

**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: 243/2021/HCPT

Ngày: 04-5-2021

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: Nguyễn Thị Thụy Vũ

*Các Thẩm phán:* Bà: Phạm Thị Duyên

Ông: Phan Nhựt Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà: Hoàng Thị Kim Nhi.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Phạm Ba Duy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28-4 và ngày 04-5 năm 2021 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: 695/2020/TLPT-HC ngày 03 tháng 12 năm 2020 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 1442/2020/HC-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 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: 592 /2021/QĐPT-HC ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Phạm Ngọc D, sinh năm 1933;

Địa chỉ thường trú: Số 73/2, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1985, địa chỉ: Số 227, đường Đ, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 012825 ngày 10/8/2018 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y). Có mặt.

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận B

Địa chỉ trụ sở: Số 06, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:*

Ông Hồ P, chức vụ Phó Chủ tịch, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 75/GUQ-UBND ngày 19/10/2018 của Ủy ban nhân dân quận B). Vắng mặt.

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

Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1974, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. Vắng mặt.

Bà Ngô Thị H, sinh năm 1983, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận B. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 06, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản số 3720/UBND-TNMT ngày 19/10/2018 của Ủy ban nhân dân quận B)

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

**1. Bà Phạm Ngọc D,** sinh năm 1933;

Địa chỉ: 73/2, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bà Trần Thị L,** sinh năm 1952;

Địa chỉ: 73/6, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Bà Trần Thị Lệ C,** sinh năm 1956;

**4. Ông Trần Hữu L,** sinh năm 1958;

**5. Bà Trần Thị Lệ T,** sinh năm 1968;

**6. Bà Trần Thị Lệ T1,** sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: 73/2, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

**7. Bà Trần Thị Ngọc L,** sinh năm 1970;

Địa chỉ: 74A, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

**8. Ông Trần Hữu L1,** sinh năm 1960;

Địa chỉ: 919, đường P, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8):* Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1985, địa chỉ: 227, đường Đ, Phường 06, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Các giấy ủy quyền có công chứng số 009990 ngày 10/7/2019, số 010471 ngày 18/7/2019, số 010624 ngày 24/7/2019 cùng của Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y).

**9. Ông Trần Hữu L2,** sinh năm 1961. Vắng mặt;

Địa chỉ: 73/2, đường P, Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**10. Bà Trần Thị Lệ T3,** sinh năm 1964. Vắng mặt;

Địa chỉ: Beethoven str 12, 77694 Kehl Deutschland, Đức.

**11. Bà Trần Thị Lệ L**, sinh năm 1954. Vắng mặt;

Địa chỉ: 4010 Lake Brazos LN Richmond TX 77406 USA.

**12. Bà Nguyễn Thị Yến L**, sinh năm 1960. Vắng mặt;

Địa chỉ: 73/4, đường P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Yến L:* Bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1984, địa chỉ: 47/3, đường N, Phường 06, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền có công chứng số 3546 ngày 23/3/2020 của Phòng Công chứng Số 6). Có mặt.

Người kháng cáo: người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án vào ngày 08/8/2018 cũng như lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Phạm Ngọc D có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hải T trình bày:*

Gia đình bà Phạm Ngọc D sinh sống trên nhà, đất số 73/2, đường P, Phường 14, Quận B, Tp Hồ Chí Minh (số cũ 62/4 đường P) từ năm 1952.

Năm 1988, gia đình bà D sửa chữa lại phần nhà bếp do xuống cấp, hư hỏng nặng thì bà Đỗ Thị H tranh chấp, được chính quyền địa phương giải quyết bằng Văn bản số 287/PXD ngày 04/6/1988 của Phòng xây dựng quận B, nội dung thương lượng bồi thường thiệt hại hoa màu cho bà H để toàn quyền sử dụng phần đất nhà bếp nói trên.

Ngày 03/7/1988, gia đình bà D có thỏa thuận với bà Đỗ Thị H để mua lại phần đất với diện tích 30m<sup>2</sup> trong đó bao gồm phần đất nhà bếp và đất trồng bên hông nhà (1,6m x 2,2m) với số tiền là 220.000 đồng theo Tờ bồi thường thiệt hại hoa màu ngày 03/7/1988 bà Đỗ Thị H đã ký nhận.

Gia đình bà D sinh sống ổn định trên phần đất trên và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ số 110/2002 ngày 14/01/2002.

Gia đình bà D đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước theo Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 06/02/2002 tại Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó thể hiện những người thừa kế di sản của ông Trần Hữu Luật là chồng bà Dung chết năm 1996 là bà D và 10 người con chung gồm Trần Thị L, Trần Thị Lệ L, Trần Thị Lệ C, Trần Hữu L, Trần Hữu L1, Trần Hữu L2, Trần Thị Lệ T, Trần Thị Lệ T1, Trần Thị Lệ T, Trần Thị Ngọc L.

Năm 2002, gia đình bà D xin phép xây dựng trên phần nhà ở đất ở nêu trên được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 2309/GPXD-UB ngày 30/5/2002, diện tích xây dựng tầng 1, 2, tổng cộng 338,15m<sup>2</sup>.

Ngày 03/3/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B có Biên bản làm việc với gia đình bà D và bà Nguyễn Thanh N về việc giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận của nhà đất số 73/2 đường P, Phường 14, Quận B.

Ngày 15/5/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có Biên bản làm việc với gia đình bà D thể hiện nội dung: *“Nhà đất tại số 73/2 đường P diện tích công nhận 126,2 m<sup>2</sup> (bao gồm phần diện tích khoảng 2,1m x 1,65m do hộ 73/4 đang sử dụng là không đúng quy định)”*; *“Trường hợp hộ 73/2 có nhu cầu tranh chấp phần đất trùng ranh với nhà số 73/4 đường P, đề nghị hộ 73/2 nộp đơn tranh chấp đất đai tại Phường 14 để được hòa giải theo quy định”*.

Gia đình bà D đã liên hệ với Ủy ban nhân dân Phường 14, quận B để yêu cầu giải quyết theo Đơn tranh chấp ngày 21/5/2018, nhưng chưa được giải quyết do Ủy ban nhân dân Quận B đã ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên. Do vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà D theo Giấy chứng nhận số 110/2002 ngày 14/01/2002 chưa được pháp luật bảo vệ.

Ngày 28/7/2018, gia đình bà D nhận được Quyết định số 5594/QĐ-UBND của UBND quận B ngày 26/7/2018 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 15/8/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B có Biên bản làm việc với gia đình bà Phạm Ngọc D về việc thực hiện Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26/7/2018, đề nghị gia đình bà D nộp lại bản chính Giấy chứng nhận nêu trên, gia đình bà D có thông báo là hiện nay đã khiếu kiện quyết định hành chính tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định số 5594/QĐ-UBND của UBND quận B ngày 26/7/2018 do không đúng quy định pháp luật, cụ thể như sau:

- Quyết định số 5594 của Ủy ban nhân dân Quận B ban hành không đúng thẩm quyền. Lý do Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp theo Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ Khoản 1 Điều 12 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 về sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ hoặc đình chỉ việc thi hành văn bản quy phạm pháp luật: *“Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung, thay thế hoặc bãi bỏ bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan nhà nước đã ban hành văn bản đó....”*

Căn cứ Khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 về đình chỉ, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp: *“Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.”*

Do đó, việc hủy giấy chứng nhận phải do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện theo thẩm quyền.

- Quyết định số 5594 không thể hiện nội dung thời gian có hiệu lực của quyết định, thời hạn khiếu nại, khiếu kiện quyết định theo quy định pháp luật.

- Về lý do thu hồi do giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 đã cấp không đúng diện tích, nhưng Ủy ban nhân dân quận B chưa đưa ra hồ sơ, tài liệu thể hiện việc cấp giấy không đúng diện tích, cũng như chưa có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà D đã nộp đơn tranh chấp như đã nêu ở phần trên nhưng chưa được giải quyết theo quy định.

*Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Phương chức vụ Phó Chủ tịch có đơn đề nghị tiến hành tố tụng vắng mặt đề ngày 29/11/2018, và cung cấp hai bản tự khai đề ngày 29/11/2018 và ngày 09/7/2020 ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:*

1/ Đối với nhà, đất tại số 73/4 đường P, Phường 14:

Theo ông Nguyễn Văn C tường trình: Căn nhà số 73/4 đường P, Phường 14 có nguồn gốc do ông C tự xây dựng trên phần đất của ông Lê Công Đ vào năm 1949. Năm 1977, ông C kê khai nhà cửa tại số 73/4 đường P với diện tích đất của khu nhà là 57,5m<sup>2</sup>.

Theo hồ sơ kê khai đăng ký nhà đất năm 1999, bà Nguyễn Thị Yến L (là con của ông C và bà Phạm Thị D) đại diện kê khai nhà đất nêu trên với diện tích đất là 100,2m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 81,5m<sup>2</sup>, tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất thể hiện phần diện tích trùng ranh thuộc khuôn viên nhà 73/4.

Năm 2001, ông C và bà D đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên, diện tích đất 65,2m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 78,2m<sup>2</sup>.

Ngày 23 tháng 8 năm 2001, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17517/2001 cho ông C và bà D đối với nhà đất số 73/4 đường P, diện tích đất 55,1m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 69,3m<sup>2</sup>, không công nhận phần đất thuộc lộ giới hẻm.

Ông C chết năm 2004. Bà D chết năm 2017. Theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 15833 lập tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y ngày 29 tháng 11 năm 2017 bà Nguyễn Thị Yến L được toàn quyền sở hữu nhà đất trên.

2/ Đối với nhà, đất tại số 73/2 đường P, Phường 14:

Theo bà Phạm Ngọc D tường trình: Phần đất tại số 73/2 đường P, Phường 14 có nguồn gốc do gia đình bà D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Lê Thị T vào năm 1956 (giấy tay đã thất lạc). Nhà xây dựng không phép cùng năm. Năm 1977, ông Trần Hữu L (là chồng của bà D) kê khai nhà cửa với diện tích khuôn viên đất 72m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 70m<sup>2</sup>. Năm 1979, ông L và bà D nhận chuyển nhượng thêm phần đất cạnh nhà, diện tích 55m<sup>2</sup> bằng giấy tay của bà Đỗ Thị H (đã thất lạc giấy mua bán, hiện bà Hương đã đi khỏi địa phương nên không tái xác nhận được).

Ông L chết năm 1996 (có Giấy chứng tử).

Theo hồ sơ kê khai đăng ký nhà đất năm 1999, bà Phạm Ngọc D kê khai nhà đất nêu trên với diện tích khuôn viên  $120\text{m}^2$ , diện tích xây dựng  $80\text{m}^2$ , tại Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất không thể hiện nhà đất tại số 73/2 tiếp giáp với nhà số 73/4, không định được vị trí phần diện tích trùng ranh có thuộc khuôn viên nhà 73/2 hay không.

Năm 2001, bà D đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất trên, diện tích đất  $150,8\text{m}^2$ , diện tích sàn xây dựng  $153,1\text{m}^2$ .

Ngày 14 tháng 01 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 cho bà Phạm Ngọc D và ông Trần Hữu L (chết năm 1996) đối với nhà đất số 73/2 đường P, diện tích đất công nhận  $126,2\text{m}^2$ , diện tích sàn xây dựng  $128,5\text{m}^2$ , không công nhận phần đất phía trước nhà do thuộc lộ giới hẻm.

Ngày 30 tháng 5 năm 2002, bà D (đại diện) xây dựng lại căn nhà trên theo Giấy phép xây dựng số 2309/GPXD-UB của Ủy ban nhân dân quận B (xây dựng trên phần diện tích đã được công nhận, công trình chưa được đăng ký chứng nhận quyền sở hữu).

3/ Cơ sở ban hành Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B:

Theo Bản đồ địa chính lập năm 2002: Nhà, đất tại số 73/2 và 73/4 đường P cùng thuộc một phần thửa số 32, tờ số 9, diện tích  $1.080,4\text{m}^2$  do ông Lê Công Đ (chủ đất) đứng tên tại Sổ địa ngoại, phần diện tích  $\frac{1}{2} (1,72\text{m} + 1,60\text{m}) \times 2,2\text{m} = 3,65\text{m}^2$  có cấu trúc xây dựng.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế ngày 30 tháng 12 năm 2013 (có tham dự của Ủy ban nhân dân phường 14):

- Phần diện tích đất trùng ranh nêu trên có diện tích thực tế là  $(1,65\text{m} \times 2,1\text{m}) = 3,46\text{m}^2$ .

- Hộ số 73/2 tường trình: Phần diện tích đất  $3,46\text{m}^2$  nêu trên có nguồn gốc do gia đình bà D nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Đỗ Thị H vào năm 1988, đề nghị Ủy ban nhân dân quận B không cấp giấy phép xây dựng cho hộ 73/4 xây dựng trên phần đất này.

- Hộ số 73/4 tường trình: Phần đất  $3,46\text{m}^2$  nêu trên do gia đình bà D sử dụng trên 30 năm và đề nghị được sử dụng riêng phần diện tích này.

Theo Văn bản số 14/UBND ngày 19/01/2015 của Ủy ban nhân dân Phường 14, phần diện tích trùng ranh nêu trên thực tế do hộ 73/4 sử dụng (làm nhà vệ sinh), không có đường cống thoát nước chung của khu vực, có cấu trúc của nhà số 73/4 đường P (cửa sổ tại tầng 2 kích thước  $0,9\text{m} \times 1,3\text{m}$ ) và cấu trúc của nhà số 73/2 (cửa sổ chớp tại tầng 2 kích thước  $0,6\text{m} \times 0,75\text{m}$ ) nhô ra. Ranh nhà đất số 73/2 và số 73/4 từ trước đến nay không có thay đổi so với hiện trạng thực tế.

Do hộ số 3/2 đường P, phường 14 quận B đã không trung thực trong việc hướng dẫn ranh nhà đất và hiện trạng sử dụng (tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận thì phần diện tích 3,46m<sup>2</sup> do hộ số 73/4 đang sử dụng, có cấu trúc xây dựng, không phải sân trống) dẫn đến việc Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 cho bà Phạm Ngọc D và ông Trần Hữu L (chết năm 1996) đối với nhà, đất số 73/2 đường P bao gồm phần diện tích 3,46m<sup>2</sup> nêu trên là chưa đúng hiện trạng thực tế sử dụng.

Tại buổi làm việc ngày 15 tháng 5 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã thông tin, giải thích cho bà Trần Thị Lệ T (là con của bà Phạm Ngọc D và ông Trần Hữu L) với nội dung: Giấy chứng nhận số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phạm Ngọc D và ông Trần Hữu L (chết năm 1996) đối với nhà đất số 73/2 đường P, phường 14 quận B, diện tích đất công nhận 126,2m<sup>2</sup> bao gồm phần diện tích khoảng 2,1m x 1,65m do hộ 73/4 đường P đang sử dụng là không đúng quy định. Đề nghị hộ 73/2 lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng thực tế.

#### 4/ Về hình thức, thẩm quyền ban hành Quyết định số 5594:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 29 tháng 6 năm 2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

*"2/ Cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở, đất ở không có hoặc không có đủ giấy tờ hợp lệ:*

*2.1/ Sở Địa chính - Nhà đất: Xem xét trình hồ sơ để cấp giấy chứng nhận đối với nhà biệt thự ; nhà có yếu tố người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tình trạng pháp lý về nhà, đất có liên quan đến tổ chức, cá nhân nước ngoài ; nhà được xây dựng trên đất do Nhà nước trực tiếp quản lý; nhà có nguồn gốc thuộc diện Nhà nước quản lý theo các chính sách về nhà, đất.*

*2.2/ Ủy ban nhân dân cấp quận: Xem xét trình hồ sơ cho Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận đối với các loại nhà còn lại.*

*Khi thực hiện phân công nêu trên, Ủy ban nhân dân cấp quận phải thực hiện đầy đủ thủ tục về cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Địa chính - Nhà đất".*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013:

*"Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam".*

Theo Văn bản số 2189/TNMT-TTS ngày 10 tháng 4 năm 2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường:

*"Liên quan đến việc thẩm tra và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trái pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 7979/TNMT-TTS ngày*

28 tháng 11 năm 2013 báo cáo và xin ý kiến Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Ngày 26 tháng 3 năm 2014, Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) có Công văn số 356/TCQLĐĐ – CDKTK phúc đáp Sở Tài nguyên và Môi trường với nội dung:

"1. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật theo quy định tại Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được áp dụng đối với các loại giấy chứng nhận cấp trước và sau ngày Nghị định số 88/2009/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng.

2. Việc thu hồi Giấy chứng nhận trong mọi trường hợp nêu trên tại mục 1 trên đây phải được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP; trong đó cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp chỉ được thực hiện sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra hoặc cơ quan điều tra về việc giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật".

Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp: *Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích sử dụng đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.*

Căn cứ Điểm b Khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính Phủ: *"Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định"*.

Việc ban hành Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 áp dụng theo mẫu được quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BNV ngày 19 tháng 01 năm 2011 của Bộ nội vụ.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố cấp đối với nhà đất tại số 73/2 đường P, Phường 14, quận B là đúng quy định.



*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Phạm Ngọc D, Trần Thị L, Trần Thị Lệ L, Trần Thị Lệ C, Trần Hữu L, Trần Hữu L1, Trần Thị Lệ T, Trần Thị Lệ T1, Trần Thị Lệ T3, Trần Thị Ngọc L, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hải T: cùng có ý kiến giống người khởi kiện.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Lệ L, bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Hữu L: có đơn đề nghị tiến hành tố tụng vắng mặt và có ý kiến giống ý kiến của người khởi kiện.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Trà M ý kiến như sau:*

Ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị D (*Là cha và mẹ của bà Nguyễn Thị Yến L*) mua đất của ông Lê Công Đ vào năm 1949, sau đó tự xây cất nhà. Năm 1977, ông Nguyễn Văn C kê khai nhà cửa với diện tích 57,5m<sup>2</sup>. Năm 1999, bà Nguyễn Thị Yến L đại diện kê khai nhà, đất với diện tích đất là 100,2m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng 81,5m<sup>2</sup>.

Năm 2001, ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Thị D đề nghị cấp giấy chứng nhận với diện tích đất 65,2m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 78,2m<sup>2</sup>. Ngày 23/8/2001, được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 17517/2001, công nhận diện tích đất: 55,1m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 69,3m<sup>2</sup>; không công nhận phần đất thuộc lộ giới hẻm.

Năm 2004, ông Nguyễn Văn C chết. Năm 2017, bà Phạm Thị D chết. Bà Nguyễn Thị Yến L tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế và được toàn quyền sở hữu nhà đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 15833 do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y chứng nhận ngày 29/11/2017.

Sau đó, bà Nguyễn Thị Yến L xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 2003/UBND – TNMT ngày 05/6/2018 từ chối cấp chủ quyền do có tranh chấp với nhà, đất tại số 73/2 đường P, Phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phần diện tích mà bà Phạm Ngọc D tranh chấp là 2,1m x 1,65m đã được cấp cho gia đình bà Nguyễn Thị Yến L từ năm 2001. Đồng thời, năm 2006, gia đình bà Nguyễn Thị Yến L xây dựng nhà, theo bản vẽ hiện trạng công trình được tồn tại của Phòng quản lý đô thị Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng thể hiện phần diện tích 2,1 x 1,65m thuộc quyền sử dụng của nhà số 73/4 đường P (*Theo Bản vẽ hiện trạng nhà ngày 18/4/2006*).

Đến năm 2017, bà Nguyễn Thị Yến L tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã lập Bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 25/5/2017, được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B kiểm tra nội nghiệp ngày 30/8/2017 cũng thể hiện rõ phần diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Phần diện tích đất trùng ranh 3,46m<sup>2</sup> gia đình bà Nguyễn Thị Yến L đã sử dụng ổn định từ năm 1949, sau đó đã xây dựng và có kê khai nhà, đất đầy đủ theo quy định của

pháp luật. Bên cạnh đó, theo Giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà, đất cũng thể hiện phần diện tích trùng ranh thuộc khuôn viên nhà 73/4 đường P, Phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho nhà số 73/4 đường P, Phường 14, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định.

Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và tổ chức đối thoại giữa các bên nhưng không giải quyết được nên tiến hành xét xử.

***\*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1442/2020/HC-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

Căn cứ vào Điểm a Khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTNVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

1- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc D về việc hủy bỏ Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại số 73/2 đường P, Phường 14, quận B.

2- Về án phí: Bà Phạm Ngọc D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Phạm Ngọc D đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số AA/2017/0049494 ngày 27/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Ngày 14/9/2020 người khởi kiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo đồng thời là người khởi kiện không xuất trình thêm chứng cứ mới, chỉ trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường đưa ra hòa giải việc sử dụng diện tích đất có khả năng bị chồng lấn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà D và gia đình bà L nhưng chưa được giải quyết thì nhận được quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất của UBND quận B. Quyết định thu hồi có nhiều vi phạm như không thông báo cho các đồng sở hữu đối với nhà và đất bà D đang đứng tên trên GCN, không đúng thẩm quyền thu hồi vì đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận nhưng UBND quận B ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại số 73/2 đường P, Phường 14, quận B.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm do đã giải quyết đúng quy định.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày tính có căn cứ và đúng pháp luật của Quyết định số 5594/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B, xác định UBND quận B ban hành quyết định thu hồi đất trên cơ sở đơn của bà L và qua kiểm tra hiện trạng của UBND phường nơi có đất. Đồng thời cho rằng do gia đình bà D không kê khai thừa kế nên không biết người thuộc quyền thừa kế là ai, chỉ thông báo cho người đứng tên trên GCNQSD đất thì cũng không phải là thiếu sót như người khởi kiện nại ra.

Ý kiến của Kiểm sát viên: về thủ tục tố tụng – người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung vụ kiện: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 5594/QĐ – UBND ngày 26/7/2018 của UBND quận B về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại số 73/2, đường P, Phường 14, quận B là phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung của Quyết định đã căn cứ đúng hiện trạng đất bị thu hồi. Bà D khởi kiện yêu cầu hủy quyết định trên nhưng căn cứ kết quả xác minh của UBND quận và UBND phường 14 thể hiện cùng một vị trí đất đã được cấp cho 2 chủ thể là sai nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Đối với việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 225 Luật Tố tụng hành chính do đã thực hiện triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

[2] Xét, tại đơn khởi kiện ngày 11/10/2017, bà Phạm Ngọc D yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định số 5594/QĐ – UBND ngày 26/7/2018 của UBND quận B về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110/2002 ngày 14 tháng 01 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp đối với nhà đất tại số 73/2, đường P, Phường 14, quận B. Theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các bên thể hiện: lý do UBND quận B ban hành Quyết định thu hồi đất của người khởi kiện bắt nguồn từ khiếu nại của gia đình bà D và gia đình bà Nguyễn Thị Yến L về việc tranh chấp phần đất giáp ranh giữa hai gia đình. Phần đất này được cho là bị cấp quyền sử dụng chồng lấn và đang trong quá trình tiến hành hòa giải tại UBND phường 14, quận B. Như vậy, theo Điều 203 Luật Đất đai 2013 quy định: Tranh chấp đất đai mà đương sự có GCNQSD đất và có tài sản gắn liền trên đất thì do tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự; tại Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày

15/5/2014 của Chính Phủ cũng đề cập đến thẩm quyền mở rộng này của Tòa án. Trong vụ án này, để xác định tính hợp pháp của GCNQSD đất của bà D phải được giải quyết bởi thủ tục tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền của Tòa án, và cơ quan đã cấp GCNQSD đất cho bà D sẽ được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách liên quan, việc xác định tính hợp pháp của GCNQSD đất cấp cho gia đình bà D sẽ được tòa án có thẩm quyền tuyên xử khi đã thu thập đầy đủ các chứng cứ để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, UBND quận B đã tự xác minh và ban hành quyết định thu hồi GCNQSD đất của bà D dẫn đến bà D khởi kiện và được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết thành vụ kiện hành chính riêng lẻ là không đúng quy định.

[3] Về yêu cầu kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của bà D được làm trong thời hạn luật định. Tuy nhiên, như phân tích trên - việc tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện và giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà D theo thủ tục tố tụng hành chính trong khi chưa có kết quả giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của hai chủ thể sử dụng đất liên kế đã được cấp GCNQSD đất là không đúng quy định về thẩm quyền và pháp luật tố tụng để giải quyết vụ việc. Do vậy, Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án cũng như yêu cầu kháng cáo của bà D. Căn cứ khoản 4 Điều 34 Luật Tố tụng hành chính cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm bà Phạm Ngọc D không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 241, khoản 4 Điều 34 Luật Tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Ngọc D, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án có thẩm quyền xét xử sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Ngọc D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Ngọc D 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số AA/2017/0049494 ngày 27/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Dương sự;
- Lưu HS, VT (HTKN).

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phan Nhật Bình**

**Phạm Thị Duyên**

**Nguyễn Thị Thụy Vũ**