

Bản án số: 680/2020/HC-PT

Ngày 30 - 10 - 2020

V/v “Khiếu kiện quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất  
đai”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Phạm Thị Duyên

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Ông Nguyễn Đức Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Thu - 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 Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 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: 371/2020/TLPT-HC ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 367/2020/HC-ST ngày 16 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: 3438/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:**

- Ông Phạm Ngọc L, có mặt.

Địa chỉ: 23/23 PDL, Phường P3, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Thị T, vắng mặt.

Địa chỉ: 23/23 PDL, Phường P3, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Lê An Ng, có mặt.

Địa chỉ: số 04 NĐC, phường Đ, Quận X1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận BT

Địa chỉ: 6 PDL, Phường P14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hồ P, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban

nhân dân quận BT, vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Nguyễn Quốc Th, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT vắng mặt; Ông Phạm Đức A, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, vắng mặt và bà Ngô Thị H, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận BT, có mặt.

Địa chỉ: 6 PDL, Phường 14, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, liên quan:*

Công ty TNHH MTV Y. (Nay là Công ty TNHH MTV Y).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trang Tấn L, chức vụ: Phó trưởng phòng, có mặt; bà Võ Thị Ngọc Quyên, chức vụ: Chuyên viên, có mặt.

Địa chỉ: 49 TQT, Phường P6, Quận X3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:* Ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Căn cứ theo đơn khiếu kiện ngày 07/3/2019, bản tự khai và quá trình tố tụng, ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T là người khởi kiện trình bày:***

Ngày 09/05/2018, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2874/QĐ-UBND với nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN đã cấp cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T. Căn cứ mà Ủy ban nhân dân quận BT đưa ra trong Quyết định bị khởi kiện là vì Giấy chứng nhận cho ông L đối với nhà đất số 23/23 PDL có bao gồm một phần diện tích có công chung hiện nay vẫn còn sử dụng. Từ đó thu hồi hơn 20m<sup>2</sup> đối với diện tích này và thu hồi GCNQSDĐ để điều chỉnh. Trên thực tế Ủy ban nhân dân Phường P3, quận BT đã tháo dỡ công trình của chúng tôi trên phần diện tích đất này, đồng thời đã làm công sắt rào chắn lại, ngăn cản chúng tôi tiếp cận diện tích trên khi Quyết định số 2874/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận BT vẫn đang bị khiếu kiện. Từ đó gây ra những khó khăn, cản trở và nguy hại đối với công trình nhà ở hợp pháp của gia đình tôi trên thực tế tại địa chỉ: Số nhà 23/23 (số cũ là 23C/12) PDL, Phường P3, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong Quyết định bị khởi kiện, Ủy ban nhân dân quận BT liên tục cho rằng diện tích 68,9m<sup>2</sup> là diện tích bao gồm đất lấn chiếm hẻm và có công chung điều này là không đúng và không có căn cứ. Thực tế căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và Chuyển quyền sử dụng đất ở số 360LC/HĐMBNƠ.1 ngày 31/07/2006; Quyết định số 477/QĐ.UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà số 23C/12 PDL hay Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN cho chúng tôi vào năm 2007 thì toàn bộ phần diện tích đang tranh chấp này đã được cấp cho chúng tôi sử dụng hợp pháp và tất cả các giấy tờ nêu trên đều không hề có nội dung “bao gồm phần diện tích

*đất lấn chiếm hẻm và có cống chung*” như cách Ủy ban nhân dân quận BT đang lập luận vô lý trong vụ án này.

Trong Quyết định bị khởi kiện, Ủy ban nhân dân quận BT đã sử dụng căn cứ cho rằng cấp không đúng diện tích đất hoặc tôi không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận toàn bộ diện tích 68,9m<sup>2</sup> do có phần diện tích đất trên cống chung để thu hồi Giấy chứng nhận. Như đã trình bày ở trên, tôi thấy không phù hợp về mặt pháp lý. Cụ thể ở các ý sau:

1. Đất nhà tôi sử dụng hợp pháp, được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Khi làm hồ sơ cấp chứng nhận quyền sử dụng đất không hề tồn tại bất cứ vấn đề nào liên quan đến “cống chung” như cách Ủy ban nhân dân quận BT đang nêu ra trong vụ án này.

Tại thời điểm 2007, khi làm hồ sơ để được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất chúng tôi đã đáp ứng và nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ trong đó có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai 2003. Thực tế khi cấp sổ cho chúng tôi, hoàn toàn không có bất cứ tranh chấp hoặc ý kiến nào về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt. Như vậy vào thời điểm cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích 68,9m<sup>2</sup> là phù hợp quy hoạch, không thể nói là không phù hợp quy hoạch hay chưa phát hiện ra đường cống được.

2. Hoàn toàn không có “cống chung” như lý do của Ủy ban nhân dân quận BT vì chưa từng có cấp chính quyền nào đầu tư, xây dựng đối với phần diện tích cống trong nhà của tôi. Đó hoàn toàn là phần cống thoát nước do chính gia đình tôi làm và sử dụng.

Lý do được đưa ra để thu hồi chứng nhận quyền sử dụng đất số 3375/2007/GCN theo quyết định bị khởi kiện là vì đường cống thoát nước chung. Nhưng thực tế hoàn toàn không có đường cống chung nào ở đây hết. Tất cả quá trình, lịch sử của đoạn cống chỉ hơn 5m<sup>2</sup> tổng diện tích này đều do trực tiếp gia đình tôi xây dựng, cống của đường PDL chỉ dừng trước thửa đất nhà tôi, và phần cống này là cống nối do chúng tôi tự làm để đầu nối việc thoát nước của gia đình vào đường cống phía trước hẻm 23. Ủy ban nhân dân quận BT, Ủy ban nhân dân Phường P3 chưa từng bỏ chi phí để xây dựng, cải tạo đoạn cống trong diện tích đất nhà tôi, chưa từng thông báo về quy hoạch cống chung trước và trong thời điểm chúng tôi được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, giờ lại tự “bao biện” cho lý do thu hồi là “cống chung” thì cực kỳ vô lý. Tôi cho rằng đây là căn cứ không thể chấp nhận được khi ban hành Quyết định bị kiện.

Đồng thời cũng nói thêm rằng, Ủy ban nhân dân Quận cho rằng chúng tôi ngăn cản những hộ xung quanh tiếp cận và sử dụng cống chung là không đúng. Vì ở đây khẳng định lại không có cống chung, và những hộ dân đang tự tiện đầu nối vào đoạn cống do nhà tôi xây dựng (nằm trong diện tích đất đang bị thu hồi) đều là cư dân có nhà thuộc đường TKX chứ không phải đường PDL. Tôi đã tìm hiểu về quy hoạch tại Quận BT, đường TKX cũng có hệ thống thoát nước,

không có lý do gì mà Ủy ban nhân dân quận BT mặc định cứ đổ ra cống thoát nước của đường PDL được.

### 3. Diện tích thu hồi sai lệch nếu xét theo căn cứ thu hồi.

Qua buổi thẩm định tại chỗ đã được tiến hành bởi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có 3 giá trị thực tế được ghi nhận:

- Diện tích khu đất bị thu hồi theo quyết định khoảng hơn 20m<sup>2</sup>.

- Công trình nhà ở của gia đình tôi không có kết cấu chung với phần diện tích đất bị thu hồi, điều này tôi có ý kiến như sau: Đây là hiện trạng thực tế vào thời điểm thẩm định, nguyên nhân là bởi chính Ủy ban nhân dân quận BT phối hợp cùng Ủy ban nhân dân Phường P3 đã đập bỏ hết các công trình của gia đình tôi trên diện tích đất này, rồi xây bít lối ra của gia đình tôi với khu đất và làm cổng sắt khóa lại ngăn cản chúng tôi tiếp cận. Còn trước đó, khu đất có các công trình phụ phục vụ sinh hoạt của gia đình tôi. Nên không thể lấy lý do cho rằng không có kết cấu chung thì việc thu hồi là không gây ảnh hưởng, vì rõ ràng khu đất đang trở thành nơi chứa phế liệu, xà bần, rác thải và nguồn nguy hiểm do muỗi, ruồi, nhặng sinh sôi không kiểm soát được.

- Phần miệng hố ga có kích thước khoảng 60x60cm, tính từ miệng hố ga chạy ra mặt tiền hẻm dài khoảng 9m và nằm về phía bên phải (theo hướng từ trong nhìn ra), có vị trí sát phía sau nhà của những hộ thuộc đường TKX. Tôi là người trực tiếp xây cống, bề ngang mặt cống chỉ khoảng 50cm, phù hợp với miệng hố ga 60x60cm như đã thẩm định. Dù buổi thẩm định không thẩm định bề ngang mặt cống do nằm dưới đất, nhưng chắc chắn không thể có cống nào mà miệng cống lớn hơn miệng hố ga được). Do đó, có thể kết luận chắc chắn toàn bộ diện tích cống chỉ rơi vào khoảng 5m<sup>2</sup> tính cả diện tích hố ga. Vậy lấy cơ sở nào để Ủy ban nhân dân quận BT ban hành quyết định để thu hồi đến hơn 20m<sup>2</sup> của gia đình tôi vì lý do “cống chung”.

Điều này cần phải được làm rõ vì nó là sự tước đoạt quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình tôi với diện tích đất đã được công nhận hợp pháp chứ không còn là thu hồi.

Thực tế và lịch sử cho thấy, đây không phải cống chung. Gia đình tôi bị thu hồi đến hơn 20m<sup>2</sup> mà diện tích có cống chung chỉ có 1 phần nhỏ khoảng 5m<sup>2</sup>, còn phần diện tích còn lại vẫn thuộc sở hữu của gia đình tôi mà vẫn bị thu hồi với lý do “cống chung” là không phù hợp. Không có sự đo đạc chính xác và xác định đúng thực tế trong trường hợp này, đồng thời hầu như bất cứ người dân nào ở hẻm 23 cũng đều sử dụng đất trên diện tích cống mà không có bất cứ hộ nào bị cưỡng chế, thu hồi như gia đình tôi. Điều này là bất hợp lý.

Vì thế, tôi làm đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân quận BT về Quyết định số 2874/QĐ-UBND với nội dung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN đã cấp cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T. Vì quyết định này ban hành không có căn cứ thực tế và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét chấp nhận:

Tuyên hủy Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN.

*Ông Trần Lê An Ng là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Huỳnh Thị Thắm: Thống nhất ý kiến trình bày của ông Phạm Ngọc L.*

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận BT do ông Hồ P là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt, Có Văn bản số 3965/UBND-TNMT ngày 10/10/2019 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc có ý kiến liên quan đến việc khởi kiện của ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T:*

Ngày 09 tháng 01 năm 1997, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 74602/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước thuộc diện nhà công sản chế độ cũ đối với căn nhà số 23C/12 (số mới 23/23) PDL, Phường P3, quận BT.

Ngày 17 tháng 9 năm 1998, Công ty Y (nay là Công ty Công ty Y) ký hợp đồng thuê nhà số 5674/LC-98 đối với căn nhà số 23C/12 PDL cho ông Phạm Ngọc L.

Tháng 11/2002, ông L xây dựng không phép căn nhà số 23C/12 PDL.

Ngày 21 tháng 01 năm 2003, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 307/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Phạm Ngọc L về việc xây dựng căn nhà số 23C/12 PDL Phường P3, quận BT không có giấy phép xây dựng, với nội dung: “Buộc tháo dỡ ngay công trình sửa chữa không phép (nhà thuộc diện Nhà nước quản lý).”

Ngày 30 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định cưỡng chế số 2557/QĐ-UB về việc buộc ông Phạm Ngọc L phải thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 307/QĐ-UB ngày 21 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân quận BT.

Ngày 16 tháng 7 năm 2003, ông L có đơn xin cứu xét Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 307/QĐ-UB.

Ngày 22 tháng 11 năm 2004, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 5140/QĐ-UB về việc điều chỉnh khoản 2 điều I Quyết định số 307/QĐ-UB ngày 21 tháng 01 năm 2003 với nội dung: “Buộc tháo dỡ ngay tại:

- + Tầng 2 với diện tích: 4,0m x 11,25m.
- + Ban công với diện tích: 4,0m x 1,2m.
- + Phần xây dựng trên hệ thống thoát nước chung với diện tích:  $\frac{1}{2}(1,7m + 2,9m) \times 11,5m$ .

Ngày 12 tháng 11 năm 2004, ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T có đơn đề nghị mua nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước.

Ngày 18 tháng 7 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 477/QĐ.UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 23C/12 PĐL Phường P3, quận BT với diện tích đất 68,9m<sup>2</sup> (bao gồm phần diện tích đất lấn hẻm và có công chung).

Ngày 06 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T đối với căn nhà số 23/23 (số cũ 23C/12) PĐL, Phường P3, quận BT, diện tích đất: 68,9m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 40,09m<sup>2</sup>, bao gồm phần diện tích đất lấn hẻm và có công chung.

Ngày 19 tháng 11 năm 2012, Ủy ban nhân dân Phường P3 có Báo cáo số 485/BC-UBND phản ánh hộ ông Phạm Ngọc L lấn chiếm đường cống thoát nước chung của khu vực.

Theo Báo cáo số 270/BC-TTr ngày 25 tháng 9 năm 2015 của Thanh tra quận BT: *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc L đối với nhà đất tại số 23/23 PĐL, Phường P3 quận BT trong đó có một phần diện tích là cống chung hiện nay vẫn còn sử dụng là trái quy định pháp luật.*

Ngày 26 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Thông báo số 1225/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T đối với nhà đất tại số 23/23 đường PĐL, Phường P3 quận BT (thuộc thửa đất số 86, tờ số 3 bản đồ địa chính).

Sau đó, ông L khiếu nại Thông báo thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân quận BT đã ban hành Quyết định số 1942/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của ông L với nội dung: việc ông L khiếu nại Thông báo số 1225/TB-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận BT là không có cơ sở.

Căn cứ Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông L và bà T đối với nhà đất tại số 23/23 PĐL (trong đó có một phần diện tích có công chung hiện nay vẫn còn sử dụng) là theo quy định.

Sau đó, ông L và bà T nộp lại bản chính Giấy chứng nhận nêu trên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận BT có Văn bản số 2736/UBND-TNMT với nội dung: *“Đề nghị ông L và bà T liên hệ Công ty TNHH MTV Y để ký phụ lục hợp đồng mua bán nhà và được hướng dẫn thủ tục nhận tiền hoàn trả do chênh lệch diện tích theo Quyết định duyệt giá trước đây.”*

Ngày 26 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận BT có Văn bản số 2735/UBND-TNMT với nội dung: Đề nghị Công ty TNHH MTV Y sớm điều chỉnh diện tích bán nhà đối với nhà đất tại số 23/23 PDL, chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân quận BT để được cấp Giấy chứng nhận cho ông L và bà T theo quy định.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận BT đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bà Ngô Thị Hoài trình bày:*

Đề nghị giữ nguyên Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của UBND quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 367/2020/HC-ST ngày 16 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:*

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2, Điều 116; Khoản 1 Điều 158; Điều 173, điểm a Khoản 2, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T: Yêu cầu hủy Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 3 năm 2020, ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm**

*Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của mình và sửa bản án sơ thẩm theo nội dung hủy Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007.

Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo đương sự nêu đã được nộp trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm. Người kháng cáo

cho rằng Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng nên dẫn đến việc phán quyết tại phần quyết định là sai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự có kháng cáo.

Ngoài ra, ông L trình bày: Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào năm 2007, gia đình ông vẫn giữ nguyên hiện trạng về việc sử dụng nhà và đất theo diện tích mà giấy chứng nhận đã cấp. Một lần nữa ông khẳng định từ năm 2007 đến nay chưa có cơ quan chức năng nào xử phạt hành chính đối với gia đình ông về việc lấn chiếm đất công. Hơn nữa, giao dịch mua bán giữa gia đình ông và Công ty TNHH MTV Y từ khi kí kết đến nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ.

*Người đại diện theo ủy quyền* của Công ty Y trình bày: Không có ý kiến đối với việc được triệu tập tại Tòa án cấp phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền trình bày: Xác nhận phần trình bày của ông L về nguồn gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007 cấp cho gia đình ông L là có nguồn gốc từ hợp đồng mua bán số 360LC/HĐMBNƠ.1 ngày 31/07/2006 giữa Công ty và gia đình ông L. Công ty Y cũng xác nhận cho đến nay hợp đồng mua bán số 360LC/HĐMBNƠ.1 ngày 31/07/2006 chưa bị cơ quan có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu và hủy bỏ.

### **Phần tranh luận**

*Người kháng cáo trình bày:* Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007 với lý do có một phần diện tích là công chung đang sử dụng. Tuy nhiên, phía Ủy ban nhân dân quận BT không cung cấp được chứng cứ chứng minh đây là công chung.

Mặt khác, Ủy ban nhân dân quận BT tiến hành thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất không có căn cứ. Ông L được cấp giấy chứng nhận thông qua hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu Nhà nước, tuy nhiên hợp đồng mua bán nhà giữa ông L và Công ty Phát triển và Kinh Doanh nhà Thành phố chưa được giải quyết bằng bản án hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền mà Ủy ban nhân dân quận BT đã tiến hành thu hồi giấy chứng nhận là không đúng với quy định của pháp luật.

Về việc triệu tập Công ty Y tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông L và bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:*



Nhà đất gia đình ông L đang sử dụng có phần công chung là vi phạm pháp luật đất đai. Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân quận BT bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông L và bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Công ty TNHH MTV Y trình bày:*

Công ty Phát triển và kinh doanh nhà Thành phố đã tiến hành các thủ tục mua bán nhà sở hữu nhà nước đối với ông L theo đúng quy định của pháp luật. Cho đến nay chưa có ai khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán số 360LC/HĐMBNƠ.1 ngày 31/07/2006. Ngoài ra, hợp đồng mua bán giữa Công ty và ông L cũng chưa được giải quyết bằng bản án hay quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, sau khi Ủy ban nhân dân quận BT ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3375/2007/GCN, Công ty có mời ông L đến để trao đổi và ký bổ sung phụ lục hợp đồng mua bán. Công ty Y đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Y vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

Xét về nội dung vụ án:

Việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông L về hành vi xây dựng không phép có phần công thoát nước theo quyết định số 307/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân quận BT vào năm 2003 là trước khi ông L được cấp giấy chứng nhận số 3375/2007/GCN. Theo giấy chứng nhận số 3375/2007/GCN này cấp cho ông L không thể hiện diện tích công. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007 là xuất phát từ giao dịch mua bán giữa ông L và Công ty Y. Theo khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007 là không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy quyết định số 2874/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân quận BT.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại cấp sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV Y là đơn vị trực tiếp ký hợp đồng thuê và hợp đồng mua bán nhà với ông L, bà T. Do đó, cần phải đưa công ty Công ty Y tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định công ty TNHH MTV Y là đương sự trong vụ án là có thiếu sót, ảnh hưởng đến việc làm rõ bản chất vụ việc. Sai sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm:

Người bị kiện UBND quận BT vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 09 tháng 01 năm 1997, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 74602/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước thuộc diện nhà công sản chế độ cũ đối với căn nhà số 23C/12 (số mới 23/23) PDL, Phường P3, quận BT.

Ngày 17 tháng 9 năm 1998, Công ty Y (nay là Công ty Công ty Y) ký hợp đồng thuê nhà số 5674/LC-98 đối với căn nhà số 23C/12 PDL cho ông Phạm Ngọc L.

Ngày 18 tháng 7 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 477/QĐ.UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 23C/12 PDL Phường P3, quận BT với diện tích đất 68,9m<sup>2</sup>.

Ngày 31/7/2006 Công ty TNHH MTV Y và ông L, bà T đã ký hợp đồng mua bán nhà số 360LC/HĐMBNƠ.1 (BL 42-44). Trên cơ sở hợp đồng này, ngày 06 tháng 12 năm 2007, Ủy ban nhân dân quận BT cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T đối với căn nhà số 23/23 (số cũ 23C/12) PDL, Phường P3, quận BT, diện tích đất: 68,9m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 40,09m<sup>2</sup>.

Căn cứ Báo cáo số 270/BC-TTr ngày 25 tháng 9 năm 2015 của Thanh tra quận BT: *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc L đối với nhà đất tại số 23/23 PDL, Phường P3 quận BT trong đó có một phần diện tích là công chung hiện nay vẫn còn sử dụng là trái quy định pháp luật.* Ngày 26 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Thông báo số 1225/TB-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T đối với nhà đất tại số 23/23 đường PDL, Phường P3 quận BT (thuộc thửa đất số 86, tờ số 3 bản đồ địa chính).

Ngày 09 tháng 5 năm 2018 Ủy ban nhân dân quận BT ban hành Quyết định số 2874/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận BT cấp cho ông L và bà T đối với nhà đất tại số 23/23 PDL (trong đó có một phần diện tích có công chung hiện nay vẫn còn sử dụng) là theo quy định.

Người khởi kiện ông L và bà T không đồng ý với nội dung của Quyết định số 2874/QĐ-UBND nên đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy quyết định 2874/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND quận BT.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Năm 2003 UBND quận BT đã ban hành quyết định 307/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với ông L về hành vi xây dựng không phép, trong đó có phần xây dựng trên hệ thống thoát nước. Giấy thỏa thuận trong đợt kê khai năm 1999 của hộ dân nhà số 6/1 TKX có nội dung: *“Phía sau nhà 6/1 là hẻm, cống thoát nước”*; Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L cũng thừa nhận trong diện tích căn nhà 23C/12 có 5m<sup>2</sup> là đường thoát nước, những gia đình khác cũng sử dụng trên diện tích cống mà không bị thu hồi. Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định đây là đường thoát nước chung nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[4] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Căn cứ các chứng cứ thu thập trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án đã xác định quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được ghi nhận tại giấy chứng nhận số 3375/2007/GCN ngày 06 tháng 12 năm 2007 là có nguồn gốc từ việc ông L bà T thuê, sau đó mua nhà ở thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Cụ thể, việc mua bán này thông qua giao dịch dân sự là Hợp đồng số 360LC/HĐMBNƠ.1 (BL 42-44). Hiện tại hai bên tham gia giao dịch dân sự này là ông L, bà T và Công ty Y đã thực hiện xong giao dịch, không phát sinh tranh chấp. Hiện tại các bên đương sự đều khai nhận tại Tòa phúc thẩm giao dịch này chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào tuyên bố hủy bỏ.

Xét thấy, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất từ năm 2007 cho đến nay thì gia đình ông L chưa bị cơ quan nào xử phạt hành chính. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ việc xử phạt hành chính của ông L vào năm 2003 (trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận) để nhận định bác đơn khởi kiện của gia đình ông L là việc vận dụng không đúng pháp luật. Hơn nữa, việc có hay không có công chung công cộng trong phần diện tích đất gia đình ông L được công nhận trong giấy chứng nhận số 3375/2007/GCN thì chưa có cơ quan chuyên môn thẩm định, đánh giá. Cho dù sự việc có phần công chung trong giấy chứng nhận số 3375/2007/GCN thì cũng không thuộc lỗi của gia đình ông L. Như phân tích ở trên thì Hợp đồng số 360LC/HĐMBNƠ.1 vẫn còn hiệu lực. Mặt khác, theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai*

*chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành*”. Do vậy, UBND quận BT quyết định thu hồi giấy đã cấp cho ông L là không có căn cứ.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng khi chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng, tuy nhiên thiếu sót này đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Dành quyền khởi kiện cho các tổ chức, cá nhân khi họ thấy Hợp đồng số 360LC/HĐMBNƠ.1 trái quy định pháp luật và ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính,

I/ Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T. Sửa bản án sơ thẩm số 367/2020/HC-ST ngày 16 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T: Yêu cầu hủy Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 09/05/2018 của Ủy ban nhân dân quận BT về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3375/2007/GCN ngày 06/12/2007.

II/ Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm:

Ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0025821 ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân quận BT phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Án phí hành chính phúc thẩm:

Ông Phạm Ngọc L không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0091525 ngày 28/04/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0091539 ngày 04/5/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP.HCM (1);
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu: hồ sơ (10), 20b (VTPT);

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

**Phạm Thị Duyên**