

Bản án số: 436/2020/HC-PT

Ngày 24 - 8 - 2020

V/v: *Khiếu kiện quyết định hành
chính trong quản lý đất đai về hủy
giấy chứng nhận*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Huyền Vân

Ông Lê Thành Long

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 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: 53/2020/TLPT-HC ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1370/2019/HC-ST ngày 11 tháng 10 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: 630/2020/QĐPT-HC ngày 05 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T

Địa chỉ: Số 152D T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Mỹ H (có mặt)

Địa chỉ: Số 02 Ngõ 14, Đông Trác, phường K, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

2. Người bị kiện:

2.1 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 12 P, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Lê Thành P, chức vụ : Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố. (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Cao Sơn A, chức vụ: Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1. (có mặt)

2.2. Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 47 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1. (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích của người bị kiện: Bà Châu Phụng C, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 1. (xin vắng mặt)

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

3.1. Bà Phạm Thị Phi P

Địa chỉ: Số 528/5/70 Điện Biên Phủ, Phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Anh T. (có mặt)

Địa chỉ: Số 294 P, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lê Thị Anh H

Địa chỉ: Số 501/12 L, E, Buôn Ma T tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Hồng H. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 49 Đường 28, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Bùi Văn T - Văn phòng Luật sư Thủy Nguyên, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng 2, Số 19 T, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu

Địa chỉ: Số 442 N, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đinh Ca L, chức vụ: Chuyên viên (có mặt)

Người kháng cáo: Người khởi kiện ông Hoàng Minh Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Đ và bà Nguyễn Thị Phương T; các Bản tự khai và các Biên bản không tiến hành đối thoại được, người khởi kiện ông Hoàng Minh Đ, bà Nguyễn Thị Phương T do bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện trình bày:

Ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phân cấp nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

Đầu năm 1992, ông Đ, bà T có nhu cầu mua đất, ông Nguyễn Văn N và bà Đặng Thị S cho xem các giấy tờ liên quan đến nhà 152D T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: giấy sang nhà của bà Trần Thị T cho ông Đinh Việt T có chữ ký của chủ phố Phạm Văn Th, giấy sang nhượng của ông Đinh Việt T cho ông Nguyễn Văn N, có chữ ký của chủ phố Phạm Văn Th; Tờ di chúc của bà Lý Thị L để thừa kế 04 căn nhà 152A,B,C,D T, Quận 1 cho ông Phạm Hiệp H, Phạm Hiệp B, Phạm Hiệp H2, Phạm Hiệp A. Sau đó, ông Đ, bà T cùng ông N, bà S và ông Phạm Hiệp H (đại diện cho những người có tên nhận thừa kế trong Di chúc của bà Lý Thị L) thỏa thuận: Sang nhượng một nhà cấp 4, mái tole trên diện tích khoảng gần 80m² đất tại địa chỉ 152D T và chúng tôi phải trả cho vợ chồng ông N, bà S 20 cây vàng lá, trả cho ông H 10 cây vàng lá. Ngày 16/02/1992, sau khi ông N, bà S nhận cây vàng lá đã lập giấy nhượng nhà. Ngày 20/02/1992 sau khi nhận 10 cây vàng lá đã viết tay xác nhận vào giấy nhượng nhà của ông N là “đồng ý cho ông N nhượng lại căn nhà 152D cho ông Hoàng Minh Đ, đồng ý cho ông Đ nhập hộ khẩu căn nhà trên, chúng tôi không có sự tranh chấp gì về căn nhà trên”.

Để làm thủ tục xác nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ông Đ, bà T yêu cầu ông H phải có ủy quyền của những người khác có tên trong di chúc của bà Lý Thị L và ông H phải đại diện khai nhận thừa kế của bà Lý Thị L, hợp thức hóa chủ quyền và trước bạ nhà đất được thừa kế, để việc sang tên trước bạ cho thuận lợi và hợp pháp. Ngày 24/2/1992, 28/2/1992, 4/3/1992 ông Phạm Hiệp A, ông Phạm Hiệp H2, bà Nguyễn Thị H3 lần lượt ủy quyền cho ông H.

Ngày 28/3/1992 ông H lập Tờ cam kết: Không lấy lại bất cứ căn nhà nào trong 04 căn nhà được thừa kế sau khi đã hợp thức hóa chủ quyền mà chỉ nhượng lại cho 4 hộ gia đình đang cư ngụ tại đây với giá đặc biệt theo thỏa thuận chung. Ngày 03/4/1992, ông Phạm Văn Th lập giấy xác nhận rằng: Ngày 18/10/1959 ông Th ký hợp đồng thuê nhà 152 T của bà Lý Thị L, lúc đó là Phó trệt, lợp ngói ở vị trí cuối thuộc bằng khoán số 166 Sài Gòn-d’Argeuilles tên bà Lý Thị L. Sau đó nhà này được chia thành 04 căn nhà là 152A,B,C,D. Ông Th cho mọi người thuê lại, cụ thể: Căn nhà 152D cho ông Nguyễn Văn N thuê từ năm 1981. Ông Th cho biết bà Lý Thị L đã mất năm 1981.

Do ông Phạm Hiệp H sẽ xuất cảnh qua Mỹ, ông Đ, bà T đồng ý để con ông H là Phạm Thị Phi P đứng lên làm thủ tục hợp thức hóa chủ quyền để việc sang tên trước bạ cho chúng tôi được thuận lợi như ông H đã cam kết nên đã chuyển 01 bộ hồ sơ xin đăng ký cho nhà đất cho ông H.

Ngày 26/4/1993, Ban Quản lý ruộng đất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho chúng tôi Sao lục họa đồ thửa đất bằng khoán 166, tờ thứ 2 Sài Gòn – Tân Định. Gia đình ông Đ, bà T đã đăng ký hộ khẩu và sống ổn định tại địa chỉ 152D T. Năm 1997 khi nhà cấp 4 quá cũ nát, chúng tôi đã phá đi, xây mới thành nhà 3 tầng (01 trệt 02 lầu có sân thượng mái tole) đã bị đội thanh tra

xây dựng phường T phạt vì không xin phép xây dựng. Ngày 19/9/1999, sau khi nộp các giấy tờ liên quan do ông N giao lại cùng Tờ khai đăng ký nhà đất chúng tôi đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận đã đăng ký nhà – đất.

Ngày 28/11/2003 chúng tôi đã ký hợp đồng với Đoàn Đo đạc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để đo đạc nhưng đến ngày 05/10/2012, chúng tôi được Ủy ban nhân dân Quận 1 mời lên làm việc do có đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 152B, 152C, 152D T và yêu cầu chúng tôi trả nhà. Chúng tôi đã phản đối việc cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Phi P vì bà P đã có mặt khi chúng tôi giao dịch với ông H và biết rõ việc ông H, vợ chồng ông bà Nho Sách đã chuyển nhượng nhà đất cho chúng tôi năm 1992.

Ông Đ, bà T cùng với các gia đình 152B, 152C T đã bày tỏ quan điểm không đồng ý với việc cấp sổ đỏ cho bà Phạm Thị Phi P và đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 1, Ủy ban nhân dân phường T có biện pháp ngăn chặn. Và Ủy ban nhân dân Quận 1 có văn bản hướng dẫn khởi kiện đến Tòa án (Tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án).

Tháng 10/2013, cán bộ Chi nhánh Công ty TNHH quản lý nợ và KTTS – Ngân hàng quân đội (MB AMC) liên hệ bà Lê Thị Anh H để thẩm định tài sản 152D T, bà Hương đã đăng ký thế chấp vay vốn theo yêu cầu của Công ty TNHH MTV TMXK Hằng Tín Phát, chúng tôi bất bình bởi chính chúng tôi mới là chủ sở hữu và sử dụng nhà đất số 152D T, tại Phiếu chuyển số 222/UBND-TNMT ngày 23/02/2013 của Ủy ban nhân dân Quận 1 xác nhận đã có sự tranh chấp trong việc cấp giấy cho bà P: ... “ Ủy ban nhân dân Quận 1 nhận thấy hiện nay những người thừa kế đề nghị cấp giấy chứng nhận không trực tiếp sử dụng nhà, những người thuê nhà đang sử dụng và có đơn cho rằng đã mua 03 căn nhà 152B, 152C, 152D T, đồng thời đề nghị việc ngăn chặn cấp giấy chứng nhận của các thừa kế đối với 03 căn nhà nêu trên...”

Tuy nhiên, bà P vẫn được Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 077602 ngày 02/5/2013 và ngày 13/8/201, bà P đã bán cho bà Lê Thị Anh H. Ngày 20/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 đã ký xác nhận tại giấy chứng nhận cập nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H theo hồ sơ số 135301550.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 1 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 nay thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận và cấp giấy chứng nhận tài sản, nhà và quyền sử dụng hợp lệ đất của gia đình tôi cho bà P là trái pháp luật.

Tại các Bản tự khai, người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 1 trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 152D T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị Phi P là người đại diện của những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất của bà Lý Thị L và Lý Thị M, Ủy ban nhân dân Quận 1 đã căn cứ vào điểm d Khoản 1 Điều 8 Nghị Định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ; Điều 4 Nghị Quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Công văn số 857/VP-ĐTMT ngày 03/2/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Công văn số 2294/SXD-QLN&CS ngày 30/3/2010 của Sở Xây dựng; Tờ cam kết của ông Hoàng Minh Đ về việc không tranh chấp hay khiếu nại việc hợp thức hóa căn nhà số 152D T, phường T của bà Phạm Thị Phi P, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường T ngày 25/10/1993 và theo thành phần hồ sơ do người dân cung cấp. Theo thành phần hồ sơ lưu hiện có tại thời điểm giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận căn nhà 152D T, phường T, Quận 1 không có tranh chấp, khiếu nại của ông Hoàng Minh Đ. Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà 152D T, phường T, Quận 1 là đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại các Bản tự khai, Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trình bày:

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 giải quyết đăng ký cập nhật biến động đối với căn nhà số 152D T, phường T, Quận 1 cho bà Lê Thị Anh H vào trang 3 giấy chứng nhận số CH00173 ngày 05/5/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P là đại diện cho những người thừa kế của bà Lý Thị L và bà Lý Thị M đối với căn nhà số 152D T, phường T, Quận 1 là đúng quy định, đề nghị giữ nguyên.

Tại các Bản tự khai và các Biên bản không tiến hành đối thoại được Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Phi P do ông Nguyễn Anh T đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà số 152D T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Lý Thị L. Ngày 18/10/1959, bà L lập tờ ưng thuận cho ông Hoàng Văn Th thuê mướn. Ngày 14/4/1976, bà L lập tờ di chúc cho ông Phạm Văn H, ông Phạm Hòa H, ông Phạm Hiệp B và Phạm Hiệp A được xác nhận tại Ủy ban nhân dân huyện Phú Khương (nay là huyện Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh ngày 25/7/1985. Ngày 03/4/1992, ông Th có tờ xác nhận nguồn gốc căn nhà do bà L cho ông thuê từ năm 1959 và liên hệ ông để nhận tiền. Đồng thời, ông Th cũng xác nhận cho 4 hộ thuê đều có hộ khẩu thường trú tại đây, căn số 152D T do ông Nguyễn Văn N thuê từ năm 1981. Ngày 18/9/1992, ông H có giấy ủy quyền cho bà P liên hệ cơ quan chức năng để xin hợp thức hóa quyền thừa kế đối với căn nhà trên.

Khi bà P làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, ông Đ có Tờ cam kết ngày 16/10/1993 có nội dung: "...Tôi xin cam kết như sau: Căn nhà 152D T là tôi thuê của bà Lý Thị L... Nay bà P đứng ra xin hợp thức hóa quyền thừa kế căn nhà trên. Tôi Hoàng Minh Đ cam kết không có sự tranh chấp gì khi bà P xin hợp thức hóa căn nhà trên". Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà P là đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Sau đó, bà P chuyển nhượng cho bà Lê Thị Anh H và được cập nhật là đúng.

Ông Đ và bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 02/5/2013 cho bà Phạm Thị Phi P và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 đăng ký biến động ngày 20/6/2013 cho bà Lê Thị Anh H là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Đ, bà T, giữ nguyên giấy chứng nhận và phân cấp nhật biến động trên.

Tại các Bản tự khai và các Biên bản không tiến hành đối thoại được, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Anh H do bà Vương Hồng H đại diện trình bày:

Bà Lê Thị Anh H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 152D T, phường T, Quận 1 theo Hợp đồng số 029747 ngày 13/8/2013 đảm bảo đúng thủ tục và hoàn toàn hợp pháp. Do đó, ngày 20/9/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 đã cập nhật bà Hương đứng chủ quyền đất và sở hữu nhà 152D T là đúng quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T.

Tại các Bản tự khai và các Biên bản không tiến hành đối thoại được Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu trình bày:

Ngày 29/5/2014, bà Lê Thị Anh H ký hợp đồng thế chấp số NVT.BDDN.211.190514 thế chấp tài sản là nhà đất số 152D T, Phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Khương Lợi vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số NVT. DN.351.190514 ngày 02/5/2014 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/5/2014. Tuy nhiên, đến nay công ty Khương Lợi đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, số nợ gốc còn lại là 6.300.000.000 (Sáu tỷ ba trăm triệu) đồng, chưa bao gồm lãi phát sinh và ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 3 ngày 18/5/2016. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản trên là hợp pháp, đúng quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, giữ nguyên giấy chứng nhận số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1 cập nhật biến động.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 1370/2019/HC-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3, điểm a Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32, điểm c Khoản 2 Điều 116, Khoản 1 Điều 156, Khoản 1 Điều 157, điểm a Khoản 2 Điều 193, Điều 194, Khoản 1 Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2003; Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/3/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đất đai; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 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;

Căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận khởi kiện của ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phần cập nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố

Ngoài ra, tòa án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 24, 28 và 31/10/2019 người khởi kiện ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho người khởi kiện có ý kiến cho rằng: Bản án cố tình trích dẫn lời khai của người khởi kiện không chính xác, cố tình bỏ sót tài liệu, chứng cứ pháp lý quan trọng mà người khởi kiện đã xuất trình. Việc cấp giấy chứng nhận của UBND Quận 1 cho bà P là không đúng do không xem xét tính hợp pháp của những người đồng thừa kế với bà P tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận. Tại thời điểm này bà P không phải là đang sử dụng đất và đang có tranh chấp với ông Đ nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận theo quy định. Văn bản khai nhận thừa kế của bà Lý Thị L và bà Lý Thị M có nội dung không trung thực, trái thực tế vì bà P cam kết ông H, B, An đều đã chết từ lâu, không có vợ con, bà M, ông Ph cũng không có con nhưng thực tế ông H, B, A đều có vợ con, bà M, ông Ph cũng có con đang còn sống. Phân tích các lý do cho rằng Tờ cam kết ngày 16/10/2010 không phải của ông Đ. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất của bà P và bà Hương do căn cứ vào Văn bản khai nhận thừa kế ngày 08/08/2013 như đã phân tích ở trên văn bản này là không trung thực nên hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phần cập nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên ý kiến như văn bản 5338 đã nộp tại sơ thẩm. Việc cập nhật biến động của văn phòng đăng ký đất đai của bà Phạm Thị Phi P cho bà Lê Thị Anh H đối với căn nhà số 152D T, phường T, Quận 1 là đúng quy định

Người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Nguyễn Anh T có ý kiến đồng ý hủy giấy chứng quyền sử dụng đất cập nhật sang cho bà Hương do bà P chưa nhận được tiền chuyển nhượng của bà Hương.

Đại diện ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu không có ý kiến gì, giữ nguyên ý kiến như sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa và các thành viên hội đồng xét xử, cũng như các đương sự đã thực hiện đúng quy định pháp luật của luật tố tụng hành chính. Về nội dung xét thấy trong thời điểm cấp sổ đỏ cho bà P các đương sự đang có tranh chấp. Thực tế nhà 152D ông Đ đã xây dựng thành nhà 3 tầng và quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay. Nên việc UBND Quận 1 cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở cho bà Phạm Thị Phi P không đúng trình tự, theo đó việc cập nhật sang tên bà Lê Thị Anh H cũng không đúng. Ông Đ cho rằng ông không ký vào tờ cam kết ngày 16/10/1993 đây là tài liệu mà UBND dùng làm căn cứ để cấp sổ đỏ cho bà P, tài liệu này cũng chưa được giám định. Do vậy, xét thấy những vấn đề trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được thẩm tra tại tòa, qua kết quả tranh luận, nghe lời phát biểu của các đương sự của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T nằm trong thời hạn quy định nhưng chỉ có ông Hoàng Minh Đ nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện trong vụ án này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phần cập nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về thẩm quyền: Theo Điều 32 Luật tố tụng hành chính, người khởi kiện khởi kiện vụ án hành chính đối với các Quyết định trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa hành chính Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4] Về thời hiệu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phần cập nhật biến động cho bà Lê

Thị Anh H ngày 20/9/2013. Ngày 12/12/2013 ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T khởi kiện là còn thời hiệu theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính

[2] Về tính hợp pháp của các Quyết định trên.

[2.1] Về hình thức của các Quyết định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phân cấp nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố được ban hành đúng thẩm quyền Luật đất đai.

[2.2] Về nội dung của các Quyết định:

Để xem xét tính có căn cứ, tính hợp pháp của việc cấp nhật biến động tại trang bổ sung cho bà Lê Thị Anh H có đúng hay không thì cần xem xét việc UBND Quận 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 có căn cứ, có hợp pháp không?

Về căn cứ và tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 xét thấy:

+ Căn cứ pháp lý để người bị kiện ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất cho bà Phạm Thị Kim Phụng:

Điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; Điều 4 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 03/2/2010 của UBND Thành phố;

Công văn số 857/VP-ĐTMT ngày 03/02/2000 của UBND Thành phố về việc xác định 3 căn nhà 152B-C-D không thuộc quản lý nhà nước;

Công văn số 2294/SXD-QLN&CS ngày 30/3/2010 của Sở Xây dựng;

Xác định căn nhà 152D T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thì các bên đều thừa nhận có nguồn gốc của bà Lý Thị M và bà Lý Thị L đứng bộ bất động sản 166 Sài Gòn – Gia Định.

Tờ Di chúc ngày 14/4/1976, bà Lý Thị L cho 4 căn nhà 152A-B-C-D đường T cho các ông Phạm Hoà Hiệp, Phạm Hiệp H2, Phạm Hiệp B và Phạm Hiệp A.

Giấy tái xác nhận ngày 03/4/1992 của ông Th xác nhận thuê 4 căn nhà trên vào từ năm 1959, sau đó cho lại 4 hộ khác thuê, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn N thuê từ năm 1981.

+ Xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013, UBND Quận 1 căn cứ vào các tài liệu:

Các Giấy uỷ quyền của các đồng thừa kế của bà Lý Thị L gồm: các ông/bà Phạm Hiệp Hoà, Phạm Hiệp H2, Nguyễn Thị H3 (vợ ông Phạm Hiệp B), Phạm Hiệp A cho bà Phạm Thị Phi P.

Các giấy cam kết, tờ cam kết, tờ trình và quan hệ nhân thân ngày 08/11/2011, các tờ tường trình về quan hệ nhân thân xác nhận các thừa kế và cam kết đúng sự thật, không bỏ sót các thừa kế và xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tờ cam kết ngày 16/10/2010 của ông Hoàng Minh Đ cam kết căn nhà 152D T là ông thuê của bà L và không có tranh chấp, khiếu nại gì.

Từ những chứng cứ trên, UBND Quận 1 áp dụng điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ: “*Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định... Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện nhà nước xác lập sở hữu toàn dân. theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khoá XI..., Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH 11 ngày 02/4/2005 của UBTVQH... để cấp giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị Phi P.*

Hội đồng xét xử xét thấy, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà P có một số vấn đề UBND Quận 1 làm không đúng:

1/ Thừa nhận căn nhà trên của bà Lý Thị M và bà Lý Thị L tuy nhiên không làm rõ hàng thừa kế của bà Lý Thị M khi bà Mai chết.

2/ UBND Quận 1 căn cứ vào các tài liệu không còn hiệu lực pháp luật để công nhận bà P là người đại diện các đồng thừa kế của bà L, bà Mai: Giấy uỷ quyền của ông Hảo cho bà P vào 1998, nhưng ông Hảo mất năm 1999 (trái với Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về chấm dứt đại diện uỷ quyền trong trường hợp người uỷ quyền chết).

3/ UBND Quận 1 căn cứ vào cam kết của bà P cho rằng các ông/bà A, Hảo, vợ ông B đã uỷ quyền cho ông H, ông H uỷ quyền lại cho bà P để công nhận bà P là đại diện đồng thừa kế của bà L và cấp giấy chứng nhận cho bà P trong khi hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh các ông/bà An, Hảo và vợ ông Bảo đồng ý cho ông H uỷ quyền lại cho bà P là trái quy định tại Điều 583 Bộ luật dân sự năm 2005 (bên được uỷ quyền chỉ được uỷ quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên uỷ quyền đồng ý).

4/ Thực tế căn nhà trên hiện gia đình ông Hoàng Minh Đ đang quản lý sử dụng từ năm 1993 đến nay, vào năm 1997 ông Đ đã sửa chữa, thay đổi hoàn toàn kết cấu căn nhà nguyên sơ của bà L và bà Mai (hiện tại là nhà 3 tầng lầu).

5/ Trong thời gian bà P nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận thì các bên đã xảy ra tranh chấp thông qua biên bản tiếp dân, kết luận thông báo số 726/TB-VP ngày 05/10/2012 của UBND Quận 1.

6/ Phiếu chuyển số 222/UBND – TNMT ngày 23/01/2013 UBND Quận 1 về việc có ý kiến về xác định việc tranh chấp các căn nhà 152B, 152C, 152D T, phường T, Quận 1 gửi cho Tòa án nhân dân Quận 1.

7/ Biên bản giải quyết tranh chấp giữa bà P và ông Hoàng Minh Đ, ông Vương Ngọc H đối với hai căn nhà 152C và 152D vào ngày 12/6/1997.

8/ Sau khi bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 02/5/2013 thì ngày 08/8/2013 giữa các ông/bà Phạm Hiệp H, Phạm Phi P mới tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Đây là “quy trình ngược”.

9/ Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của bà P thừa nhận bà P đã tranh chấp căn nhà trên từ năm 1997-2012.

Qua các vấn đề nêu trên, đủ cơ sở khẳng định UBND Quận 1 trong khi xác định nguồn gốc căn nhà của hai bà M và L nhưng không làm rõ hàng thừa kế của các bà M, L, biết nhà đã có tranh chấp (năm 1997, 2012, 2013), và căn nhà đã được ông Đ sửa chữa thay đổi toàn bộ kết cấu (3 tầng) từ năm 1997 và hiện tại ông Đ vẫn đang quản lý sử dụng nhưng UBND Quận 1 vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà P là không đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho bà P. Do hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cấp cho bà P nên kéo theo việc cập nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cũng phải bị hủy theo. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện yêu cầu là có căn cứ cần được chấp nhận.

[3] Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Minh Đ

Sửa bản án sơ thẩm:

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

Căn cứ Điều 147, Điều 583 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/3/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực

hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 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;

Căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 077602 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp cho bà Phạm Thị Phi P ngày 02/5/2013 và phân cấp nhật biến động cho bà Lê Thị Anh H ngày 20/9/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận 1 mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Hoàng Minh Đ và bà Hoàng Thị Phương T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, ông Hoàng Minh Đ không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Ông Đ, bà T cùng được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai số AB/2012/04704 ngày 18/12/2014 tại Cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai 0045213 ngày 16/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (3), HS (3) 16b (MTTT)

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

Huỳnh Thanh Duyên

