

**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: 737/2020/HC-PT

Ngày 11 tháng 12 năm 2020

*V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai về thu hồi  
và hủy giấy chứng nhận”*

**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 Nguyễn Văn Minh

*Các Thẩm phán:*

Bà Mai Thị Tú Oanh

Ông Phan Tô Ngọc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Quang Nhựt - 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  
T gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị T Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, 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 373/2019/TLPT-HC ngày 30 tháng 10 năm 2019 “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về thu hồi và hủy giấy chứng nhận”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 275/2019/HC-ST ngày 25 tháng 3 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 2938/2020/QĐPT-HC ngày 25 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Lâm Văn T, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ : Số 89/21 Hồ Văn T, khu phố 3, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 43 Nguyễn Văn B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Nguyễn Hữu Anh T, Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (Giấy ủy quyền số 6014/GUQ-UBND ngày 11/12/2020)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Lê Nguyễn Trọng Q, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 43 Nguyễn Văn B, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trung K - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Nguyễn Hữu Anh Tứ, Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T (Giấy ủy quyền số 6015/GUQ-UBND ngày 11/12/2020) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Lê Nguyễn Trọng Q, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (có mặt).

3.2. Ông Trần Quang V, sinh năm 1979 (có mặt)

3. 3. Bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 301A chung cư Hiệp Bình Chánh, đường 23, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo* là người khởi kiện – ông Lâm Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà - đất tọa lạc số 89/21 (số mới 82) Hồ Văn T, khu phố 3, phường T (nhà 89/21):**

Ông Lâm Văn T là con của ông Lâm T (sinh năm 1922, chết 1994) và bà Lê Thị H (sinh năm 1939, chết 1993). Nhà 89/21 do bà Hai mua của ông Võ Văn T và bà Cao Thị K vào năm 1962, việc mua bán được lập bằng giấy tay.

Quá trình sử dụng ông Lâm Văn T có kê khai nhà, đất với đặc điểm: loại nhà phố, toàn khuôn viên sử dụng riêng có diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 109, tờ bản đồ 02 theo Tờ đăng ký nhà, đất số 33131060 ngày 11/11/1999 và có lập Giấy thỏa thuận xác định ranh giới nhà, đất với các hộ tiếp giáp đề ngày 19/7/1999.

Năm 2004, ông T được Ủy ban nhân dân quận T (gọi Ủy ban T) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào sổ cấp giấy số 3538/2004 ngày 10/8/2004 (Giấy chứng nhận số 3538). Theo Giấy chứng nhận số 3538 thì thực trạng nhà ở, đất ở như sau:

Nhà ở: tổng diện tích sử dụng : 90,6m<sup>2</sup> , diện tích xây dựng 90,6m<sup>2</sup> , kết cấu nhà vách gạch, mái tôn, số tầng là 01.

Đất ở: Thửa đất số 214, tờ bản đồ số 4 (sơ đồ nền); diện tích 156,0m<sup>2</sup> ; riêng 156,0m<sup>2</sup> .

**Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà - đất tọa lạc tại 12 Hồ Văn T, khu phố 3, phường T (nhà 12):**

Theo Quyết định kiểm kê quản lý nhà số 597/QĐ.6 ngày 07/5/1991 của Giám đốc Sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh thì nhà 12 do ông Ngụy X tự xây cất, nhà có đặc điểm: loại nhà phố; diện tích sử dụng 42m<sup>2</sup> , diện tích sàn 66m<sup>2</sup> , diện tích đất sau 54m<sup>2</sup> . Ông X làm đơn xin giao nhà cho Nhà nước quản lý để xuất cảnh và bà Ngụy H là thân nhân của ông X được tiếp tục cư ngụ.

Ngày 02/03/1996, giữa Công ty quản lý và phát triển nhà quận T và bà NgụyH ký Hợp đồng thuê nhà số 569/TT, trong hợp đồng thể hiện diện tích đất là 143,6m<sup>2</sup>.

Ngày 05/7/1996, Ủy ban thành phố ban hành Quyết định số 71073/QĐ-UB ngày 05/7/1996 về việc xác lập quyền sở hữu của Nhà nước đối với nhà 12.

Ngày 13/03/2003 Ủy ban T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số hồ sơ gốc 155/2003 cho bà NgụyH, theo thực trạng nhà ở, đất ở ghi trên Giấy chứng nhận như sau:

- Nhà ở: Địa chỉ 12 đường hẻm Hồ Văn Tkhu phố 3, phường T, quận T; Tổng diện tích sử dụng 78,68m<sup>2</sup> ; diện tích xây dựng 86,82m<sup>2</sup> ; kết cấu nhà Tòng gạch, mái BTCT+tôn; số tầng là 1.

- Đất ở: Diện tích 146,29m<sup>2</sup> ; hình thức sử dụng riêng 146,29m<sup>2</sup> .

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, bàH đã tách một phần căn nhà có diện tích 78,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 425 tờ bản đồ 13. Phần diện tích này lần lượt chuyển nhượng qua nhiều người, cụ thể:

- Bà H chuyển nhượng cho bà Dương Bích N theo Hợp đồng mua bán nhà số 2956/HĐ-MBN ngày 01/7/2003, bà Ngọc được Ủy ban T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 382211 vào sổ cấp GCN: CH 01687 ngày 04/9/2012;

- Bà Ngọc chuyển nhượng cho ông Trần T Dũng – bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2705 ngày 25/01/2014, ông Dũng, bà Luông được Ủy ban T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 537680 vào sổ cấp GCN: CH 02494 ngày 17/03/2014;

- Ông Dũng, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức S – bà Bùi Thị Kim L theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2705 ngày 25/01/2014, ông S, bà L được Ủy ban T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 574707 vào sổ cấp GCN: CH 02574 ngày 04/6/2014 (Giấy chứng nhận 02574);

- Ông S, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Quang V theo Hợp đồng chuyển nhượng số 14276 ngày 21/5/2015, ông V đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng quận T cấp nhật biến động tại Giấy chứng nhận 02574 ngày 24/6/2015 và được Ủy ban T cấp Giấy phép xây dựng số 2935/GPXD ngày 28/9/2015. Ông V đã tiến hành xây dựng và phát sinh tranh chấp với ông T về phần đất có diện tích 10,3m<sup>2</sup> trùng ranh.

Ngày 10/8/2016, Ủy ban T ban hành Thông báo số 928/TB-UBND (Thông báo 928) về việc thu hồi Giấy chứng nhận 3538 của ông T. Không đồng ý với Thông báo 928, ông T khiếu nại với Chủ tịch Ủy ban T, tại Quyết định giải quyết khiếu nại (Lần đầu) số 6354/QĐUBND (Quyết định 6354) ngày 04/11/2016 Chủ tịch Ủy ban T giữ nguyên Thông báo 928 và không chấp nhận khiếu nại của ông T.

*\* Tại đơn khởi kiện nộp ngày 08/12/2016, Biên bản không tiến hành đối thoại được ngày 20/7/2018 người khởi kiện ông Lâm Văn T trình bày:*

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngụy H đối với nhà 12, trong đó có phần đất trống có diện tích 10,3m<sup>2</sup> là không đúng quy định, phần diện tích này gia đình ông sử dụng trên 50 năm, làm nơi thông thoáng, có xác nhận ranh giới của các hộ lân cận tại Giấy thỏa thuận đề ngày 19/7/1999. Vì vậy, ông yêu cầu hủy Quyết định 6354.

*\* Tại Văn bản số 1195/UBND-TNMT ngày 31/03/2017, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T có ý kiến như sau:*

Theo Văn bản 347/UBND ngày 17/5/2016 của Ủy ban nhân dân phường T thì diện tích  $1,40\text{m} \times 7,40\text{m} = 10,3\text{m}^2$  nằm trong khuôn viên nhà, đất của bàH, có Tờng rào do bàH sử dụng, trên đất có phần mái tôn che ra của ông T Nng khoảng  $0,3\text{m}$ , dài khoảng  $7,4\text{m} = 10,3\text{m}^2$ . Vào thời điểm tháng 12/2015 hiện trạng nhà của ông T đã trám bít cửa đi thông vào phần đất  $10,3\text{m}^2$ . Cho đến năm 2016 ông T gắn lại cửa.

Ủy ban T nhận thấy diện tích  $10,3\text{m}^2$  đã được Nhà nước tiếp quản từ năm 1991 và bán hóa giá cho bàH vào năm 2003. Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận 3538 cho T đối với diện tích  $10,3\text{m}^2$  là không đúng đối Tượng sử dụng, cần thu hồi để hủy theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, ngày 06/7/2016 Ủy ban T có Văn bản số 2633/UBND-TNMT giao T tra quận T thẩm tra, có ý kiến kết luận việc cấp Giấy chứng nhận 3538 cho ông T.

Ngày 27/7/2016, T tra quận T ban hành Văn bản số 434/TTQ đề nghị thu hồi và hủy Giấy chứng nhận 3538. Căn cứ điểm b Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 10/8/2016, Ủy ban T ban hành Thông báo 928 và từ Thông báo 928, Chủ tịch Ủy ban T ban hành Quyết định 6354. Quyết định 6354 Chủ tịch Ủy ban T ban hành đúng quy định. Đề nghị, Tòa án xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

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

1. Ủy ban T có ông Trần Văn Dũng đại diện theo ủy quyền thống nhất với ý kiến của Chủ tịch Ủy ban T.

2. Tại các Bản tự khai ngày 14/5/2018; ngày 16/5/2018 ông Trần Quang V và bà Phạm Thị Thúy N trình bày:

Chủ tịch Ủy ban T đã ban hành đúng các quyết định, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

***Tại Bản án số 275/2019/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:***

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 31; điểm a Khoản 2 Điều 116; Khoản 1 Điều 158 và Khoản 1 điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T về yêu cầu hủy Quyết định số 6354/QĐUBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Văn T (Lần đầu).

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

Ngày 05/4/2019, người khởi kiện là ông Lâm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lâm Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông T, yêu cầu hủy Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Văn T. Với các lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3538/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/8/2004 cho ông diện tích 156m<sup>2</sup> là hợp lệ, hợp pháp. Ngày 11/11/1999, ông T lập tờ đăng ký nhà đất theo quy định Nhà nước với diện tích lúc bấy giờ là 200m<sup>2</sup> có mộc treo của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T và mộc của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T xác nhận ông T đã đăng ký ngày 20/10/1999. Ngày 20/12/1999 ông được đoàn đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ hiện trạng vị trí nhà đất ngày 30/11/1999 và có dấu mộc xác nhận của đoàn đo đạc bản đồ với diện tích 156m<sup>2</sup>. Quyết định số 16/2006/QĐ-CNTT ngày 22/3/2006 của Tòa án nhân dân quận T là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho các hộ về sau. Do đó, Ủy ban nhân dân quận T thu hồi để điều chỉnh 10,3m<sup>2</sup> bằng Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 là không đúng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T trình bày: Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T có sai sót nên Ủy ban nhân dân quận T thu hồi là đúng. Đề nghị giữ nguyên Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang V trình bày: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T đã ban hành Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 là đúng quy định pháp luật, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát T 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 người T 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 khi giải quyết tranh chấp giữa các đương sự không căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2006/QĐ-CNTT ngày 22/3/2006 của Tòa án nhân dân quận T đang có hiệu lực pháp luật, không căn cứ vào giấy thỏa thuận về việc xây dựng ranh giới nhà đất giữa các hộ ông T, ông Bùi Hữu Hiền, ông Mai Văn Sáu và bà NguyH có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố lập ngày 19/7/1999. Do đó, không đủ căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3538/2004 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 10/8/2004 đã cấp cho ông T. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 275/2019/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng hủy Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra 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 Lâm Văn T, 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:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Anh Tứ có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt; bà Phạm Thị Thúy N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 255 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

*- Về đối Tọng khởi kiện:*

Ông Lâm Văn T khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Văn T đối với Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 của Ủy ban nhân dân quận T là quyết định hành chính thuộc đối Tọng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính 2015.

Mặc dù ông T không khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 của Ủy ban nhân dân quận T nêu trên nhưng khi xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, Tòa án cần xem xét tính hợp pháp của Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 theo Điều 193 Luật tổ tụng hành chính 2015.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Sau khi nhận được Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết khiếu nại của ông Lâm Văn T. Không đồng ý với Quyết định này nên ngày 08/12/2016, ông Lâm Văn T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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.

- *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.

- *Về thời hạn kháng cáo:* Ngày 05/4/2019, ông Lâm Văn T kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 275/2019/HC-ST ngày 25/3/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 của Ủy ban nhân dân quận T.

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

Ngày 06/7/2016, Ủy ban nhân dân quận T có Văn bản số 2633/UBND-TNMT giao T tra quận T thẩm tra, có ý kiến kết luận về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004 cho ông Lâm Văn T. Ngày 27/7/2016, T tra quận T ban hành Văn bản số 434/TTQ đề nghị thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3538/2004 nêu trên.

Nhận thấy có sự sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận nêu trên, nên ngày 10/8/2016, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Thông báo số 928/TB-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004 đã cấp cho ông Lâm Văn T là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013; điểm b Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

[2.2] Về nội dung của Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016

Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích là 10,3m<sup>2</sup>, vị trí là sân xi măng trồng tiếp giáp giữa 2 nhà - đất tọa lạc số 89/21 (số mới 82) Hồ Văn T, khu phố 3, phường T với nhà - đất tọa lạc tại 12 Hồ Văn T, khu phố 3, phường T, không có cổng rào (là phần phía trước bên phải tính từ cửa chính nhìn vào của nhà 89/21 và là phần phía sau tính từ cửa chính nhìn vào bên phải của nhà số 12).

Người khởi kiện ông Lâm Văn T thì cho rằng gia đình ông sử dụng phần diện tích này hơn 50 năm, Ủy ban nhân dân quận T công nhận phần diện tích này thuộc quyền sở hữu bên ông là đúng với hiện trạng. Theo đại diện người bị kiện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T thì cho rằng Nhà nước đã tiếp quản nhà số 12 từ năm 1991, đến năm 1996 xác lập quyền sở hữu và phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên của nhà số 12 do đó việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T là không đúng đối tượng sử dụng, bị trùng ranh, cần phải thu hồi để hủy.

*\* Xét các tài liệu liên quan nhà – đất của Nhà số 12 của bà NguyH, gồm:*

- Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do đơn vị đo vẽ Công ty quản lý và phát triển nhà quận T lập ngày 15/02/1996, diện tích đất khuôn viên 143,06m<sup>2</sup>;

- Hợp đồng thuê nhà ở số 596/TT ngày 02/3/1996 giữa bên cho thuê Công ty quản lý và phát triển nhà quận T và bên thuê bà NguyH, diện tích 143,06m<sup>2</sup>;

- Bảng tổng hợp giá trị còn lại số 04/HĐBNO ngày 03/01/2003 của Hội đồng bán nhà ở quận T, diện tích đất ở là 146,29m<sup>2</sup>;

- Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 30/01/2003 của Ủy ban nhân dân quận T về việc đồng ý bán nhà số 12 cho bà NguyH, có diện tích đất ở 146,29m<sup>2</sup>;

- Hợp đồng mua bán nhà ở số 08/HĐ.MBNO.1 ngày 11/02/2003 giữa Hội đồng bán nhà ở quận T và bà NguyH, ghi diện tích xây dựng 86,82m<sup>2</sup>, diện tích đất ở riêng 146,29m<sup>2</sup>.

Theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do đơn vị đo vẽ Công ty quản lý và phát triển nhà quận T lập ngày 15/02/1996, thể hiện diện tích đất ở của Nhà số 12 là 143,06m<sup>2</sup>; Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 05/5/1999 của Sở địa chính nhà đất đã kiểm tra nội nghiệp ngày 11/10/1999 thể hiện phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích nhà ở 146,29m<sup>2</sup> của Nhà số 12. Với tổng diện tích 146,29m<sup>2</sup> nhà đất nêu trên, Ủy ban nhân dân quận T đã đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở quận T được bán Nhà số 12 cho bà NguyH theo Quyết định 22/QĐ-UB ngày 30/01/2003 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 08/HĐ.MBNO.1 ngày 11/02/2003. Ngày 13/03/2003, Ủy ban nhân dân quận T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 155/2003 cho bàH.

Sau đó, BàH tách thửa chuyển nhượng ½ nhà – đất có tổng diện tích 78,5m<sup>2</sup> (trong đó có phần diện tích 10,3m<sup>2</sup>) cho nhiều người lần lượt cuối cùng là ông Trần Quang V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà - đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 02574 ngày 04/6/2014 từ ông Nguyễn Đức Sinh, bà Bùi Thị Kim Loan. Trên trang 2 và trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> nằm trong ranh của Nhà số 12 và ông V đã được Ủy ban nhân dân quận T cấp phép xây dựng trên phần diện tích này.

*\* Xét các tài liệu liên quan Nhà – đất số 89/21 của ông Lâm Văn T, gồm:*

- Giấy tay năm 1962, Tờ di chúc lập ngày 25/10/1993, trong 2 tài liệu này không ghi rõ diện tích đất – nhà;

- Tài liệu 299/TTg, tại thửa 209 tờ bản đồ 02 xã Linh Đông, ông Lâm T là cha của ông T đăng ký diện tích là 109/9232 m<sup>2</sup> loại đất thổ;

- Tờ đăng ký nhà – đất ngày 11/11/1999, ông T đăng ký là thửa 109 tờ bản đồ 2, diện tích toàn bộ khuôn viên 200 m<sup>2</sup>;

- Tờ Tờng trình về diện tích nhà – đất chênh lệch đề ngày 21/6/2004, ông T giải trình “...*Diện tích đất chênh lệch là do trong quá trình sử dụng qua nhiều năm các nhà lân cận đã lấn chiếm nên diện tích đất hiện nay chỉ còn 156m<sup>2</sup> ...*”.

Tại Văn bản số 1126/UBND ngày 29/11/2017, Ủy ban phường T cho biết :  
“...*Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn kiến trúc xây dựng Nam Việt lập ngày 19/02/2003 thể hiện phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> là lối đi bên hông nhà ông T có Tờng rào riêng và ông T trở cửa ra lối đi này.*

*Qua kiểm tra và xác minh thực tế phần đất diện tích 10,3m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên nhà đất bà NgụyH, có Tờng rào do bàH sử dụng, trên đất có phần mái tôn che ra của nhà ông T Ngk khoảng 0,3m, dài khoảng 7,4m.*

*Vào thời điểm tháng 12/2015 hiện trạng nhà của ông T đã trạm bít cửa đi thông vào phần đất 10,3m<sup>2</sup> ....năm 2016, ông T gắn lại cửa đi qua phần đất...”*

Như vậy, trong Tờ bán nhà năm 1962; Tờ di chúc đều không xác định cụ thể diện tích nhà – đất. Theo Tài liệu 299/TTg ông Lâm T đăng ký với diện tích 109m<sup>2</sup> ; Năm 1999 ông T kê khai nhà – đất với tổng diện tích khuôn viên là 200m<sup>2</sup>; Bản vẽ sơ đồ nhà – đất do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Kiến trúc xây dựng Nam Việt lập ngày 10/02/2003 có thể hiện phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 156,0m<sup>2</sup> . Tuy nhiên, Bản vẽ này được đo đạc theo chỉ dẫn của ông T, từ bản vẽ này Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận cho ông T. Theo các hình ảnh chụp do Ủy ban nhân dân phường T cung cấp; các hình ảnh do ông V cung cấp và xác nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm thì phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> hiện nay vẫn để trống. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T không xuất trình tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh nguồn gốc; quá trình sử dụng và việc đăng ký kê khai đối với phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> nêu trên .

Căn cứ Khoản 1, điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận cho ông T với tổng diện tích đất ở 156m<sup>2</sup> trong đó có phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> là không đúng đối Tợng và diện tích sử dụng. Do đó, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 về việc thu

hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004 của ông Lâm Văn T là có cơ sở.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T.

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

Sau khi Ủy ban nhân dân quận T ban hành Thông báo 928/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004, ông Lâm Văn T khiếu nại. Ngày 04/11/2016, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 6354/QĐ-UBND là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền được quy định tại Khoản 1 Điều 18, Điều 27, 28, 29, 30 Luật khiếu nại năm 2011.

[3.2] Về nội dung của quyết định

Như đã phân tích ở trên, việc Ủy ban nhân dân quận T cấp Giấy chứng nhận cho ông Lâm Văn T với tổng diện tích đất ở 156m<sup>2</sup> trong đó có phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> là không đúng đối tượng và diện tích sử dụng. Ủy ban nhân dân quận T ban hành Thông báo số 928/TB-UBND ngày 10/8/2016 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004 của ông Lâm Văn T là có cơ sở. Do đó, khi ông T khiếu nại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 bác yêu cầu khiếu nại của ông T là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, ông Lâm Văn T và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh T gia phiên tòa cho rằng: Quyết định hòa giải thành số 16/2006/QĐ-CNTT ngày 22/3/2006 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (BL151) đã công nhận giá trị của “*Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 19/7/1999*” giữa hộ ông Lâm Văn T, ông Bùi Hữu Hiền, ông Mai Văn Sáu và bà NgụyH (BL139) và qua đó thể hiện nội dung “*giữ y giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3538/2004 ngày 10/8/2004 do Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho ông Lâm Văn T*”.

Xét thấy, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2006/QĐ-CNTT ngày 22/3/2006 của Tòa án nhân dân quận T chỉ ghi nhận các nội dung thỏa thuận của đương sự. Tòa án nhân dân quận T không có thẩm quyền giữ y Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3538/2004 ngày 10/8/2004 do Ủy ban nhân dân quận T đã cấp cho ông Lâm Văn T. Thẩm quyền giữ nguyên, điều chỉnh hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013; điểm b Khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Mặt khác, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 16/2006/QĐ-CNTT ngày 22/3/2006 của Tòa án nhân dân quận T nêu trên là giải quyết việc tranh chấp ranh đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Lâm Văn T tại vị trí khác, không liên quan tới diện tích 10,3m<sup>2</sup> đất giáp ranh đang tranh chấp giữa ông T với ông Trần Quang V do bà NguyH sử dụng trước đây.

Đồng thời, xét tại thời điểm ký “*Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 19/7/1999*” giữa hộ ông Lâm Văn T, ông Bùi Hữu Hiền, ông Mai Văn Sáu và bà NguyH nêu trên thì bà NguyH không phải là chủ sử dụng hợp pháp của căn nhà số 12 hẻm Hồ Văn T, khu phố 3, phường T, quận T. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định kiểm kê quản lý nhà số 597/QĐ.6 ngày 07/5/1991 và Quyết định số 71073/QĐ-UB ngày 05/7/1996 về việc xác lập quyền sở hữu của Nhà nước đối với căn nhà số 12 của ông Ngụy X. Năm 1996, bà NguyH (thân nhân của ông Ngụy X) ký hợp đồng thuê lại căn nhà trên với Công ty quản lý và phát triển nhà quận T. Đến năm 2003, Ủy ban nhân dân quận T mới đồng ý cho Hội đồng bán nhà ở quận T được bán Nhà số 12 cho bà NguyH theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 30/01/2003 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 08/HĐ.MBNO.1 ngày 11/02/2003.

Ngoài ra, chính tại Sơ đồ nhà đất do ông Lâm Văn T tự vẽ theo “*Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất ngày 19/7/1999*” (BL139) nêu trên thì phần đất tranh chấp được ông đánh dấu chấm với phía ngoài là nét đứt và phía trong là ranh đất của ông được đánh dấu bằng nét liền, điều đó thể hiện phần đất 10,3m<sup>2</sup> giữa nhà ông T và nhà bà NguyH không nằm trong phần đất của gia đình ông T. Thực tế, ông Lâm Văn T không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Từ Tờ bán nhà năm 1962; Tờ di chúc lập ngày 25/10/1993 đều không thể hiện cụ thể diện tích nhà – đất. Theo Tài liệu 299/TTg, ông Lâm T (bố ông T) đăng ký chỉ với diện tích 109m<sup>2</sup>; đối với bản đo vẽ dùng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, tại Công văn số 1050/UBND-TNMT-CGCN ngày 01/9/2005 của Ủy ban nhân dân quận T (BL181) xác định: “*việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do ông T lập hồ sơ theo kế hoạch (đại trà) nên đương sự hướng dẫn ranh và tự chịu trách nhiệm, UBND phường không cho ký giáp ranh, từ cận*”. Mặt khác, trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, Ủy ban nhân dân quận T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này cho bà NguyH. Đồng thời, hiện trạng phần đất này từ trước tới nay vẫn để trống, ông T không sử dụng và cũng không rào lại phần đất để thể hiện chủ quyền của mình như lời ông T đã trình bày.

Trong khi đó, xuyên suốt quá trình quản lý, xác lập quyền sở hữu nhà nước và bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, theo Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do đơn vị đo vẽ Công ty quản lý và

phát triển nhà quận T lập ngày 15/02/1996; Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 05/5/1999 của Sở địa chính nhà đất đã kiểm tra nội nghiệp ngày 11/10/1999; Hợp đồng thuê nhà ở số 596/TT ngày 02/3/1996; Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 30/01/2003 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 08/HĐ.MBNO.1 ngày 11/02/2003 đều thể hiện phần diện tích 10,3m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích nhà ở 146,29m<sup>2</sup> của Nhà số 12.

Do đó, sau khi xác minh, nhận thấy có sự sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 10/8/2016, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Thông báo số 928/TB-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 3538/2004 ngày 10/8/2004 đã cấp cho ông Lâm Văn T là có cơ sở.

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

Về án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện, ông Lâm Văn T 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;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Lâm Văn T; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 6354/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lâm Văn T phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013020 ngày 17/4/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh(1);
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh(1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh(1);
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh (1);
- Người khởi kiện(1);
- Người bị kiện(1);
- Lưu hồ sơ(1),VP(3),13b.

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

**Nguyễn Văn Minh**