

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 27/2020/HC-GĐT

Ngày 06/11/2020

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

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến - Phó Chánh án
Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thuân;

- Ông Tống Anh Hào;

- Ông Trần Văn Cò;

- Bà Đào Thị Xuân Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê
Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 06/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa
giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện : Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1965; cư trú tại số
71 VH, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị An N1
(được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 004144 ngày 01/3/2017 giữa bà
Trần Thị Thu N và bà Nguyễn Thị An N1); cư trú tại số 84 ĐVB, phường Y1,
quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 5 ĐNH, phường Y2, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Bùi Thanh T - Phó Chủ
tịch Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Văn
bản ủy quyền số 2844/GUQ-UBND ngày 14/8/2017 của Ủy ban nhân dân
quận Z).

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 5 ĐNH, phường Y2, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Bùi Thanh T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 2904/GUQ-UBND ngày 17/8/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Z).

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

- Ông Thân Văn L, sinh năm 1958.

Người đại diện hợp pháp của ông L: Bà Trần Thị Thu N (được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 004141 ngày 01/3/2017 giữa ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N).

Cùng cư trú tại số 71 VH, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lại Cao L1, sinh năm 1951;

Cư trú tại số 89 QT, khóm Z1, phường Y3, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Ông Lê Cao L2, sinh năm 1979;

Cư trú tại số 266 TĐ, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 01/6/2009, ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N nhận chuyển nhượng căn nhà tại số 71 đường VH (đường MB cũ), phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lại Cao L1 và ông Lê Cao L2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số CC:00917, Quyền số 02/TIN/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hội nhập Thành phố Hồ Chí Minh với thực trạng: Nhà ở có diện tích xây dựng là 68,0 m² (diện tích sử dụng 341,2 m², nhà 04 tầng) gắn liền với thửa đất số 184 (BĐĐC), tờ bản đồ số 10 (BĐĐC), diện tích 68 m².

Ngày 27/7/2009, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 832/GPXD cho phép ông Thân Văn L (chồng bà N) cải tạo tầng 4 theo hiện trạng cũ và xây mới tầng 5 trên sàn bê tông cốt thép hiện trạng trên lô đất thửa số 184, tờ bản đồ số 10 (BĐĐC) phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 68 m² tọa lạc tại số 71 đường VH, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; chỉ giới xây dựng: chỉ xây mới, không ảnh hưởng.

Ngày 15/3/2012, ông Thân Văn L có giấy cam kết và được UBND phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận chữ ký với nội dung: *“Nay tôi làm đơn này xin sử dụng phần đất trống (chiều dài 16 m, chiều rộng 1,6 m bên hông tường nhà) 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 Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH00439 cho ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N đối với căn nhà, đất tại địa chỉ số 71 đường VH, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó

công nhận quyền sử dụng diện tích đất là 68 m², diện tích xây dựng nhà ở là 68 m², diện tích sân là 381,2 m² và ghi chú:

“- Phần diện tích nhà đất không công nhận là 11,3 m²;

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

Ngày 30/12/2016, UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT phần đất công kế bên nhà số 71 đường VH, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu ông Thân Văn L tháo dỡ công trình xây dựng trên phần diện tích đất 40,7 m² bên hông nhà (không có trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất) và hoàn trả phần đất công nêu trên để trả lại lòng, lề đường theo nội dung cam kết tại Giấy cam kết lập ngày 15/3/2012 của ông L. Nếu không hoàn thành trước ngày 25/01/2017 sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với Văn bản nêu trên, bà Trần Thị Thu N có đơn khiếu nại.

Ngày 07/4/2017, Chủ tịch UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị Thu N với nội dung giữ nguyên Văn bản số 4788 nêu trên.

Ngày 28/4/2017, bà N có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh; buộc UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tại địa chỉ số 71 đường 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.

Ủy ban nhân dân quận Z và Chủ tịch UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà N.

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

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 4 về việc liên quan đến phần đất công kế bên nhà số 71 VH, phường Y, quận Z, 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 Z 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 Z điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại địa chỉ X VH, phường Y, quận Z, 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, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 05/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 45/QĐ-VKS-HC kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục phúc thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 328/2018/HC-PT ngày 22/8/2018, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 27/5/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Z, Ủy ban nhân dân quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xem xét Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2020/KN-HC ngày 18/8/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 328/2018/HC-PT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 328/2018/HC-PT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 40,7 m² đất bên hông nhà số 71 đường VH (đường MB cũ), phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh do gia đình ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N sử dụng mà Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) quận Z yêu cầu ông L tự tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất này để trả lại lòng, lề đường số 16 có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 120 m² đất của ông Nguyễn Quang L3 được UBND quận Z cho phép sử dụng theo Giấy phép sử dụng nền nhà số 164/GP-UB ngày 08/9/1992; tại Giấy phép công nhận quyền sở hữu nhà số 287/GP ngày 13/6/1994, UBND quận 4 cho phép ông L3 và vợ là bà Nguyễn Thị C được bán nhà số 71, đường MB, phường Y, quận Z (xây dựng năm 1994 theo Giấy phép xây dựng số 56/GPXD ngày 28/3/1994 của Phòng xây dựng quận Z) cho ông Phạm Văn T1 (có diện tích khuôn viên là 120 m²).

[2] Ngày 11/8/2000, ông Phạm Văn T1 cùng vợ là bà Trần Thị T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 65040/HĐ-MBN chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Trần B và bà Trần Thị T3; theo hợp đồng thì

diện tích khuôn viên đất là 120 m² (trong đó có ghi rõ diện tích vi phạm lộ giới: “DTXD là 6,89 m², DTKV là 52 m²”...). Sau đó, ông B, bà T3 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 76665/HĐ-MBN chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Lan A và ông Lê Quang V; ông V, bà A lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 9920/HĐ-MBN ngày 09/02/2001 chuyển nhượng nhà đất cho ông Lại Cao L1 và bà Lê Thị C1 (các hợp đồng trên vẫn ghi đặc điểm hiện trạng đất như hợp đồng giữa ông T1 với ông B); ông L1, ông Lê Cao L2 (là con ông L1, bà C1) nhận thừa kế nhà, đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 01/9/2008 và ngày 03/9/2008, đăng ký cập nhật ngày 17/9/2008 tại UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Ngày 01/6/2009, ông Lại Cao L1 và ông Lê Cao L2 chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Thân Văn L và bà Trần Thị Thu N. Theo Hợp đồng ký kết giữa ông L1 và ông L2 với ông L, bà N thì diện tích đất khuôn viên chuyển nhượng chỉ là 68 m² (do ngày 25/4/2002 ông L1, bà C1 chỉ được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 68 m² đất. Trong Giấy chứng nhận ghi rõ: Lộ giới 20m...; diện tích đất trong phạm vi quy hoạch theo Quyết định số 6649/KTC.T.QH ngày 03/6/1996 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh là 10,8 m²).

[4] Ngày 25/4/2012, ông L, bà N được UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; theo đó, diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 68 m²; trong Giấy chứng nhận ghi rõ: Lộ giới đường VH là 20m theo Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/8/1999 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Khi nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định. Diện tích nhà đất không công nhận là 11,3 m²; diện tích nhà đất không công nhận (không có trong bản đồ địa chính là 40,7 m²). Trong Giấy chứng nhận này cũng ghi rõ: “*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 phường Y ngày 22/3/2012*”.

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

Do đó, UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 thông báo cho ông L, bà N thực hiện tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích 40,7 m² đất như đã cam kết và Chủ tịch UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC giải quyết khiếu nại với nội dung bác đơn khiếu nại của bà N là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào Giấy xác nhận và cam kết đề ngày 16/3/2017 của ông Lại Cao L1 và ông Lê Cao L2 để xác định diện tích 52 m² đất trong khu đất 120 m² đã nhận chuyển nhượng trước đây do gia đình ông L1, bà C1 sử dụng hợp pháp từ trước đến nay chưa bị thu hồi nên

ông L1, ông L2 được quyền chuyển nhượng phần của mình cho bà N, ông L; trường hợp diện tích đất 52 m² này bị thu hồi, ông L, bà N sẽ được nhà nước bồi thường; nếu diện tích đất trên không bị quy hoạch và không bị thu hồi thì ông L, bà N phải được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu N, hủy Văn bản số 4788/UBND-ĐT ngày 30/12/2016 của UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định số 832/QĐ-UBND-NC ngày 07/4/2017 của Chủ tịch UBND quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 266, khoản 3 Điều 272 và khoản 2 Điều 274 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2020/KN-HC ngày 18/8/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 328/2018/HC-PT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Hủy toàn bộ Bản án hành chính phúc thẩm số 328/2018/HC-PT ngày 22/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC (để biết);
- TAND cấp cao tại TP HCM (02 bản kèm HSVA);
- VKSND CC HCM;
- TAND TP HCM;
- Cục THADS TP HCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GDKTIII (3b), VP (TANDTC), Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tiến
(đã ký)**