

Bản án số: 924/2024/HC-PT
Ngày: 28-8-2024
V/v Khiếu kiện Quyết định hành
chính.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Minh Tâm
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Ông Đỗ Đình Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Hà Văn Hiến, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, 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 304/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1642/2023/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 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 2296/2024/QĐPT-HC ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Phan Thị H, sinh năm 1926 (đã chết).

Địa chỉ: 1 T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Ông Phan Văn N, sinh năm 1960; Địa chỉ: 1 T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Phan Thị Minh L, sinh năm 1961; Địa chỉ: 3 L, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện ủy quyền:

- Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1961; Địa chỉ: 2 L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1985; Địa chỉ: G.02 T, số A Đ, phường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Chung cư D N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1961; Địa chỉ: 2 L, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận P; Địa chỉ: A N, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Quang S – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Bảo T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận P (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1952; Địa chỉ: A T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền: Bà Vương Đặng Thùy D, sinh năm 1994; Địa chỉ: G.02 T, số A Đ, phường Đ, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Lư Thị Bạch T3, sinh năm 1956; Địa chỉ: 1 T, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện ủy quyền: Bà Trần Thị H3, sinh năm 1972; Địa chỉ: A TL D, B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Lư Thị Bạch T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các Đơn kiện ngày 29/10/2018, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 31/8/2023 và các lời khai tiếp theo tại bản tự khai, các biên bản đối thoại, người khởi kiện bà Phan Thị H có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Phan Văn N, bà Phan Thị Minh L, bà Phan Thị T1 có đại diện theo ủy quyền là ông Đoàn Minh T và ông Lê Văn H1 trình bày:

Ngày 09/3/1964, bà Phan Thị H và chồng là ông Nguyễn Văn T4 có mua của ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị B căn nhà tại 11/1 Trần Huy L1 theo tờ bán nhà có vi chứng số 004/TN ngày 09/3/1964 của Hội đồng xã P, trước bạ ngày 12/8/1964. Theo Bản kê khai nhà cửa năm 1977 do bà Phan Thị H kê khai có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A1, quận P thể hiện diện tích khu nhà đất có diện tích 250m², từ trước giải phóng bà H đã dựng hàng rào gỗ, cổng ra vào bao quanh khuôn viên sân phía trước nhà.

Ngày 07/12/1987, bà H bán ½ căn nhà cho ông Thạch Quân C và bà Nguyễn Thị Kim H2 được cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 851/GP-UB

ngày 26/12/1987 và trước bạ ngày 18/01/1988 với diện tích là 33m², được cấp sổ nhà A T, phường A, quận P vào ngày 05/9/1988. Diện tích được hai bên xác định rõ theo Sơ đồ vị trí căn nhà số A T, phường A, quận P, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A1, quận P ngày 10/12/1987, xác định diện tích bán không bao gồm phần sân trước nhà 11/1 Trần Huy Liệu của bà Phan Thị H hiện nay.

Tại Thông báo số 01/VP.KTST ngày 12/9/1988 của Ủy ban xây dựng cơ bản xác định sân trước nhà của 11/1 Trần Huy L1 thuộc quyền sử dụng của nhà A T, phường A, quận P, không phải là hẻm đi lại. Do tình làng nghĩa xóm, bà H có đồng ý miệng cho nhà số A T được đi ra hẻm A T qua phần sân trước nhà bà Phan Thị H. Theo Bản vẽ hiện trạng nhà số A T, phường A, quận P lập ngày 14/02/2005 và giấy chủ quyền nhà số A T, phường A, quận P thể hiện rõ diện tích nhà, đất của nhà số A T, phường A, quận P không bao gồm và không có bất kỳ nội dung nào liên quan đến phần sân trước nhà số A T, phường A, quận P.

Tương tự Giấy chủ quyền nhà số A T, phường A, quận P của bà Lư Thị Bạch T3 không bao gồm và không có bất kỳ nội dung nào liên quan đến phần sân trước nhà số A T, phường A, quận P.

Sau khi chồng bà H là ông Nguyễn Văn T4 mất có làm hồ sơ khai nhận thừa kế, chia phần nhà còn lại thành 03 căn nhỏ cho các con, trong đó 02 căn chia cho ông C1 và bà L + bà T1 có chung phần sân phía trước nên gia đình bà H thống nhất ghi nhận là “sân chung” của 02 căn này theo Hợp đồng hiện trạng nhà năm 1997 do Phòng Quản lý đô thị lập. Pháp luật thời điểm mở thừa kế không quy định quyền sử dụng đất là tài sản thừa kế. Đồng thời, tại thời điểm đo đạc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, Luật đất đai năm 1993 không quy định cụ thể về quyền sử dụng đất chung, bà H không am hiểu pháp luật nên theo hướng dẫn của cơ quan cấp giấy ghi nhận “sân chung” bao quanh bởi hàng rào và có cửa ra vào trên Giấy chứng nhận số 22230/2001 ngày 16/10/2001. Sau khi được cấp giấy chứng nhận bà H tiếp tục kê khai nộp thuế sử dụng đất 96m², bao gồm: nhà 71,5m² + sân chung 24,5m². Do đó, bà H cho rằng phần “sân chung” thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nhà số A T, phường A, quận P.

Giữa các nhà số A T với nhà số A T, và nhà số A T, phường A, quận P không có bất kỳ thỏa thuận sử dụng chung phần “sân chung”. Nhà số A T, và nhà số 11/3 T, phường A, quận P đều tiếp giáp lối đi công cộng là hẻm số 11 và số 5 Trần Huy L1, lẽ ra 02 nhà này phải đi ra bằng các lối đi hẻm này, nhưng bà H đồng ý cho 02 nhà này đi qua phần sân này để đi ra hẻm S T là do tình cảm.

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận P đã cấp Giấy chứng nhận số CH01778 ngày 26/10/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 đối với nhà đất tại số A T, phường A, quận P có thể hiện phần sân chung là không đúng quy định. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H2 ngày 26/10/2016 về phần ghi nhận “sân chung” trên giấy chứng nhận này.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 395/UBND-TNMT ngày 23/5/2019 trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận số CD 295420, sổ vào sổ cấp GCN số CH01778 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H2 ngày 26/10/2016 đối với nhà đất số số A T, phường A, quận P là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều 99, Khoản 1 Điều 100 và Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, vì:

Theo hồ sơ lưu trữ tại quận, căn nhà số A T, phường A, quận P do ông Nguyễn Văn T4 mua của ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị B theo tờ bán nhà có vi chứng số 004/TN ngày 09/3/1964 của Hội đồng xã P “căn nhà vách ván, bề dài 10 thước, bề ngang 06 thước”, trước bạ ngày 12/8/1964. Và theo Bản kê khai nhà cửa ngày 01/12/1977 của bà Phan Thị H thể hiện diện tích khu nhà: 250m², diện tích xây cất 143m², diện tích nhà 93m², chủ sở hữu đất là Nhà nước. Ngày 26/12/1987 bà Phan Thị H bán một phần nhà diện tích 33m² cho bà Nguyễn Thị Kim H2. Năm 1988, bà H sửa chữa nhà theo Giấy phép sửa chữa số 256/GP-PXD do Phòng Xây dựng quận P cấp ngày 20/4/1988. Họa đồ hiện trạng nhà 11/1 Trần Huy L1 do Phòng quản lý đô thị quận P lập ngày 06/10/1997 thể hiện diện tích khuôn viên nhà đất là 119,88m² giáp với sân chung và hẻm (không có hàng rào phân cách). Ngày 16/10/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận số 22230/2001 đối với căn nhà của bà Phan Thị H và ông Nguyễn Văn T4 (chết năm 1984) với diện tích đất là 117,9m², mục đích: sử dụng riêng (không bao gồm phần diện tích sân chung phía trước và khe thông thoáng chung phía sau); Sơ đồ nhà đất tại trang 2 của Giấy chứng nhận thể hiện phần sân chung phía trước có hàng rào và một cánh cổng chung. Năm 2002, bà Phan Thị H chuyển nhượng một phần nhà theo Hợp đồng số 23159/HĐ-MBN ngày 20/12/2001 kèm Bản vẽ sơ đồ nhà đất được Ủy ban nhân dân quận P kiểm tra ngày 06/12/2001, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thay đổi về nhà đất tại mục IV-Giấy chứng nhận ngày 20/3/2001.

Sơ đồ thửa đất tại mục III - Giấy chứng nhận số CD 295420 do Ủy ban nhân dân quận P cấp thể hiện nhà số A T, phường A, quận P của bà Nguyễn Thị Kim H2 giáp với phần sân chung là phù hợp với hiện trạng sơ đồ nhà đất số S T, phường A, quận P của bà Phan Thị H theo các giấy tờ nhà đất đã nêu trên và phù hợp với hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

Căn cứ Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; các tài liệu, chứng từ do cơ quan có thẩm quyền thu thập trong quá trình xem xét, giải quyết các thủ tục có liên quan quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất (như: kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động sau khi cấp giấy chứng nhận) của 02 căn nhà số A T và nhà số A T, phường A, quận P. Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và bác yêu cầu của bà Phan Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H2 có đại diện theo ủy quyền bà Vương Đặng Thùy D trình bày:

Ngày 07/12/1987, ông Thạch Quân C và bà Nguyễn Thị Kim H2 có mua một phần căn nhà của nhà số A T, phường A, quận P do bà Phan Thị H là chủ sở hữu, được Ủy ban nhân dân phường A1, quận P xác nhận ngày 10/12/1987 và được Ủy

ban nhân dân quận P cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 851/GP-UB ngày 26/12/1987. Nhà có diện tích khuôn viên ngang 5,5m (nở hậu 6,3m) dài 15,5m, trong đó diện tích nhà là 33m² và được chính quyền cấp số nhà mới là A T, phường A, quận P (theo giấy phép cấp số nhà số 313/GP-PXD ngày 05/9/1988).

Do nhà số nhà số A T, phường A, quận P của bà Nguyễn Thị Kim H2 không đi ra hẻm E T nên kể từ thời điểm mua nhà cho đến nay, bà H2 và gia đình bà Phan Thị H có thỏa thuận miệng đồng ý cho nhà bà H2 đi qua phần sân trước nhà số A T, phường A, quận P. Ngoài việc đi nhờ qua phần sân này, gia đình bà H và gia đình bà H2 không có bất kỳ thỏa thuận nào khác. Hơn nữa, trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, bà Nguyễn Thị Kim H2 không có yêu cầu ghi nhận gì liên quan đến phần sân trước nhà số A T, phường A, quận P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H2 không phản đối và không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Bạch T3 trình bày:

Năm 1956 cha mẹ bà T3 là ông Lư Sanh T5 và bà Trương Đơn A đã mua căn nhà hiện nay mang số A T, phường A, quận P theo Vi chứng số 7.343 ngày 15/11/1956 gồm dài 24,50m, ngang 8,50m, tổng diện tích là 208,25m², chỉ có một cửa đi duy nhất lối ra hẻm A T khoảng 5m mở ra phần sân chung (lối đi chung) trước nhà số A và nhà số A T, xe ô tô ra vào thông thoáng và đã được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1708/2007/UB-GCN ngày 18/9/2007 với diện tích 199,3m² thể hiện trên bản vẽ muốn ra đường T phải đi qua toàn bộ lối đi chung (sân chung) trước 03 nhà số A, A và 11/3 Trần Huy L1.

Nhà số A T, phường A, quận P mua trước nhà số A T của bà Phan Thị H 10 năm. Hiện trạng tại thời điểm mua, nhà số A T và 11/3 Trần Huy L1 có khoảng sân rộng sử dụng làm lối đi chung. Năm 1964, bà H mua nhà số A và đã tự ý dựng hàng rào trái phép bao quanh sân chung. Diện tích được công nhận trên Giấy chứng nhận của gia đình bà Phan Thị H không bao gồm sân chung, phần diện tích sân chung thuộc quyền sử dụng của cả 03 nhà 11/1, 11/1A và 11/3 Trần Huy L1. Bà T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1642/2023/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 116; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6;

Căn cứ Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T6;

Căn cứ Nghị quyết số 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 của người khởi kiện bà Phan Thị H có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Phan Văn N, bà Phan Thị Minh L, bà Phan Thị T1 về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H2 ngày 26/10/2016.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2023, bà Lư Thị Bạch T3 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện, người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Người kháng cáo bà Lư Thị Bạch T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Bạch T3: Toàn bộ diện tích khu đất là 252,4m², trong đó chỉ có 24m² là sân chung, phía người khởi kiện cũng chỉ yêu cầu phần diện tích này. Nhưng Bản đồ hiện trạng ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định là 31,5m² là có sự chênh lệch nên không đúng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại.

Cấp sơ thẩm chưa xem xét về quá trình tờ khai nhà đất của bà H vào năm 1999, diện tích kê khai chỉ là 119,88m², phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, phù hợp với tờ tường trình nguồn gốc nhà đất năm 2001 để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, cũng như tờ khai lệ phí trước bạ của bà H.

Theo họa đồ ngày 01/12/1997 xác nhận khu đất của bà H gồm 4 thửa: Thửa 49 diện tích 33,9m², thửa 50 diện tích 38,6m², thửa 51 diện tích 54,6 m², thửa 76 bán cho bà H2 diện tích 90,6m², cộng tất cả lại chỉ ra 217,7m² trừ diện tích bán cho bà H2 thì diện tích còn lại đúng như giấy của bà H hiện nay. Do đó, không có việc bà H kê khai phần sân chung này như án sơ thẩm xét xử. Ngoài ra, giữa gia đình bà N1 và gia đình bà H đã có lập biên bản cam kết ngày 25/9/1987 xác định đây là sân chung của hai nhà.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T3, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

- Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện: Không đồng ý với kháng cáo của bà T3. Sau khi xét xử sơ thẩm thì phía Ủy ban quận P và bà Nguyễn Thị Kim H2 cũng không có kháng cáo, chứng tỏ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 là không đúng. Bản án sơ thẩm xét xử hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 là đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Xét thấy Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà T3 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo, giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lư Thị Bạch T3 làm trong hạn luật định, bà T3 là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm, nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Bà Phan Thị H (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Phan Văn N, bà Phan Thị Minh L, bà Phan Thị T1) khởi kiện yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H2 ngày 26/10/2016. Bà H xác định vào ngày 12/10/2018 bà Phan Thị H mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định quan hệ tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính”, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và thụ lý, xét xử là có căn cứ, đúng quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Bạch T3:

[3.1] Về thẩm quyền ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Kim H2:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai nhận của các bên đương sự, có căn cứ xác định Nhà đất tại số A T, Phường A, quận P thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 12, có nguồn gốc do ngày 07/12/1987, ông Thạch Quân C và bà Nguyễn Thị Kim H2 mua của bà Phan Thị H một phần nhà và đất với diện tích khuôn viên ngang 5,5m (nở hậu 6,3m) dài 15,5m, trong đó diện tích nhà là 33m² tại địa chỉ số

A T, phường A, quận P, được Ủy ban nhân dân phường A1, quận P xác nhận ngày 10/12/1987 và được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 851/GP-UB ngày 26/12/1987.

Ngày 26/10/2016, Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 cho bà Nguyễn Thị Kim H2 đối với nhà đất tại số A T, Phường A, quận P, là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng sân chung:

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 ngày 26/10/2016 có nội dung như sau: Phần II. Công nhận diện tích đất sử dụng là 90,2m²; Phần III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện có phần sân trước nhà 11/1 Trần Huy L1 là “sân chung”, hình thức sử dụng: sử dụng chung.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện bà Phan Thị H mua căn nhà 1 T từ ông Nguyễn Văn G và bà Võ Thị B theo Tờ bán nhà ngày 09/3/1964, có vi chứng số 004/TN ngày 09/3/1964 của Hội đồng xã P với diện tích “căn nhà vách ván, bề dài 10 thước, bề ngang 06 thước”, trước bạ ngày 12/8/1964. Đến năm 1977, bà Phan Thị H kê khai sử dụng toàn bộ khu nhà và đất là 250m², trong đó diện tích xây cất 143m², diện tích nhà 93m² (theo Bản kê khai nhà cửa ngày 01/12/1977), bà H đã dựng hàng rào gỗ, có cổng ra vào bao quanh khu vực sân chung từ trước năm 1975 cho đến nay.

Đôi chiếu bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/12/2022 thể hiện toàn bộ diện tích khu đất là 252,4m², bao gồm: diện tích nhà số A T (nhà bà Phan Thị H) + diện tích nhà số E T (bà H bán năm 2001 cho ông Lê Minh S1) + diện tích nhà A T (nhà bà Nguyễn Thị Kim H2) + diện tích phần “sân chung”. Như vậy, diện tích 252,4m² phù hợp với diện tích theo Bản kê khai năm 1977, phù hợp với hiện trạng sử dụng hiện nay và từ năm 1977, bà H đã có kê khai phần diện tích “sân chung”.

Ngày 07/12/1987, bà H bán ½ căn nhà cho ông Thạch Quân C và bà Nguyễn Thị Kim H2 được cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 851/GP-UB ngày 26/12/1987 và trước bạ ngày 18/01/1988 với diện tích nhà là 33m². Diện tích được hai bên xác định rõ theo Sơ đồ vị trí căn nhà số A T, phường A, quận P, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường A1, quận P ngày 10/12/1987, xác định diện tích bán gồm nhà và đất là 90,2m² (rộng 5,5m, nở hậu 6,3m, dài 15m). Điều này chứng minh bà Nguyễn Thị Kim H2 không có quyền sử dụng phần sân chung vì chỉ mua phần diện tích nhà đất không bao gồm phần sân trước nhà 11/1 Trần Huy L1 của bà Phan Thị H.

Tại Thông báo số 01/VP.KTST ngày 12/9/1988 về việc thống nhất ý kiến giải quyết tranh chấp xây dựng tại nhà 1 T của Ủy ban Xây dựng Cơ bản có nội dung “Sân trước nhà 11/1 Trần Huy L1 không phải là hẻm đi lại, mà thuộc quyền sử dụng của nhà 11/1 Trần Huy L1”.

Xét Họa đồ hiện trạng nhà ngày 06/10/1997 do bà H lập khi làm thủ tục khai nhận di sản của chồng là ông Nguyễn Văn T4, căn nhà 11/1 Trần Huy L1 được chia thành 3 phần cho các con của bà H và ông T4 như sau: “anh N – tự Chánh được căn nhà phía sau – hiện nay là nhà số E T”; “ông C1 01 căn” + “Triết và L 01 căn” 02 căn này cùng trở cửa chính đi ra phần sân chung của hai căn này. Bản vẽ có xác nhận của các hộ giáp ranh - ông Thạch Quân C – chồng bà H2, ông Nguyễn Văn C2, do Phòng quản lý đô thị quận lập. Như vậy, cụm từ “sân chung” xuất hiện lần đầu tại Họa đồ hiện trạng nhà ngày 06/10/1997.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 22230/2001 ngày 16/10/2001 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Nguyễn Văn T4 và bà Phan Thị H ghi nhận như sau: Mục II c/Sơ đồ thể hiện phần “sân chung” trước nhà 11/1 Trần Huy L1 ngăn cách với hẻm A T là hàng rào có cửa.

Xét Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 22230/2001 ngày 16/10/2001 cho bà Phan Thị H thể hiện “Sân chung” được hiểu là phần phụ thuộc nhà ở của bà H. Cụ thể là các tài liệu Bản vẽ phân chia thừa kế ngày 06/10/1997 và Bản vẽ xin cấp giấy 2001 thống nhất thể hiện có 03 căn nhà nhỏ chia cho thành viên trong cùng một hộ gia đình. Do đó, bà H cho rằng phần sân chung thuộc khuôn viên đất ở của 02 căn nhà được chia cho ông Phan Thanh C3, bà Phan Thị Minh L và bà Phan Thị T1 là phù hợp với các tài liệu chứng cứ và pháp luật tại thời điểm cấp giấy nêu trên.

Đồng thời, xét các tài liệu Biên lai nộp thuế cho thấy bà H thực hiện thủ tục nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp diện tích 96m² bao gồm phần diện tích nhà là 71,5m² và phần diện tích sân chung là 24,5m².

Từ các tài liệu chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định phần sân chung có nguồn gốc do gia đình bà H nhận chuyển nhượng từ năm 1964, có kê khai sử dụng năm 1977, bà H trực tiếp sử dụng, ổn định cho đến nay và có nộp thuế, và không phải là hẻm đi lại theo Thông báo số 01/VP.KTST ngày 12/9/1988 của Ủy ban X (nay là Sở Xây dựng).

Xét các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận do phía người bị kiện cung cấp, trong đó tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 04/11/2014 không thể hiện nội dung như mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, cũng như sự xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận ranh giới, mốc giới sử dụng đất trong đó có nhà số A T là chưa phù hợp quy định tại Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Khoản 2 Điều 8 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Phía người bị kiện cho rằng phần diện tích sân chung được xác định thuộc quyền sử dụng chung của nhà 1 T, phường A, quận P, A T, phường A, quận P và 1 T, phường A, quận P nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho ý kiến này.

Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1708/2007/UB-GCN ngày 18/9/2007 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Lư

Thị Bạch T3 tại số A T, phường A, quận P cho thấy không thể hiện có phần sân chung.

Quá trình giải quyết vụ án, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Bạch T3 cho rằng đây là sân chung và thuộc quyền sử dụng chung của nhà 11/1, nhà 11/1A và nhà số A T, phường A, quận P nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Đồng thời, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H2 xác định phần sân chung có nguồn gốc của nhà 11/1 và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Biên bản xem xét hiện trạng vị trí ngày 27/10/2022 do Tòa án lập thể hiện nhà số A T, phường A, quận P và nhà số A T, phường A, quận P đều tiếp giáp lối đi công cộng là hẻm A và hẻm S T. Như vậy, nhà số A T, phường A, quận P của bà Nguyễn Thị Kim H2 có tiếp giáp hẻm S T, còn nhà số A T, phường A, quận P của bà Lư Thị Bạch T3 tiếp giáp hẻm A T, không bị cô lập, bao bọc, không có lối đi qua bất động sản liền kề. Mặt khác các bên cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện sự thỏa thuận dân sự giữa các bên về quyền sử dụng phần sân chung, không có tài liệu xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với sân chung của nhà A T, phường A, quận P và nhà số A T, phường A, quận P. Trường hợp có tranh chấp các bên có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lư Thị Bạch T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của bà T3 là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà T3 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí hành chính phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lư Thị Bạch T3.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1642/2023/HC-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 116; Điều 158; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6;

Căn cứ Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T6;

Căn cứ Nghị quyết số 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 của người khởi kiện bà Phan Thị H có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm ông Phan Văn N, bà Phan Thị Minh L, bà Phan Thị T1 về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 295420, số vào sổ cấp GCN số CH01778 của Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H2 ngày 26/10/2016.

[2] Án phí hành chính phúc thẩm: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Lư Thị Bạch T3.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Ý

Đỗ Đình Thanh

Vương Minh Tâm

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS, HQ.

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

Vương Minh Tâm