

Bản án số: 846/2018/HC-ST

Ngày: 02-7-2018

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ M**

**Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Xuân Hải
2. Bà Lê Thị Nhanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án vào ngày 02/7/2018 đối với vụ án hành chính thụ lý số 23/HCST ngày 16 tháng 01 năm 2018 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2211/2018/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông Bành Đăng H sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:** Luật sư Phạm Tuấn A – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường G, Phường M, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Bà Trần Thị Thanh T  
T- Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Ủy ban nhân dân quận E (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Đường G, Phường M, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo văn bản yêu cầu người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận E số 202/UBND-NC ngày 08/02/2018.

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

1. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Đường B, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh T: Ông Trần Bá H (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, phường L, Thị xã P, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ liên lạc: Đường O, Phường F, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 008071, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Hồ T, sinh năm 1937 (có mặt)

3. Ông Hồ Hữu B, sinh năm 1975 (có mặt)

4. Ông Hồ Hữu T, sinh năm 1967 (có mặt)

5. Ông Hồ Đắc T, sinh năm 1969 (có mặt)

6. Ông Hồ Hữu Bình A, sinh năm 1970 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường B, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1960 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ông Hồ Huỳnh M, sinh năm 1977 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

9. Bà Nguyễn Thị Tố Q, sinh năm 1975 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường X, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn kiện ngày 26/12/2017, Biên bản không tiến hành đối thoại được ngày 02/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là Ông Bành Đăng H trình bày:

Năm 1996, Ông Bành Đăng H nhận chuyển nhượng căn nhà và đất tại địa chỉ đường R, Phường V, quận Y (nay là đường B, phường C, quận E, Thành phố

Hồ Chí M) của ông Võ Anh T với diện tích khoảng 98m<sup>2</sup> (4,9m x 20m) theo bản vẽ hiện trạng số Số 6987 do Phòng Quản lý đô thị quận Quận Y lập ngày 13/11/1996. Tuy nhiên, do khó khăn về điều kiện kinh tế nên ông H chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Năm 1997, do nhà đã cũ và thường xuyên bị ngập nước nên ông H đã xây dựng lại nhà mới với diện tích (4,4m x 20m), phần đất còn lại là (0,5m x 20m) ông sử dụng để làm đường cống thoát nước và việc xây dựng đường cống thoát nước trên có sự đóng góp chung của các hộ dân số nhà 159, 161, 163, 165, 167 đường B do các hộ này cũng sử dụng đường cống thoát nước nhà ông để thoát nước cho gia đình. Năm 2014, ông được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số AA ngày 08/9/2014. Tại thời điểm đó, do muốn sử dụng phần diện tích đất khoảng 10m<sup>2</sup> (0,5m x 20m) làm đường cống thoát nước chung cho các hộ kế bên nên ông chỉ đo vẽ phần diện tích nhà khoảng 89m<sup>2</sup> (4,4m x 20m) để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận mà không đo vẽ phần diện tích đất khoảng 10m<sup>2</sup> nêu trên.

Năm 2017, ông được biết bà Nguyễn Thị Minh T đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ ngày 08/11/2010, trong đó có bao gồm phần diện tích làm đường cống thoát nước của nhà ông và một số hộ khác khoảng 10m<sup>2</sup> (0,5m x 20m). Ông H có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân quận E thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T số Đ ngày 08/11/2010 nhưng chưa được Ủy ban nhân dân quận E giải quyết.

Tại đơn khởi kiện, ông H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T và buộc Ủy ban nhân dân quận E thu hồi phần đất có diện tích (0,5 m x 20 m) để làm cống thoát nước chung.

Tại phiên tòa, ông H xác định chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận E trình bày ý kiến tại Công văn số 328/UBND-TCD ngày 22/3/2018:

Về nhà, đất Đường B, phường C, quận E:

Ông Nguyễn Hải Đ và bà Lê Thị N được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 đối với nhà, đất số Đường B, Phường C, với diện tích đất 592,4m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng bằng 198m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 31, tờ số 39 (theo Bản đồ địa chính) tại vị trí mặt tiền đường B, cạnh bên hông hướng Tây có tiếp giáp rãnh thoát nước chung của 2 nhà, với diện tích là 8,16m<sup>2</sup> (0,4 x 20,4m). Phần diện tích này không nằm trong phần diện tích đất đã được cấp tại Giấy chứng nhận số Z (592,4m<sup>2</sup>).

Năm 2010, ông Đ và bà N lập thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận đối với nhà, đất số Đường B, Phường C (vừa cấp đổi Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 vừa đề nghị công nhận thêm phần diện tích khoảng 8,16m<sup>2</sup> thuộc rãnh thoát nước chung bên hông được thể hiện trên trang 3 của Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006). Các chứng từ do ông Đ và bà N nộp: Đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận ngày 29/6/2010 của ông Đ và bà N; Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 11/12/2006 của Chi cục Thuế quận E; Bản tường trình và cam kết ngày 29/6/2010 của ông Nguyễn Hải Đ; Bản vẽ hiện trạng J639/HĐĐV-TP2010 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Khảo sát Thiết kế T đo vẽ ngày 22/6/2010.

Theo đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận ngày 29/6/2010 của ông Đ và bà N đã được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận ngày 14/7/2010, với nội dung “Nhà đất Đường B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số Z do Ủy ban nhân dân quận E cấp ngày 01/12/2006 công nhận 592,4m<sup>2</sup> cho ông Đ, nay đề nghị cấp theo hiện trạng (594,5m<sup>2</sup>) tăng diện tích do sai lệch đo đạc; thời điểm sử dụng đất ổn định liên tục: được công nhận 592,4m<sup>2</sup>; thời điểm xây dựng nhà: công nhận năm 2006, sửa chữa tháng 5/2006 (có tường trình ký ngày 01/7/2010); tình trạng tranh chấp và khiếu nại về nhà đất: không (niêm yết ngày 02/7/2010 đến ngày 08/7/2010)”.

Theo tường trình của ông Đ và bà N tại Bản tường trình và cam kết ngày 29/6/2010; đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận ngày 29/6/2010, nguồn gốc nhà, đất số Đường B đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 với diện tích đất là 592,4m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng bằng diện tích sử dụng là 198m<sup>2</sup>, tại vị trí mặt tiền đường B, cạnh bên hông hướng Tây có tiếp giáp rãnh thoát nước chung, diện tích là 8,16m<sup>2</sup> (0,4 x 20,4m). Phần diện tích này không nằm trong phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z. Tháng 5/2006, ông Đ tự sửa chữa nở rộng (không có giấy phép xây dựng). Nay ông Đ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Bản vẽ hiện trạng J639/HĐĐV-TP2010 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Khảo sát Thiết kế T đo vẽ ngày 22/6/2010, với diện tích khuôn viên đất là 594,5m<sup>2</sup> chênh lệch tăng 2,1m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận số Z. Theo ông Đ, diện tích tăng 2,1m<sup>2</sup> là do sai lệch khi đo vẽ, đã được Ủy ban nhân dân Phường C xác nhận tại Đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận ngày 29/6/2010.

Từ cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010 cho ông Đ và bà N đối với nhà, đất số Đường B, Phường C, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 39 với diện tích là 594,5m<sup>2</sup>, trong đó phần diện tích khuôn viên 592,4m<sup>2</sup> (đã được cấp theo Giấy chứng nhận số Z trước đó) được cấp đổi theo Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 và phần diện tích khuôn viên 2,1m<sup>2</sup> còn lại (do ông Đ tường trình là do sai lệch khi đo vẽ) được cấp Giấy

chứng nhận theo Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Sau đó, ông Đ và bà N lập thủ tục đề nghị và đã được Ủy ban nhân dân quận E chấp thuận tách Giấy chứng nhận đối với nhà, đất số Đường B, phường C, quận E với diện tích khuôn viên là 594,5m<sup>2</sup> thành 06 thửa đất gồm thửa số 31, 512, 513, 514, 515 và 516, thuộc tờ bản đồ số 39, trong đó, thửa đất số 513 (số thửa cũ: MPT31), tờ bản đồ số 39, được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010 cho ông Đ và bà N (tách thửa từ Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010), với diện tích khuôn viên là 142,9m<sup>2</sup>, được cấp số nhà mới Đường B, phường C, quận E. Thành phần hồ sơ đề nghị tách Giấy chứng nhận do ông Đ và bà N nộp gồm: Đơn đề nghị ngày 30/8/2010 của ông Đ và bà N; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 10/08560 ngày 27/8/2010 của Chi cục Thuế quận E; Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 10/08560 ngày 27/8/2010 của Chi cục Thuế quận E; Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010; Bản vẽ hiện trạng J639/HĐĐV-TP2010 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Khảo sát Thiết kế T đo vẽ ngày 22/6/2010 và Bản vẽ hiện trạng J642/HĐĐV-TP2010 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Khảo sát Thiết kế T đo vẽ ngày 22/6/2010.

Ngày 12/10/2010, ông Đ và bà N tặng cho bà Nguyễn Thị Minh T theo Hợp đồng công chứng số 044531, công chứng tại Phòng Công chứng J, Thành phố Hồ Chí Minh Căn cứ Điều 49 và Khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003, Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010) cho bà T.

Về việc kiến nghị, phản ánh liên quan đến nhà, đất Đường B, phường C, quận E:

Ngày 27/12/2017, Ủy ban nhân dân quận E nhận được đơn đề ngày 20/12/2017 và các tài liệu kèm theo của Ông Bành Đăng H, chủ sở hữu căn nhà đường B tiếp giáp với nhà Đường B, phường C, quận E của bà T. Theo đó, ông H đề nghị Ủy ban nhân dân quận E điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 2141/GPXD ngày 09/10/2017 đã cấp cho bà T nằm trên phần cống thoát nước chung.

Ngày 11/01/2018, Ủy ban nhân dân Phường C có Công văn J0/UBND báo cáo, đồng thời xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận E về vụ việc trên.

Ngày 12/01/2018, bà T có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận E giải quyết theo quy định về việc nhà ông H tại số đường B đã trở cửa sổ nhìn sang ranh giới nhà, đất của bà T.

Ngày 16/01/2018, ông H tiếp tục có đơn khiếu nại việc Ủy ban nhân dân quận E đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần diện tích cống thoát nước sinh hoạt của 06 hộ dân. Đồng thời, ông H đề nghị Ủy ban nhân dân

quận E ban hành quyết định thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận đã cấp cho bà T theo hướng bỏ phần diện tích thuộc công thoát nước sinh hoạt chung và có biện pháp ngăn chặn kịp thời không cho bà T xây dựng trên phần diện tích thuộc công thoát nước chung này.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận E:

Nhà, đất Đường B được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 cho ông Đ và bà N, với diện tích đất là 592,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 31, tờ số 39 (theo Bản đồ địa chính), tại vị trí mặt tiền đường B, cạnh bên hông hướng Tây có tiếp giáp rãnh thoát nước chung của 2 nhà với diện tích là 8,16m<sup>2</sup> (0,4 x 20,4m). Phần diện tích này không nằm trong phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z nêu trên.

Năm 2010, ông Đ và bà N đề nghị vừa cấp đổi Giấy chứng nhận đối với phần diện tích khuôn viên 592,4m<sup>2</sup> (đã được cấp trước đó) và vừa đề nghị công nhận thêm phần diện tích khuôn viên 8,16m<sup>2</sup> (0,4 x 20,4m). Phần diện tích này được thể hiện là rãnh thoát nước chung của 2 nhà tại Giấy chứng nhận số Z. Tuy nhiên, theo ông Đ tường trình ngày 29/6/2010, diện tích đất có chênh lệch tăng 2,1m<sup>2</sup> giữa hiện trạng so với Giấy chứng nhận số Z là do sai lệch khi đo vẽ. Việc tường trình này cũng được Ủy ban nhân dân phường C, quận E và cán bộ thụ lý nhận định giống như chủ nhà nên đã đề xuất Ủy ban nhân dân quận E công nhận thêm phần diện tích chênh lệch tăng 2,1m<sup>2</sup> theo Điểm a Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ (phần diện tích tăng này không phải nộp tiền sử dụng đất).

Qua kiểm tra, đối chiếu kích thước nhà thể hiện trong Giấy chứng nhận số Z (dài 39 m, ngang 14,8m và 15,6m) với Bản vẽ hiện trạng J639/HĐĐV-TP2010 ngày 22/6/2010 mà ông Đ sử dụng để đề nghị cấp Giấy chứng nhận (dài: 38,91m và 39,03m; ngang: 15,23m và 15,6m), thì nhà, đất số Đường B có chênh lệch tăng diện tích chiều ngang là 0,43m, trùng khớp với phần diện tích 8,16m<sup>2</sup> được thể hiện là rãnh thoát nước chung của 2 nhà tại Giấy chứng nhận số Z.

Như vậy, nhà, đất Đường B có phần diện tích chênh lệch tăng 8,16m<sup>2</sup> là do ranh giới chiều ngang thay đổi tăng lên so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z, chứ không phải chênh lệch do sai số khi đo đạc. Việc này, Ủy ban nhân dân Phường C đã có Công văn số 349/UBND ngày 16/3/2018 xác nhận cán bộ địa chính – xây dựng Phường C đã không xác minh chính xác thực tế khi xác nhận đơn đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận đối với căn nhà số Đường B do ông Đ và bà N đứng tên, nên đã tham mưu cho lãnh đạo Ủy ban nhân dân Phường C ký xác nhận sai. Việc Ủy ban nhân dân quận E xét cấp Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010 cho ông Đ và bà N đối với nhà, đất số Đường B (bao gồm cả phần diện tích rãnh thoát nước chung 8,16m<sup>2</sup>) là chưa đúng quy định pháp luật,

dẫn đến việc Ủy ban nhân dân quận E tách thửa 01 phần từ nhà Đường B và cấp Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010 (cấp đổi 1 phần từ Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010) cho ông Đ và bà N và ngày 08/11/2010, Ủy ban nhân dân quận E cấp đổi Giấy chứng nhận số Đ cho bà Nguyễn Thị Minh T đối với nhà Đường B là chưa đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, ông Đ và bà N đã tách thửa một phần Giấy chứng nhận số I và đã tặng cho bà T. Ủy ban nhân dân quận E đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất cho bà T bằng việc cấp đổi Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010. Ngày 01/02/2018 và 02/3/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các đơn vị khác làm việc với bà T để giải thích và đề nghị bà T điều chỉnh bỏ phần diện tích 8,16m<sup>2</sup> là rãnh thoát nước chung trên Giấy chứng nhận nhưng bà T không đồng ý.

Theo Khoản 5 Điều 87 Nghị định J3/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân quận E không thực hiện được thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010; Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010 và Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 của Ủy ban nhân dân quận E.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác, Ủy ban nhân dân quận E đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Căn nhà Đường B hiện nay là do ba mẹ bà T mua lại của bà Lê Thị N vào năm 1979. Đầu năm 2006, ba mẹ bà T có làm một rãnh thoát nước trong khuôn viên đất của nhà bà T. Năm 2006, ba mẹ bà T được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 (không bao gồm phần diện tích của đường thoát nước chung của 06 hộ dân theo như trình bày của ông H). Đường thoát nước đó là đường thoát nước chung giữa nhà ông H và bà T, thuộc một phần thửa số 31, không phải là đường thoát nước riêng của nhà ông H.

Năm 2010, do có nhu cầu xây dựng nhà ở nên ba mẹ bà T đã làm đơn xin cấp lại Giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích của thửa số 31, tờ bản đồ số 39 và đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010 với diện tích là 594,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 39. Cũng trong năm 2010, ba mẹ bà T muốn chia đất cho các thành viên trong gia đình nên đã nộp đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận E xin được tách thửa số 31, tờ bản đồ số 39. Ngày 08/11/2010, Ủy ban nhân dân quận E đã cấp cho bà T Giấy chứng nhận số Đ với diện tích là 142,9m<sup>2</sup>, thửa số 513 (tách từ thửa số 31), tờ bản đồ số 39. Năm 2017, bà T có dự định xây nhà tại địa chỉ Đường B nên đã đề

ngộ gia đình ông H tháo dỡ những công trình phụ như các tấm lam trên cửa sổ, cục nóng máy lạnh nhưng gia đình ông H cố tình không chịu tháo dỡ.

Giữa tháng 9/2017, bà T đã nộp đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân Phường C để đề nghị giải quyết buộc gia đình ông H phải tháo dỡ các vật kiến trúc, thiết bị lấn chiếm không gian trên phần đất của bà T, trả lại phần không gian trên phần đất của bà để bà xây nhà. Đầu tháng 10 năm 2017, bà tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng để xây nhà ở tại thửa đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy phép xây dựng số 2141/GPXD ngày 09/10/2017. Đồng thời, bà đã thông báo cho gia đình ông H bít các cửa sổ và tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên không gian thuộc phần đất của bà nhưng gia đình ông H vẫn không chịu thực hiện.

Ngày 15/12/2017, tại buổi làm việc với Ủy ban nhân dân Phường C, bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân Phường C giải quyết buộc ông H phải tháo dỡ các công trình phụ, vật kiến trúc lấn chiếm trên không gian phần đất của bà, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc xây dựng nhà ở của bà.

Ngày 03/01/2018, bà đã tiến hành khởi công xây dựng công trình nhà ở tại địa chỉ nêu trên nhưng gia đình ông H vẫn không thực hiện việc tháo dỡ các cục nóng máy lạnh, bít các cửa sổ, tháo dỡ các lam cửa sổ, các ống thoát nước lấn chiếm trên không gian đất của bà.

Tại phiên tòa, bà T không đồng ý việc Tòa án tuyên hủy hoặc Ủy ban nhân dân quận E thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ ngày 08/11/2010 vì bà cho rằng bà đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận và Giấy phép xây dựng đúng theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 05/3/2018, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Hồ T, ông Hồ Hữu B, ông Hồ Hữu T, ông Hồ Đắc T, ông Hồ Hữu Bình A, bà Vũ Thị L, ông Hồ Huỳnh M, bà Nguyễn Thị Tố Q cùng trình bày:

Nhà đất của Ông Bành Đăng H tại địa chỉ đường B, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (số cũ là đường R, Phường V, quận Y) có diện tích khoảng 98m<sup>2</sup> (4,9m x 20m). Do khu vực này thường xuyên ngập nước nên năm 1997, khi ông H dỡ bỏ căn nhà cũ để xây dựng mới đã chừa ra khoảng 10m<sup>2</sup> đất (0,5m x 20m) để bà con trong khu dân cư góp tiền bạc, công sức làm đường thoát nước chung. Các hộ dân đã sử dụng liên tục, ổn định hơn 20 năm nay. Việc bà T xây nhà trên đường cống thoát nước đã làm cho các hộ gia đình nêu trên thường xuyên bị ngập nước, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt và cuộc sống gia đình. Ông Hồ T, ông Hồ Hữu B, ông Hồ Đắc T, ông Hồ Hữu T, ông Hồ Hữu Bình A, bà L, ông M, bà Q cùng thống nhất với ông H về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà T.



Trong quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bành Đăng H là Luật sư Phạm Tuấn A trình bày:

Ông Phạm Tuấn A thống nhất theo nội dung trình bày của Ông Bành Đăng H. Ông Tuấn A đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận E là Bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Bà T thống nhất theo nội dung tại Công văn số 328/UBND-TCD ngày 22/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận E. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận giữa các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết

[1.1] Người khởi kiện là Ông Bành Đăng H yêu cầu Ủy ban nhân dân quận E thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T nên căn cứ Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Đ được Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T ngày 08/11/2010. Tuy nhiên ông H không biết. Đến 11/2017 khi bà T xây dựng nhà, có yêu cầu ông H tháo dỡ cửa sổ, công trình phụ như các tấm lam trên cửa sổ, cục nóng máy lạnh nhìn sang ranh giới nhà, đất của bà nhưng ông H không đồng ý, bà T có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận E giải quyết thì ông H mới biết việc bà T đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Đ. Ông H nộp đơn khởi kiện ngày 26/12/2017 là còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính nên được chấp nhận xem xét.

[1.3] Về việc ủy quyền của các đương sự:

Xét bà Nguyễn Thị Minh T ủy quyền cho ông Trần Bá H; Ủy ban nhân dân quận E cử Bà Trần Thị Thanh T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia tố tụng là phù hợp với Điều 60, Điều 61 Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận E có văn bản số 372/UBND-TCD ngày 22/3/2018 yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó, Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị khiếu kiện:

Căn cứ Khoản 2 Điều 52 Luật Đất đai năm 2003 thì: Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền.

[2.2] Về nội dung quyết định:

[2.2.1] Xét về nguồn gốc nhà số đường R, Phường V, quận Y (nay là đường B, phường C, quận E, Thành phố Hồ Chí M) do Ông Bành Đăng H mua của ông Võ Anh T. Theo bản vẽ hiện trạng số Số 6987 do Phòng Quản lý đô thị quận Quận Y lập ngày 13/11/1996 thì phần nhà mua bán có diện tích (ngang 4,9m x dài 20m).

Ông H khai vào năm 1997, ông xây dựng lại căn nhà mới với diện tích (ngang 4,4m x dài 20m), phần đất còn lại (0,5m x 20m) ông H sử dụng để làm đường cống thoát nước chung của hộ ông H và các hộ dân số 159, 161, 163, 165, 167 đường B. Lời trình bày của ông H cũng phù hợp với lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ T, ông Hồ Hữu B, ông Hồ Huỳnh M, ông Hồ Hữu T, ông Hồ Đắc T, ông Hồ Hữu Bình A, bà Vũ Thị L và bà Nguyễn Thị Tố Q cũng cho rằng: Nhà đất của ông H tại địa chỉ số 157 đường B có diện tích khoảng 98m<sup>2</sup> (4,9m x 20m). Do khu vực này thường xuyên ngập nước nên năm 1997, khi ông H dỡ bỏ căn nhà cũ để xây dựng mới đã chừa ra khoảng 10m<sup>2</sup> đất (0,5m x 20m) để bà con trong khu dân cư góp tiền bạc, công sức làm đường thoát nước chung, sử dụng liên tục, ổn định đến nay. Tuy nhiên, khi làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận, ông H chỉ yêu cầu đo vẽ đối với phần diện tích nhà, đất (4,4m x 20m), phần còn lại (0,5m x 20m) do ông đã dùng để làm đường thoát nước chung cho hộ của ông và các hộ nêu trên nên ông không yêu cầu đo vẽ.

[2.2.2.] Xét Giấy chứng nhận số Z ngày 01/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho ông Đ và bà N với diện tích 592,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 31, tờ số 39, cạnh bên hông hướng Tây có tiếp giáp rãnh thoát nước chung của 2 nhà với diện tích là 8,16m<sup>2</sup> (0,4 x 20,4m). Phần diện tích này không nằm trong phần diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z nêu trên.

Năm 2010, khi ông Đ và bà N lập thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận đối với nhà, đất Đường B, Phường C (vừa cấp đổi Giấy chứng nhận số Z ngày

01/12/2006 vừa đề nghị công nhận thêm phần diện tích khoảng 8,16m<sup>2</sup> thuộc rãnh thoát nước chung bên hông được thể hiện trên trang 3 của Giấy chứng nhận số Z, tách nhà đất số Đường B thành 6 thửa đất, trong đó có phần diện tích 142,9 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân quận E thực hiện thủ tục cấp đổi cho bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số Đ (bao gồm cả phần diện tích 8,16m<sup>2</sup> được thể hiện là rãnh thoát nước chung).

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng 4639/HĐĐV-TP2010 ngày 22/6/2010 mà ông Đ sử dụng để đề nghị cấp Giấy chứng nhận (dài: 38,91m và 39,03m; ngang: 15,23m và 15,6m), thì thấy nhà, đất số Đường B có chênh lệch tăng diện tích chiều ngang là 0,43m, trùng khớp với phần diện tích 8,16m<sup>2</sup> được thể hiện là rãnh thoát nước chung của 2 nhà tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z. Như vậy, nhà, đất số Đường B có phần diện tích chênh lệch tăng 8,16m<sup>2</sup> là do ranh giới chiều ngang thay đổi tăng lên so với Giấy chứng nhận số Z, chứ không phải chênh lệch do sai số khi đo đạc. Điều này được Ủy ban nhân dân quận E thừa nhận có sai sót trong việc thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, thể hiện tại Công văn số 349/UBND ngày 16/3/2018 của Ủy ban nhân dân Phường C; Công văn số 328/UBND-TCD ngày 22/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận E. Từ đó, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân quận E tách thửa 01 phần từ nhà số Đường B và cấp Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010 (cấp đổi một phần từ Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010) cho ông Đ và bà N, đồng thời cấp đổi Giấy chứng nhận số Đ cho bà Nguyễn Thị Minh T đối với nhà số Đường B là chưa đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số U ngày 30/9/2010 cho ông Nguyễn Hải Đ và bà Lê Thị N thửa đất số 513 (số thửa cũ: MPT31), tờ bản đồ số 39, tách thửa từ Giấy chứng nhận số I ngày 23/8/2010; cấp đổi Giấy chứng nhận số Đ cho bà T đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Bành Đăng H. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T.

[3]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Căn cứ bản vẽ hiện trạng số Số 6987 do Phòng Quản lý đô thị quận Quận Y lập ngày 13/11/1996; Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Z ngày 01/12/2006 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho ông Đ và bà N; Căn cứ Bản vẽ hiện trạng 4639/HĐĐV-TP2010 ngày 22/6/2010 mà ông Đ sử dụng để đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Căn cứ Công văn số 349/UBND ngày 16/3/2018 của Ủy ban nhân dân Phường C; Công văn số 328/UBND-TCD ngày 22/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận E có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân quận E có sai sót trong

quá trình cấp Giấy chứng nhận cho ông Đ và bà N, dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận số Đ ngày 08/11/2010 cho bà T cũng sai, bao gồm cả phần diện tích 8,16m<sup>2</sup> là rãnh thoát nước chung, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T. Như đã nhận định nêu trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

Bản vẽ hiện trạng số Số 6987 ngày 13/11/1996 là căn cứ để xác định diện tích nhà ông H khi mua lại của ông Võ Anh T. Ngoài ra, Bản vẽ hiện trạng 4639/HĐĐV-TP2010 ngày 22/6/2010 mà ông Đ sử dụng để đề nghị cấp Giấy chứng nhận thể hiện có chênh lệch tăng diện tích chiều ngang là 0,43m. Mặt khác, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận E tại phiên tòa cùng các nội dung của Công văn số 349/UBND ngày 16/3/2018 của Ủy ban nhân dân Phường C; Công văn số 328/UBND-TCD ngày 22/3/2018 của Ủy ban nhân dân quận E có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông H. Như đã nhận định nêu trên, ý kiến của Luật sư là có căn cứ, nghĩ nên chấp nhận.

[5] Về ý kiến của ông Trần Bá H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh T:

Ông Trần Bá H cho rằng bà T được Ủy ban nhân dân quận E cấp Giấy chứng nhận số Đ từ ngày 08/11/2010, quy trình của Ủy ban nhân dân được thực hiện, niêm yết công khai, Ông Bành Đăng H biết nhưng đến tháng 12/2017 mới nộp đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu. Như đã nhận định tại mục [1.2] nêu trên, ý kiến của ông Trần Bá H không có cơ sở chấp nhận.

Ông Trần Bá H cho rằng phía ông Bành Đăng H không có tài liệu chứng cứ để chứng minh diện tích nhà, đất đường B, phường C, quận E lúc đầu là bao nhiêu; Bản đồ địa chính mà ông H cung cấp cho Tòa án chỉ là tài liệu tham khảo; ông Đ, bà N, bà T chỉ là người dân, đã thực hiện đầy đủ giấy tờ thì Ủy ban nhân dân quận E mới cấp Giấy chứng nhận. Nay Ủy ban nhân dân Phường C, Ủy ban nhân dân quận E thừa nhận có sai sót, vậy trách nhiệm của hai cơ quan này như thế nào. Ý kiến này của ông Trần Bá H là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đất đai 2003;

Căn cứ Nghị định J3/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Bành Đăng H

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: Đ ngày 08/11/2010 do Ủy ban nhân dân quận E cấp cho bà Nguyễn Thị Minh T.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân quận E phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí hành chính sơ thẩm, nộp tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

- Hoàn trả cho Ông Bành Đăng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0048585 ngày 12/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ủy ban nhân dân TP.HCM;
- Cục THA dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Bích Thủy**

