yêu cầu 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 Đỗ Mạnh H; hủy Giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân H cấp cho hộ ông Đỗ Mạnh H; buộc hộ ông Đỗ Mạnh H phải tháo dỡ toàn bộ rào che chắn bằng tôn và các cửa cống, trả lại diện tích sử dụng và hệ thống cống rãnh chung và lối đi ra ngõ.

Theo ông Đỗ Mạnh H: Ông Đỗ Mạnh H đã làm cửa sắt ở trước lối đi vào 3 diện tích bấp đã mua của 3 nhà, sát ngõ cắt để tiện sinh hoạt và đảm bảo an ninh. Tổng diện tích đã mua là 22m², tổng diện tích sử dụng thực tế là 32,8m² (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 UBND quận cấp Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012. Cuối ngõ cắt dẫn vào nhà ông và nhà bà Phùng Thị T

có 01 hố ga nhận nước thải từ bếp nhà bà Phùng Thị T dẫn ra đường công chung ở ngõ sau khu tập thể. Do đó, trước khi làm cửa sắt năm 2001, theo yêu cầu của bà Phùng Thị 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. Bà Phùng Thị 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 Đ. 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 32,8m² không có tranh chấp, bà Phùng Thị T cũng ký xác nhận. Hiện tại, trong khu tập thể chỉ có riêng nhà bà Phùng Thị 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 Phùng Thị T ra cống đằng trước, nếu bà Phùng Thị T vẫn muốn giữ nguyên cống cũ, ông sẵn sàng giữ nguyên cống cũ. Hiện nay nhà cũ của ông đã tháo dỡ để chuẩn bị xây dựng nhưng bị tạm đình chỉ, ông bà không có nhà phải đi thuê. Ông bà đồng ý để Ủy ban nhân dân quận H điều chỉnh lại diện tích đất riêng xuống còn 22m², ông bà mong vụ việc sớm được giải quyết.

Theo Ủy ban nhân dân quận H, tại hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q 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. Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường P đã xét duyệt cho hộ ông Đỗ Mạnh H diện tích nhà đất 32,8m², diện tích xây dựng là 21,7m². 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, Ủy ban nhân dân quận H đã ban hành **Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011** về việc cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 10 ngõ 1A Đ cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q với diện tích đất riêng là 32,8m², diện tích sử dụng nhà ở là 25,9m².

Trong quá trình Tòa án nhân dân quận H giải quyết vụ án, nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 10 ngõ 1A Đ cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q với diện tích đất riêng là 32,8m² là không đúng nên ngày 15/5/2014 Ủy ban nhân dân quận H đã ban hành **Quyết định số 902/QĐ-UBND** về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của Ủy ban nhân dân quận H, theo đó diện tích đất ở sử dụng riêng là 22m².

Ngày 10/4/2015, Ủy ban nhân dân quận H đã ban hành **Quyết định số 729/QĐ-UBND** về việc thu hồi Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012 của Ủy ban nhân dân quận H do giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q đã điều chỉnh diện tích đất sử dụng riêng từ 32,8m²

xuống còn 22m² nên Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012 không còn phù hợp.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HCST ngày 13/4/2015, Tòa án nhân dân quận H đã 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 Đỗ Mạnh H và về việc yêu cầu buộc ông Đỗ Mạnh 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 UBND quận H cấp cho hộ ông Đỗ Mạnh H do bà Phùng Thị T rút yêu cầu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phùng Thị T 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 đã sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm 01/2015/HCST về việc bản án sơ thẩm thiếu áp dụng pháp luật nội dung và yêu cầu buộc ông Đỗ Mạnh 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 không phải là đối tượng khởi kiện nên việc bác yêu cầu khởi kiện này là không đúng.

Tại Quyết định kháng nghị 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 cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để xét xử phúc thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/HC-GĐT ngày 02/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã 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 H; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử lại với nhận định:

- Ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q mua của 3 hộ dân trong ngõ khoảng 22m², trong đó có diện tích bếp của ông Đ và ông T (G1) cách diện tích bếp nhà bà T (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 H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 523617 tại số 10 ngõ 1A Đ cho bà Vũ Thị Q và ông Đỗ Mạnh H với diện tích lên tới 32,8m². Ngày 15/5/2014, Ủy ban nhân dân quận H ban hành Quyết định số 902/QĐ-UBND điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ Mạnh H từ 32,8m² xuống 22m² nhưng 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 H cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q tại địa chỉ số 10 ngõ 1A phố Đ thì diện tích đất thực tế nhà ông Đỗ Mạnh H được cấp tại điểm G1 và G2 chỉ là 19,63m².

- 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 Phùng Thị T. Như vậy, diện tích 22m² đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đỗ Mạnh 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 BG523617 thì Ủy ban nhân dân quận H 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 H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Mạnh H được quyền sử dụng 22m² 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 H và đại diện Ủy ban nhân dân phường P, đại diện Tòa án nhân dân quận H đã đến xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ số 10 ngõ 1A phố Đ. Qua quan sát thực tế nhận thấy: Sơ đồ kỹ thuật thửa đất cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q đúng như thực tế kiểm tra. Hiện nay, tại diện tích đất trên ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q đã thực hiện việc rào chắn bằng tôn ngõ lối ra phía sau số 10 ngõ 1A phố Đ và lán đường ống nước công cộng, ảnh hưởng đến sinh hoạt chung và thoát nước của hộ gia đình bà Phùng Thị 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 H xem xét điều chỉnh lại diện tích đất của hộ gia đình ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q, nhưng đến nay Ủy ban nhân dân quận H không có ý kiến.

Ngày 28/9/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết lại vụ án, bà Phùng Thị T thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của Ủy ban nhân dân quận H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 10 ngõ 1A Đ cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG523617 ngày 14/10/2011 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q đối với nhà đất tại số 10 ngõ 1A Đ.

- Hủy Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân quận H về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011.

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012 và Văn bản số 64/UBND-QLĐT ngày 18/4/2013 của Ủy ban nhân dân quận H về việc gia hạn giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân quận H đã ban hành Quyết định số 729/QĐ-UBND ngày 10/4/2015 về việc thu hồi Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với giấy phép xây dựng do bà Phùng Thị T rút yêu cầu; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Phùng Thị T; hủy Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 và Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân quận H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG523617 ngày 14/10/2011 do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q đối với nhà đất tại số 10 ngõ 1A Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận thấy:

[1] Đình chỉ việc xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T đối với Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012 và Văn bản số 64/UBND-QLĐT ngày 18/4/2013 về việc gia hạn giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân quận H do bà Phùng Thị T rút yêu cầu.

[2] **Xét Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011** được điều chỉnh bởi **Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014** của Ủy ban nhân dân quận H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG523617 ngày 14/10/2011** do Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q đối với nhà đất tại số 10 ngõ 1A Đ, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Theo Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà ngày 26/3/2000 của ông Vũ Văn Đ (Bút lục 276) thể hiện ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q mua 6m² diện tích phụ có lối đi phía trước cửa, ngõ chung với bà Phùng Thị T.

Theo Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên ngày 06/01/2001 của bà Nguyễn Quang T thì bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H mua 10m² diện tích phụ đã xây nhà 02 tầng trên có sân chung với ông Đ và lối đi chung với bà Phùng Thị T. Bản ảnh chụp ngày 16/10/2013

(Bút lục 149) do anh Đỗ Việt K cung cấp thể hiện cửa nhà 02 tầng mua của bà Thủy nằm trên ngõ, đối diện với cổng sắt.

Tại Văn bản ngày 07/5/2001, ông Đỗ Mạnh H cũng đã cam kết: Không xây cất bất kỳ cái gì trên đường cống rãnh, ống thoát nước và khi ông Đỗ Mạnh H đi vắng sẽ gửi chìa khóa hộ liên kê để các hộ có liên quan tiến hành sửa chữa cống rãnh; nếu có bán nhượng cho ai xin trả lại nguyên trạng khoảng trống chung cho tập thể.

Năm 2004 bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H mua thêm của ông Tăng Văn T $6m^2$ bếp và nhà vệ sinh có tường chung với diện tích bếp mua của ông Đ (Giấy chuyển quyền sử dụng $6m^2$ bếp ngày 08/9/2004). Bản ảnh (bút lục 148) do anh Đỗ Việt K cung cấp thể hiện bên ngoài lối đi vào diện tích bếp và nhà vệ sinh mua của ông T có cửa sắt và 02 trụ cổng sắt lối đi phía Đông Nam.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận H cấp cho bà Phùng Thị T ngày 17/10/2006 đối với nhà số 1A phố Đ thể hiện phía Đông Nam của thửa đất giáp lối đi (phía có công trình ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q).

Như vậy, căn cứ vào Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà ngày 26/3/2000 của ông Vũ Văn Đ, Bản khai mua bán quyền sở hữu nhà, công trình và quyền sử dụng đất trong khuôn viên ngày 06/01/2001 của bà Nguyễn Quang T và Văn bản cam kết ngày 07/5/2001 của ông Đỗ Mạnh H, Đơn xin trình bày và cam kết ngày 30/5/2011 của ông Đỗ Mạnh H xác định giữa 02 diện tích bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông T (G1) với bà Thủy (G2) có một lối đi thông từ ngõ 1A tới ngõ 1C Đ; bên dưới lối đi này có đường ống, cống cấp, thoát nước của tập thể.

Tuy hiện trạng khi ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q nhận chuyển nhượng của bà Thủy đã có việc bà Thủy làm nhà trên phần ngõ cụt có ống, cống, rãnh của tập thể; của ông Đ, ông T đã có việc làm cổng sắt ngăn lối đi chung làm diện tích sử dụng riêng và thực tế không còn ai sử dụng lối đi này nữa thì ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q cũng chưa đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần lối đi chung này vì chưa có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của UBND quận H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG523617 tại số 10 ngõ 1A Đ thì bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H được cấp quyền sử dụng diện tích riêng $32.8m^2$ đất ở, diện tích sử dụng nhà ở $25.9m^2$, diện tích xây dựng là $21.7m^2$ là vượt quá diện tích nhà đất ông Đỗ Mạnh H, bà Vũ Thị Q có giấy tờ về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trùm lên cả diện tích lối đi sử dụng chung.

Điều 1 Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của UBND quận H đã sửa Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 từ diện tích đất ở riêng 32.8m² thành 22m² là điều chỉnh phù hợp với giấy tờ nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, diện tích thực tế trên sơ đồ trong giấy chứng nhận sau khi được điều chỉnh chỉ có 19.63m² gồm nhà G2 (mua của bà T) là 7.63125m²; diện tích nhà G1 (mua của ông Đ và ông T) là 11.9988m². Như vậy, diện tích đất được cấp không phù hợp với diện tích đất trên sơ đồ trong giấy chứng nhận.

Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 6 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 thì diện tích xây dựng là diện tích chiếm đất của nhà ở tại vị trí tiếp xúc với mặt đất. Giấy chứng nhận ghi diện tích xây dựng là 21.7m² cũng không phù hợp với diện tích chiếm đất của nhà G1 và G2 trên sơ đồ vì diện tích chiếm đất của nhà G1 và G2 chỉ có 19.63m².

Mặt khác, giữa diện tích 02 nhà G1 và G2 có một lối đi sử dụng chung nhưng không được thể hiện trong giấy chứng nhận là không đúng quy định tại Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 nay là Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

Ngoài ra, theo Điều 2 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 thì bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H phải nộp 40% tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ nhà đất. Tại Điều 2 Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014, UBND quận H đã giao Phòng Tài nguyên và môi trường làm thủ tục thoái trả 40% tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ nhà đất đối với diện tích 10.8m² cho bà Vũ Thị Q, ông Đỗ Mạnh H. Như vậy là Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của UBND quận H đã điều chỉnh cả Điều 2 của Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 chứ không chỉ điều chỉnh Điều 1 như Quyết định số 902/QĐ-UBND đề nêu.

Từ những căn cứ trên, có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T. Hủy toàn bộ Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của UBND quận H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Q và ông Đỗ Mạnh H; hủy toàn bộ Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của UBND quận H về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của UBND quận H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Q và ông Đỗ Mạnh H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG523617 của UBND quận H cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q ngày 14/10/2011.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T được chấp nhận nên không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại bà Phùng Thị T 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 668 ngày 06/8/2014 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Ủy ban nhân dân quận H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 204 Luật tố tụng hành chính.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013; Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTƯ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T.

Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của Ủy ban nhân dân quận H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Q và ông Đỗ Mạnh H;

Tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 của Ủy ban nhân dân quận H về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 14/10/2011 của Ủy ban nhân dân quận H về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Q và ông Đỗ Mạnh H;

Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG523617 của Ủy ban nhân dân quận H cấp cho ông Đỗ Mạnh H và bà Vũ Thị Q ngày 14/10/2011

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị T về việc hủy Giấy phép xây dựng số 60/GPXD ngày 25/4/2012 và Văn bản số 64/UBND-QLĐT ngày 18/4/2013 về việc gia hạn giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân quận H do rút yêu cầu.

Trả lại bà Phùng Thị T số tiền 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 668 ngày 06/8/2014 của Chi Cục thi hành án dân sự quận H, thành phố Hà Nội.

Ủy ban nhân dân quận H phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKS NDTP Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu TA

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

Phạm Thị Hoàng Phúc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Hoàng Phúc

