

**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: 751/2022/HC-PT

Ngày: 15 - 9 - 2022

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
buộc tháo dỡ công trình xây dựng,
hoàn trả đất và giải quyết khiếu nại

**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: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2021/TLPT-HC ngày 02 tháng 3 năm 2021 về “Khiếu kiện quyết định hành chính buộc tháo dỡ công trình xây dựng, hoàn trả đất và giải quyết khiếu nại”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 1663/2017/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

1. *Người khởi kiện:* Bà Trần Thị Thu N; Địa chỉ: 71 VH, phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Nguyễn Gia V; xin xét xử vắng mặt.

1.2. Ông Cao Nguyễn Thành T; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tầng 4, 454A MK, phường 5, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư Phan Hồng V1 (có mặt) và Luật sư Lê Văn T2 (vắng mặt), thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

2. *Người bị kiện:*

2.1. Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: 18 NH, Phường 12, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A: Ông Võ Thanh D, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A; xin vắng mặt suốt tổ tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân Quận A và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A:

- Ông Dương Quang T3 – Quyền trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Phượng L – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A; có mặt.

- Ông Ngô Thục C – Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận A; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Thân Văn H; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Trần Thị Thu N

Cùng địa chỉ: 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Lại Cao G; Địa chỉ: 89 QT, Khóm 3, Phường 1, Thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; vắng mặt.

3.3. Ông Lê Cao Q; Địa chỉ: 266/3/4 TĐ, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

4. *Kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản đối thoại, người khởi kiện là bà Trần Thị Thu N có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị An P trình bày:*

Nhà và đất tại địa chỉ: 71 đường VH, Phường 4, Quận A (sau đây gọi là nhà số 71 VH) thuộc sở hữu của bà Trần Thị Thu N và ông Thân Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 532648 (số vào sổ CH 00439) do Ủy ban nhân dân Quận A (viết tắt là UBND Quận A) cấp ngày 25/4/2012, diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận là 68 m², nhà nằm ở vị trí góc đường VH (tên cũ là đường 14) - đường 16.

Năm 2016, UBND Quận A ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 “V/v liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, Phường 4, Quận A” (gọi tắt là văn bản 4788/UBND-ĐT) xác định phần đất hông căn nhà nói trên có diện tích 40,7 m² (giáp đường 16) do bà N và ông H đang sử dụng không có trong hồ sơ kỹ thuật nên buộc ông bà phải tháo dỡ công trình trên đất

và trả lại đất công để mở rộng lòng lề đường 16 theo nội dung cam kết tại Giấy cam kết lập ngày 15/3/2012 của ông H. Nếu không hoàn thành trước ngày 25/01/2017 sẽ bị cưỡng chế.

Không đồng ý với văn bản số 4788/UBND-ĐT, bà N khiếu nại nhưng Chủ tịch UBND Quận A ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 “Về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N” (gọi tắt là Quyết định 832/QĐ-UBND-NC) bác khiếu nại của bà N, giữ nguyên văn bản số 4788/UBND-ĐT.

Ngày 28/4/2017, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT, Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC và buộc Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 VH, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m².

Cơ sở khởi kiện:

- Văn bản số 4788/UBND-ĐT nhiều lần xác định phần đất diện tích 40,7m² bên hông nhà 71 VH là “đất công”, yêu cầu trả lại phần “đất công” này nhưng Quyết định giải quyết khiếu nại số 832/QĐ-UBND-NC không đề cập hay lý giải về khái niệm “đất công”. Pháp luật hiện hành không có khái niệm “đất công” nên bà N không hiểu “đất công” là loại đất gì theo luật định.

- Ủy ban nhân dân Quận A chưa có một thủ tục hành chính hay thủ tục tư pháp nào thể hiện việc chuyển từ “đất tư” sang “đất công”, Văn bản số 4788/UBND-ĐT không đề cập đến thủ tục trên và không xác định thời điểm nào phần đất của gia đình bà N chuyển thành “đất công”. Mặt khác, từ trước đến nay chưa có văn bản nào thu hồi phần đất nêu trên.

- Quyết định giải quyết khiếu nại số 832/QĐ-UBND-NC của Chủ tịch UBND Quận A xác định gia đình bà N chỉ được quyền sử dụng 68 m², không công nhận 52 m² đất còn lại là không đúng. Thực tế, khuôn viên nhà 71 VH với tổng diện tích 120 m² đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho cá nhân từ năm 1992 và tại Bản vẽ sơ đồ nhà ở đất ở ngày 17/10/2014. Qua các đời chủ trước thì đều xác định diện tích đất là 120 m², chưa ai từ bỏ quyền sử dụng đất 52 m² này.

Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà N.

** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận A có ông Bùi Thanh T1- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A làm đại diện (có yêu cầu được xét xử vắng mặt), hồ sơ vụ án thể hiện ý kiến trình bày của ông T1:*

- Về quá trình tạo lập, sử dụng và cấp Giấy chứng nhận đối với nhà, đất số 71 VH cho ông Thân Văn H và bà Trần Thị Thu N và phần diện tích đất kế số 71 VH:

Căn nhà số 71 VH được UBND Quận A cấp cho ông Nguyễn Quang S theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 164/GP-UB ngày 18/9/1992, có diện tích nền đất là 120 m² thuộc một phần bằng khoán số 617- Khu G Sài Gòn- KH.

Năm 1994, ông S chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn X bà Trần Thị X1 theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 247/GP ngày 13/6/1994 của Ủy ban nhân dân Quận A, có diện tích đất được công nhận là 120 m².

Tuy nhiên, từ khi ông X và bà X1 chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Trần R và bà Trần Thị R1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 65040/HĐ-MBN (năm 2000), ông R và bà R1 chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho ông Lê Quang V2 và bà Nguyễn Thị V3 theo Hợp đồng mua bán nhà số 76665/HĐ-MBN (cũng trong năm 2000) và ông V2 và bà V3 chuyển nhượng tiếp cho ông Lại Cao G và bà Lê Thị G1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9920/HĐ-MBN (năm 2001) thì các hợp đồng chuyển nhượng đều ghi rõ diện tích khuôn viên đất là 120 m², gồm 68 m² được công nhận quyền sử dụng và 52 m² là phần diện tích vi phạm lộ giới (bên mua và bên bán đều biết rõ và cam kết chấp hành theo quy định của pháp luật).

Bà Lê Thị G1 có đơn đề nghị xin cấp phép xây dựng tại địa chỉ số 71 đường số 14 (nay là đường VH) với nội dung không xây dựng nhà trên phần đất trong lộ giới mở rộng đường 14 có diện tích (6m x 3m) và phần đất nằm trong lộ giới mở rộng đường 16 có diện tích (2m x 17m). Ngày 04/4/2001, UBND Quận A cấp Giấy phép xây dựng số 40/GPXD cho bà Lê Thị G1 xây dựng nhà tại địa chỉ số 71 VH, diện tích xây dựng là 68 m² (4m x 17m), tổng diện tích sàn xây dựng là 375,31 m², chỉ giới xây dựng: cách tim đường VH: 10m, cách tim đường 16: 6m và cách tim đường 01: 3m.

Việc mở rộng Đường 14, Đường số 16 và việc bà Lê Thị G1 xây dựng tại địa chỉ số 71 đường VH với diện tích 6m x 3m đã được Quận A chỉnh lý biên động về ranh đất và quản lý theo Bản đồ địa chính Phường 4, Quận A năm 2001.

Ngày 25/4/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Lại Cao G và bà Lê Thị G1 đối với căn nhà số 71 VH với diện tích xây dựng = diện tích đất ở = 68 m²; trong đó, ghi chú diện tích nhà, đất trong phạm vi quy hoạch là 10,8 m² thuộc lộ giới đường VH 20m (tính từ tim đường VH về mỗi bên 10m) theo Quyết định số 6649/KTC.T.QH ngày 03/6/1996 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố và diện tích đất được công nhận là 4m x 17m đã đảm bảo lộ giới hiện trạng cho đường số 16 (đoạn từ đường VH đến đường số 1).

Năm 2008, ông Lại Cao G và ông Lê Cao Q nhận thừa kế nhà, đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 029661 ngày 01/9/2008 và ngày 03/9/2008, đăng ký cập nhật biến động ngày 17/9/2008.

Ngày 15/6/2009, Ủy ban nhân dân Quận A cập nhật nội dung biến động nhà, đất trên Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Thân Văn H và bà Trần Thị Thu N do nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên (theo hợp đồng mua bán

nhà ở số 00917 ngày 01/6/2009) với diện tích đất mua bán chuyển nhượng là 68 m²; trước bạ ngày 02/6/2009 với diện tích đất là 68 m².

Ngày 12/10/2011, Ủy ban nhân dân Phường 4 có Văn bản số 162/UBND-ĐT về việc liên quan hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận tại địa chỉ 71 VH. Theo đó, phần kiến trúc trên phần đất bên hông nhà thuộc lộ giới đường 16 được ông H sửa chữa khi mua nhà năm 2009; trước đây các chủ cũ đã che chắn sử dụng phần đất này, không xây dựng nhà vì thuộc lộ giới dự kiến đường 16.

Ngày 15/3/2012, ông Thân Văn H có Giấy cam kết và được Ủy ban nhân dân Phường 4 xác nhận ngày 22/3/2012 có nội dung: *“Nay tôi làm đơn này xin sử dụng phần đất trống trên làm mái che và làm đẹp lại có cửa, không để phóng uế gây mất vệ sinh ô nhiễm môi trường. Tôi cam kết khi nhà nước cần sử dụng, tôi sẽ tự nguyện tháo dỡ mà Nhà nước không phải bồi thường chi phí”*.

Ngày 25/4/2012, UBND Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00439 cho ông H và bà N đối với căn nhà, đất tại địa chỉ số 71 VH theo đó công nhận diện tích đất là 68 m²; và ghi chú tại trang 2 của Giấy chứng nhận các nội dung sau:

“ - Phần diện tích nhà đất không công nhận 11,3 m² phía trước nhà (diện tích không được công nhận thuộc phạm vi quy hoạch đường VH lộ giới 20m theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLDT ngày 30/8/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Diện tích nhà đất không công nhận 40,7 m² bên hông nhà (không có trong bản đồ địa chính 40,7 m²).

(Có cam kết tự nguyện tháo dỡ khi Nhà nước có yêu cầu mà không phải bồi thường theo Giấy cam kết có xác nhận của UBND P4 ngày 22/3/2012)”.

Do ông H đã có hành vi lấn chiếm và sử dụng đất công nên UBND Quận A đã ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT là đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 VH, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m² của bà N, thấy rằng không có cơ sở vì phần đất này không có trong bản đồ địa chính và trong lộ giới nên không thể chấp nhận.

UBND Quận A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

** Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A có ông Bùi Thanh T1- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A làm đại diện (có yêu cầu được xét xử vắng mặt), hồ sơ vụ án thể hiện ý kiến trình bày của ông T1:*

Chủ tịch UBND Quận A ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N liên quan đến phần đất bên hông nhà số 71 VH, Phường 4, Quận A là đúng quy định của Luật Khiếu nại năm 2011, Nghị định số 75/2012/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Khiếu nại, Thông tư số 07/2013/TT-

TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính và Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 11/02/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy trình giải quyết khiếu nại trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, việc bà N yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND Quận A về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu) là không có cơ sở, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thân Văn H vắng mặt có bà Trần Thị Thu N đại diện có ý kiến trình bày:*

Ông H thống nhất với mọi ý kiến và yêu cầu của bà N, không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Cao G và ông Lê Cao Q, theo hồ sơ ông G và ông Q có ý kiến trình bày:*

Khi bán nhà cho bà N, chúng tôi bán và giao toàn bộ 120 m² đất và xác định chưa nhận tiền bồi thường phần đất 52 m², nếu sau này Nhà nước thu hồi thì bồi thường cho bà N, tôi không có ý kiến gì. Nếu Nhà nước cấp lại chủ quyền với diện tích 120 m² cho bà N chúng tôi cũng đồng ý. Từ trước đến nay tôi chưa nhận được thông báo thu hồi đất của các cấp chính quyền.

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 1663/2017/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ các Điều 32, 116, 157, 165, 193, 194 và 206 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 40, 66 và 74 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Khiếu nại.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N.

- Hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

đối với nhà đất tại địa chỉ: 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 05/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ cho người khởi kiện phát biểu quan điểm như sau:*

Luật Đất đai qua các thời kỳ đều không có khái niệm đất công. Vì vậy, việc UBND Quận A trong các văn bản cho rằng đây là đất công là không đúng. Đề nghị đại diện ủy ban giải thích vấn đề này.

Trong khi người dân không hề hiến đất cho Nhà nước và trước đó chính UBND Quận A cũng đã xác định diện tích khuôn viên là 120m².

Việc gạch chéo 40,7m² này người dân không hiểu và mới chỉ có từ sau này. Trong khi đó việc xác định lộ giới thay đổi hàng năm, hiện nay chỉ còn 8m.

Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Giữ nguyên quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N đối với UBND Quận A và Chủ tịch UBND Quận A là “Khiếu kiện quyết định hành chính” được quy định tại Điều 30 Luật tổ tụng hành chính. Do người bị kiện là Chủ tịch UBND Quận A và UBND Quận A nên căn cứ Điều 32 Luật tổ tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Theo quy định của pháp luật thì thẩm quyền ban hành quyết định hành chính trong lĩnh vực buộc tháo dỡ công trình xây dựng và hoàn trả đất là của UBND cấp huyện và Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền giải quyết khiếu nại đối với quyết định hành chính của đơn vị mình. Vì vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là UBND Quận A và Chủ tịch UBND Quận A là đúng quy định pháp luật.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 30/12/2016, UBND Quận A ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, Phường 4, Quận A và Chủ tịch UBND Quận A ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N, đến ngày 28/4/2017, bà N có đơn khởi kiện đối với các quyết định nói trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo qui định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[4] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với nhà, đất số 71 VH và phần diện tích đất 40,7 m² bên hông nhà 71 VH, Phường 4, Quận A:

[4.1] Phần diện tích đất 40,7m² đất bên hông nhà 71 VH (đường 14 cũ), phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình ông Nguyễn Quang S sử dụng, theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 164/GP-UB ngày 18/9/1992 được Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Nguyễn Quang S, diện tích nền đất là 120 m² thuộc một phần bằng khoán số 617- Khu G Sài Gòn- KH và ngày 28/3/1994, ông S đã được UBND Quận A cấp Giấy phép xây dựng số 06/GPXD, diện tích xây dựng: 120 m². Đến ngày 13/6/1994 được cấp Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà ở số 247/GP, diện tích đất được công nhận là 120 m², nhà đất không vi phạm quy hoạch lộ giới.

[4.2] Năm 1994, ông S chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn X bà Trần Thị X1; Ngày 11/8/2000, ông X và bà X1 chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Trần R và bà Trần Thị R1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 65040/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 với diện tích khuôn viên đất là 120 m², (trong đó ghi rõ diện tích vi phạm lộ giới: “DTXD là 6,89m², DTKV là 52m²...”; Ông R và bà R1 tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 76665/HĐ-MBN để chuyển nhượng cho ông Lê Quang V2, bà Nguyễn Thị V3; năm 2001, ông V2 và bà V3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9920/HĐ-MBN ngày 09/2/2001 để chuyển nhượng cho ông Lại Cao G, bà Lê Thị G1 (hợp đồng ghi hiện trạng diện tích chuyển nhượng vẫn là: *diện tích khuôn viên đất là 120 m², trong đó có 52 m² là phần diện tích vi phạm lộ giới*).

[4.3] Ngày 25/4/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận số 12331/2002 cho ông Lại Cao G và bà Lê Thị G1 đối với căn nhà số 71 VH (sau khi xây dựng mới) với diện tích xây dựng = diện tích đất ở = 68 m²; trong đó, ghi chú diện tích nhà, đất trong phạm vi quy hoạch là 10,8 m² thuộc lộ giới đường VH 20m. Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/9/2008 và ngày 03/9/2008 thì ông Lê Cao Q (con của ông G, bà G1) được nhận thừa kế và ông Q được đăng ký cấp nhập ngày 17/9/2008 tại UBND Quận A.

Ngày 01/6/2009, ông Lại Cao G và ông Lê Văn Q lập hợp đồng mua bán nhà ở số 00917 để chuyển nhượng cho ông Thân Văn H, bà Trần Thị Thu N với diện tích đất mua bán chuyển nhượng là 68 m².

[5] Như vậy, gia đình ông H, bà N chỉ nhận chuyển nhượng và chỉ được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với 68m² đất, diện tích đất còn lại 52m² không nhận chuyển nhượng, không được nhà nước công nhận.

Do đó, UBND Quận A ban hành văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, thông báo cho ông H, bà N phải tháo dỡ công trình trên 40,7 m² đất như đã cam kết và Chủ tịch UBND Quận A ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện hủy văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của UBND Quận A và hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND Quận A là không có cơ sở chấp nhận.

Do bà N tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m². Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút.

[7] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên bà N phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính

Chấp nhận kháng nghị số 45/QĐ-VKS-HC ngày 05 ngày 01 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 1663/2017/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N, về việc:

- Hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N (lần đầu).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện buộc Ủy ban nhân dân Quận A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ 71 VH, Phường 4, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh,

công nhận lại quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông nhà diện tích 40,7 m² và phần đất trước nhà diện tích 11,3 m².

3. Về án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm, được khấu trừ theo Biên lai thu số AA/2017/0047042 ngày 29/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ tiền.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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

(Đã ký)

Phạm Công Mười