

**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: 279/2020/HC-PT

Ngày: 14 - 7 - 2020

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về
quản lý nhà nước trong lĩnh vực 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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh;

Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh – 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 Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, 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: 655/2019/TLPT-HC ngày 11 tháng 11 năm 2019 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1019/2019/HCST ngày 21 tháng 8 năm 2019 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 1049/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Duy D, sinh năm 1924

Địa chỉ: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D: Luật sư Trần Chính Ngh – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường Tr, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường L, phường B1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Bà Lê Thị Diễm Th – Phó Trưởng Phòng Pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Ông Phạm Gia H – Phó Trưởng Phòng Pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường Ph, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Quốc Th – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. (vắng mặt)

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

2. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1967. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Bùi Việt Xuân B, sinh năm 1974. (có mặt)

4. Ông Bùi Văn Th, sinh năm 1972. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Bùi Văn N, bà Bùi Việt Xuân B, ông Bùi Văn Th là những người kế thừa quyền và tổ tụng của bà Đào Thị X (sinh năm 1947, chết năm 2018)

5. Bà Ngô Phước D, sinh năm 1982. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1977. (vắng mặt)

7. Trẻ Bùi Đức M, sinh năm 2006.

8. Trẻ Bùi Đức T, sinh năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Bùi Đức M và trẻ Bùi Đức T: Bà Ngô Phước D, sinh năm 1982.

9. Trẻ Bùi Huỳnh Yến Nh, sinh năm 2006.

Cùng địa chỉ: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Bùi Huỳnh Yến Nh: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1967. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1953. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường P, khu dân cư số 1 – 143ha, phường Th, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Duy T1, sinh năm 1960. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Ông Nguyễn Duy Th1, sinh năm 1965. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. Bà Nguyễn Thị Minh Ch, sinh năm 1967. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1971. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường số 8, Phường 16, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

18. Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1974. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Thường trú: đường X, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Hồng L – đại diện người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện có bà Nguyễn Thị Hồng L đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 là bố mẹ của bà (bà L). Năm 2014, bà X1 chết. Ông D và bà X1 có 10 người con chung: Ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Duy Th1, bà Nguyễn Thị Minh Ch, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Nguyễn Duy T2.

Ngày 13/5/1962 ông D có sang nhượng lại phần đất 9m x 30m của ông Đào Văn Ph (cha của bà Đào Thị X). Ngày 03/3/1963, ông D và chủ đất (ông Nguyễn Văn Th3) ký tiếp hợp đồng mượn đất cất nhà. Căn nhà hiện có số 549/20 (số cũ là 210/4) X, Phường 26, quận B (*sau đây gọi là nhà 549/20*).

Nhà đất số 549/22 (số cũ 210/3) X, Phường 26, quận B (*sau đây gọi là nhà 549/22*) có nguồn gốc do bà Đào Thị X thuê của ông Nguyễn Văn Th3 và xây dựng nhà trước năm 1975.

Hiện trạng phần đất tranh chấp là một phần sân trồng giữa hai nhà 549/20 và nhà 549/22 có diện tích là 31,9m² (*sau đây gọi là phần đất tranh chấp*). Phần đất tranh chấp này trước đây do chủ đất cũ chừa lại làm đường đi chung. Trước năm 1975 gia đình ông D có trở cửa ra phần đất này, sau năm 1975 do tình hình phức tạp, gia đình ông D đã bít cửa đi lại. Tuy nhiên vẫn còn 05 cửa sổ và đan chắn nước của nhà 549/20 nhô sang phần đất tranh chấp.

Ngày 29/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11474/99 cho ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 đối với nhà đất 549/20. Diện tích đất xây dựng là 89m².

Năm 2010, bà X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà 549/22 trong đó bao gồm cả phần diện tích 31,9m² đất hẻm này nên phát sinh tranh chấp.

Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân Phường 26, quận B hòa giải nhưng không thành theo Thông báo số 02/TB-UBND ngày 11/01/2011, bà X tiếp tục đề nghị giải quyết việc tranh chấp này.

Ngày 17/6/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND (*sau đây gọi là Quyết định số 3713*) có nội dung công nhận phần đất tranh chấp sử dụng chung của nhà 549/20 và nhà 549/22.

Bà X không đồng ý với quyết định trên nên tiếp tục khiếu nại. Ngày 30/4/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy: Việc sử dụng chung sẽ gây phát sinh thêm tranh chấp mới giữa các hộ trong trường hợp ông D trở cửa và đi lại trên đất tranh chấp gây ảnh hưởng đến trật tự xã hội ở địa phương nên ban hành Quyết định số 1969/QĐ-UBND (*sau đây gọi là Quyết định số 1969*) có nội dung: Điều chỉnh một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 3713 giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1969.

Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Hộ bà Đào Thị X tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ ông Nguyễn Duy D phần đất diện tích 31,9m² thuộc một phần Bảng khoán số 19 tờ bản đồ thứ 5 Th1 (theo tài liệu cũ), nhằm một phần thửa 328, tờ bản đồ số 2 Bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu 299/TTg), nhằm một phần thửa 54, tờ bản đồ số 103 Bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu năm 2002), ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/02/2012.

Theo trình bày của bà X: Nhà 549/22 do bà Đào Thị X thuê của ông Nguyễn Văn Th3 và xây dựng nhà trước năm 1975. Phần đất tranh chấp được gia đình bà sử dụng làm sân thông thoáng và làm lối đi cho cửa hậu nhà bà X. Trước năm 1975, gia đình ông Nguyễn Duy D có xin gia đình bà X trở cửa để tạo thông thoáng cho nhà ông D và cam kết sau này sẽ trả lại (không có giấy tờ chứng minh). Sau năm 1975, gia đình ông D có xin gia đình bà X cho trở cửa chính để đi nhưng gia đình bà X không đồng ý. Nguyên vọng xin được hợp thức hóa phần đất tranh chấp cho bà X và đề nghị gia đình ông D đóng hết các cửa sổ lại.

Theo các tài liệu thu thập được thì:

- Nhà 549/20 do ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 xây dựng

trước năm 1975 trên đất thuê mượn của ông Nguyễn Văn Th3 bằng giấy tay ngày 03/3/1963. Theo Giấy hợp đồng ngày 03/3/1963 thể hiện diện tích ngang 9m, dài 20m “cái đường hẻm 2m đi chung”. Năm 1977, ông Nguyễn Duy D có đăng ký kê khai nhà cửa, diện tích đất khu nhà 60m², có ghi chú chủ sở hữu đất là ông Nguyễn Văn Th3 và chủ sở hữu nhà là ông Nguyễn Duy D.

- Năm 1977, bà X có đăng ký kê khai nhà cửa diện tích 75m², chủ sở hữu đất là ông Nguyễn Văn Th3 và chủ sở hữu nhà là bà Đào Thị X, có ghi chú: “giấy giao kèo hợp đồng mượn đất được hai bên làm bằng giấy tay do ông Nguyễn Văn Th3 và ông Đào Văn Ph (cha của chủ sử dụng hiện tại) vào năm 1963”.

- Năm 1998, ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên với diện tích 102m². Theo bản vẽ hiện trạng nhà được Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 18/9/1998 thể hiện có 05 cửa sổ tầng 1, 2 nhô sang nhà 549/22 (cửa mở ra phần đất tranh chấp).

- Năm 1999, ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 đăng ký nhà đất, diện tích khuôn viên 89,3m², diện tích sử dụng riêng 178,6m².

- Năm 1999, bà Đào Thị X và ông Bùi Văn V đăng ký nhà đất với tư cách “người quản lý xin cấp giấy chứng nhận”, diện tích khuôn viên 140m², diện tích sử dụng 120m². Theo giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất thể hiện bà Nguyễn Thị X1 số nhà 549/20 ký giáp ranh và ghi chú “tường riêng có đường đi riêng 2m”.

- Ngày 29/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 11474/99 cho ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 đối với nhà đất 549/20, diện tích công nhận là 89m² không công nhận phần diện tích 3,1m x 4,1m = 12,71m² thuộc ranh chính trang mở rộng hẻm (không thể hiện phần đất tranh chấp giữa ông D và bà X).

- Năm 2010, bà X lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 549/22 (bao gồm phần diện tích là sân giáp nhà 549/20) nên ông D có đơn tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích sân nêu trên.

- Theo tài liệu 299/TTg, phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 328, tờ bản đồ thứ 1 loại đất Thổ, đăng ký thổ tập trung (ông Nguyễn Duy D, bà Đào Thị X không có đăng ký thửa nêu trên).

- Theo bản đồ địa hình năm 1982, phần đất tranh chấp thể hiện là hẻm.

- Theo Giấy hợp đồng mượn đất cất nhà ngày 03/3/1963 và Giấy sang nhượng nền nhà giữa ông Đào Văn Ph (cha của bà X) và ông Nguyễn Duy D thể hiện giữa nhà 549/20 và nhà 549/22 có hẻm chung 02m dùng để sử dụng chung.

- Theo bản đồ địa chính nhà đất 549/20 thuộc thửa đất số 55 tờ bản đồ số 103 diện tích 102,6m² do ông Nguyễn Duy D đăng ký (không bao gồm phần đất tranh chấp).

- Theo bản đồ địa chính nhà đất 549/22 thuộc thửa đất số 54 tờ bản đồ số 103 diện tích 149,1m² do bà Đào Thị X đăng ký (không bao gồm phần đất tranh chấp).

- Theo biên bản xác nhận ranh giới mốc lập năm 2001 tại nhà đất 210/3 X, Phường 26, quận B sử dụng có thể hiện phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông Nguyễn Duy D không ký tên.

Quá trình giải quyết tranh chấp như sau:

- Ngày 17/6/2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3713 giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với nội dung: Công nhận phần diện tích 31,9m² vị trí giữa nhà 549/20 và nhà 549/22, thuộc một phần thửa số 54, tờ bản đồ số 103 Bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu năm 2002) là sử dụng chung của nhà 549/20 và 549/22 (phần đất ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/02/2012).

- Không đồng ý với quyết định trên, bà X tiếp tục khiếu nại.

- Nhận thấy việc thỏa thuận ranh giới sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp giữa hộ bà Đào Thị X và hộ ông Nguyễn Duy D là không thể thực hiện được và việc công nhận sử dụng chung phần đất tranh chấp của Ủy ban nhân dân quận B sẽ gây phát sinh thêm tranh chấp mới giữa các hộ trong trường hợp ông D trở cửa chính và đi lại trên phần đất tranh chấp, gây ảnh hưởng đến trật tự xã hội ở địa phương.

Do đó, ngày 20/4/2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1969 điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 3713, cụ thể: Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích 31,9m² vị trí giữa nhà 549/20 và nhà số 549/22 (phần đất ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường lập ngày 24/02/2012).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định số 1969.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có văn bản trình bày như sau:

Về nguồn gốc nhà đất của nhà 549/20 và nhà 549/22: Thống nhất với ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B trình bày thêm như sau:

Năm 2010, ông Nguyễn Duy D có đơn tranh chấp quyền sử dụng chung phần diện tích 31,9m², (phần đất ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 24/02/2012), thuộc một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 103 bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu năm 2002) với bà Đào Thị X.

Hiện trạng phần đất tranh chấp là một phần sân trồng và một phần sân có

mái tôn do hộ 549/22 đang sử dụng trên đó có 05 cửa sổ và đan chắn nước của nhà 549/20 nhô sang (theo Giấy xác nhận ngày 01/3/2010 tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận của bà Đào Thị X và theo Văn bản số 404/UBND ngày 05/5/2010 của Ủy ban nhân dân Phường 26).

Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân Phường 26 hòa giải nhưng không thành theo Thông báo số 02/TB-UBND ngày 11/01/2011, bà X tiếp tục đề nghị giải quyết việc ông D tranh chấp phần đất giữa nhà số 549/22 và nhà số 549/20.

Tại buổi tiếp xúc do Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức ngày 10/6/2011, ông Hồ Thành Đại (đại diện ủy quyền của bà X) có ý kiến: Phần đất tranh chấp trước đây do bà X thuê của ông Nguyễn Văn Th3 trước năm 1960 (không có giấy tờ chứng minh), có kê khai năm 1977. Khoảng năm 2002 bà X có sửa chữa nâng gác tại nhà đất số 549/22; ông Đại đề nghị sử dụng riêng phần diện tích tranh chấp nêu trên. Về phía ông D tường trình: Năm 1962 ông D mua lại nhà đất số 549/22 của cha bà X là ông Đào Văn Ph, có ghi rõ đường hẻm cạnh nhà số 549/20 2m dùng để sử dụng chung giữa 02 nhà nên ông D mới trở cửa sổ và ô văng sang phần đất tranh chấp để sử dụng chung. Hiện trạng nhà 549/20 từ đó đến nay không thay đổi và đề nghị sử dụng chung phần diện tích tr tranh chấp.

Theo bản vẽ hiện trạng được Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 18/9/1998 thể hiện nhà 549/20 có 05 cửa sổ tại tầng 1, 2 nhô sang phần đất tranh chấp.

Năm 1999 bà Đào Thị X và ông Bùi Văn V đăng ký nhà đất với tư cách là người quản lý nhà xin cấp giấy chứng nhận kèm theo giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất thể hiện bà Nguyễn Thị X1 (nhà 210/4) ký giáp ranh và ghi chú tường riêng có đường đi riêng 2m.

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thừa đất lập năm 2001 tại nhà đất số 210/3 X do bà Đào Thị X sử dụng có thể hiện phần đất tranh chấp. Tuy nhiên ông Nguyễn Duy D không ký giáp ranh (người khác ký thay).

Theo Xác minh số 196/UBND ngày 06/6/2013, Văn bản số 23/UBND ngày 14/01/2014, 117/UBND ngày 28/3/2014 của Ủy ban nhân dân Phường 26: phần diện tích tranh chấp có nguồn gốc là phần sân trồng giữa nhà bà X và ông D sử dụng từ trước năm 1975. Tại phần diện tích đất có tranh chấp từ năm 1962 đã có cửa đi của nhà 549/20 nhưng đến năm 1975 ông D đã tự xây bít cửa đi. Thời điểm hộ bà X rào chắn lại phần đất tranh chấp là năm 1993. Căn nhà 549/22 xây dựng nới rộng diện tích vào năm 2000 và nộp thuế nhà đất từ quý 4/1992 diện tích 140m². Căn nhà 549/20 xây dựng nới rộng diện tích phía sau vào khoảng năm 1984.

Như vậy diện tích tranh chấp nêu trên có nguồn gốc do hộ bà X và ông D sử dụng chung. Ngày 17/6/2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3713 có nội dung xác định phần đất 31,9m² là sử dụng chung của nhà bà X và ông D.

Sau đó bà X khiếu nại. Ngày 20/4/2016 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1969.

Về yêu cầu khởi kiện của ông D: Thống nhất với giải quyết khiếu nại theo Quyết định số 1969.

Ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Duy T1, bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Duy Th1, bà Nguyễn Thị Minh Ch, bà Nguyễn Thị Hoàng O, ông Nguyễn Duy T2 trình bày:

Ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 là bố mẹ của các ông bà. Các ông bà thống nhất với trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị Hồng L, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị X là bà Bùi Việt Xuân B, ông Bùi Văn N, ông Bùi Văn Th thống nhất trình bày:

Ông Bùi Văn V, bà Đào Thị X là bố mẹ của các ông bà, bà X chết năm 2018.

Về nguồn gốc nhà đất: Thống nhất với trình bày của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Từ trước đến nay gia đình ông bà vẫn sử dụng phần đất này và đóng thuế sử dụng đất kể cả phần diện tích đất tranh chấp (có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 26, quận Bình Thạnh). Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông D, giữ nguyên Quyết định số 1969.

Bà Huỳnh Thị Thu T, bà Ngô Phước D trình bày:

Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông D, giữ nguyên Quyết định số 1969 và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1019/2019/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 50; khoản 2 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 89 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 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: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D về hủy Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/8/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L – đại diện người khởi kiện có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Hồng L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Duy D trình bày: UBND Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên hiện trạng sử dụng là không giải quyết dứt điểm, không có căn cứ pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, hủy Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND quận B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Vụ việc xuất phát từ tranh chấp giữa hai bên đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết giữ nguyên hiện trạng. Xét thấy các bên thống nhất phần diện tích các bên hiện tranh chấp là 31,9m². Phần đất này ông D đã bít cửa ra vào từ năm 1975, không sử dụng. Các bên đã sử dụng ổn định, không có khiếu kiện. Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết khiếu nại là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Duy D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Duy D làm trong hạn luật định, là hợp lệ, nên chấp nhận xem xét yêu cầu kháng cáo của ông D. Ông Nguyễn Duy D kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Theo ông D trình bày, ngày 17/6/2014, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND (sau đây gọi là Quyết định số 3713) giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với gia đình bà X có nội dung công nhận phần đất tranh chấp sử dụng chung của nhà 549/20 và nhà 549/22 là phù hợp với nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. Việc giải quyết

khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 1969 là không có căn cứ, không đúng thực tế sử dụng đất.

Trên thực tế, diện tích đất tranh chấp là 31,9m² có nguồn gốc là phần sân trống giữa nhà 549/20 và nhà 549/22 do hộ ông Nguyễn Duy D và hộ bà Đào Thị X sử dụng từ trước năm 1975, thuộc một phần Bảng khoán số 19 tờ bản đồ thứ 5 Th1 (theo tài liệu cũ), nhằm một phần thửa 328, tờ bản đồ số 2 Bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu 299/TTg), nhằm một phần thửa 54, tờ bản đồ số 103 Bộ địa chính Phường 26, quận B (theo tài liệu năm 2002), ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên Môi trường lập ngày 24/02/2012. Hiện trạng phần đất tranh chấp là: Một phần đất trống và một phần sân có mái tôn do hộ 549/22 đang sử dụng; có 05 cửa sổ của tầng 1, 2 và đan chắn nước của nhà 549/20 nhô sang nhà 549/22 (cửa mở ra phần đất tranh chấp).

Mặc dù từ năm 1962 đã có cửa đi của nhà 549/20 ra phần đất tranh chấp nhưng đến năm 1975, hộ gia đình ông D đã tự xây bít cửa đi. Năm 1998, ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất với diện tích 102m². Theo bản vẽ hiện trạng nhà được Phòng Quản lý đô thị duyệt ngày 18/9/1998 thể hiện có 05 cửa sổ tầng 1, 2 nhô sang nhà 549/22 (cửa mở ra phần đất tranh chấp). Ngày 29/9/1999, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Duy D và bà Nguyễn Thị X1, diện tích công nhận là 89m², không thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là sử dụng chung.

Đến năm 2010, hộ gia đình bà X lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà 549/22 (bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp 31,9m²) nên ông D có đơn tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên.

Như vậy, kể từ khi hộ gia đình ông D xây bít cửa đi ra phần đất tranh chấp (năm 1975) đến khi bà Đào Thị X làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2010) là 35 năm thì các bên đương sự cũng không có khiếu nại hay tranh chấp gì đối với phần diện tích đất tranh chấp vị trí giữa nhà 549/20 và nhà 549/22. Từ năm 1999, kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà không được công nhận phần diện tích sử dụng chung, ông D cũng không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở này.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp”. Do vậy, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1969 có nội dung giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích 31,9m² vị trí giữa nhà 549/20 và nhà số 549/22 (phần đất ký hiệu 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 113099/ĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường lập ngày 24/02/2012) là phù hợp.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1969 là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 89 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy D.

[3] Ông Nguyễn Duy D là người cao tuổi, được miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính; Điều 2 Luật người cao tuổi; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Duy D.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1019/2019/HCST ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy D về hủy Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 20/4/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Về án phí: Miễn án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Nguyễn Duy D. Hoàn trả cho ông Nguyễn Duy D 200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số AE/2011/02960 ngày 17/6/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hùng

Trần Xuân Minh

Trần Thị Thu Thủy