

Bản án số: 61/2021/HC-PT

Ngày: 11/3/2021.

V/v: Hủy Quyết định HC

## **NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Hồng Sơn; Ông Nguyễn Xuân Phách

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm – Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà:***  
Bà Lã Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 132/2019/TLPT-HC ngày 03 tháng 3 năm 2020 do có kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 300/2019/DS-ST ngày 22 và 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1062/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

***Người khởi kiện:***

- Bà H, sinh năm 1936 (vắng mặt)

Trú tại: Số 63 - tổ 52 phường Z9 – Quận Z6 – Thành phố Hà Nội.

- Bà C, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Trú tại : 236/14F Z10 - phường 17 – Quận Z8 – TP HCM

- Bà C1, sinh năm 1938 (vắng mặt)

Trú tại : 320/8 Z11 – P4 – Q5 – TPHCM

- Ông C2, sinh năm 1939, có mặt;

Trú tại : 262 phố W – Quận W2 – Hà Nội.

- Ông Z7, sinh năm 1943 (vắng mặt)

Địa chỉ: 46/19-46/21 Z12, tổ 42, khu phố 3, phường 17, quận Z8, TP Hồ Chí Minh;

- Bà C3, sinh năm 1946, có mặt;

Trú tại : số 11B phố Z13 – Quận Z6 – Hà Nội

Ông C4, sinh năm 1951, có mặt;

Trú tại : số 110 Z5 - Quận Z6 – Hà Nội

- Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện: Bà C3, Ông C4 đều có mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà C: Bà C5, có mặt.

***Người bị kiện:*** Uỷ ban nhân dân quận W2.

Trụ sở: Số 8 ngõ 6 Z14 – Quận W2 – Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật : Ông Z15 – Chủ tịch

Người đại diện theo uỷ quyền : Bà Z16 – Phó chủ tịch, vắng mặt,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Z17- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, có mặt.

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

- Uỷ ban nhân dân phường W1.

Trụ sở: số 143 Nguyễn An Ninh – Quận W2 – Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Z18 – Phó Chủ tịch UBND phường, có mặt.

- Bà A, sinh năm 1934, Trú tại: Texas – Hoa Kỳ, vắng mặt;

- Bà V, sinh năm 1952, vắng mặt,

- Ông V2, sinh năm 1975, vắng mặt,

- Ông V3, sinh năm 1977, vắng mặt,

Trú tại: 262 phố W, phường W1, quận W2, Hà Nội.

- Ông V4, vắng mặt,

Trú tại : số 110 Z5 - Quận Z6 – Hà Nội

- Bà V5, Bà V6, Ông V7. vắng mặt,

Trú tại: nhà số 9 ngõ 19 phố Z19, quận Z20, Hà Nội.

- Ông V8, sinh năm 1938; vắng mặt,

- Ông V9, sinh năm 1969; vắng mặt,

- Ông V10, sinh năm 1977; vắng mặt,

Trú tại : P1403 Chung cư B4 R, phường R1, R2 – Hà Nội.

- Ông Q, sinh năm 1949; vắng mặt,

- Bà Q2, sinh năm 1949; vắng mặt,

Trú tại : 49A R3 – phường 7 – Quận Z8 – Thành phố Hà Nội.

- Bà Q3, sinh năm 1953; vắng mặt,

- Ông Q4, sinh năm 1943; vắng mặt,

- Bà Q5, sinh năm 1980; vắng mặt,

- Ông Q6, sinh năm 1981, có mặt;

Cùng trú tại: số 264 W, phường Tường Mai, W2, Hà Nội.

(Bà Q3, ông Q4, bà Q5 ủy quyền cho ông Q6)

- Ngân hàng Z.

Trụ sở : Số 02 phố R4, quận Z20, Hà Nội.

- Ngân hàng Z - chi nhánh Hà Nội.

Trụ sở tại: Số 77 R5, quận Z6, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: + Bà Z1 – Phó Giám đốc Ngân hàng Z - Chi nhánh Hà Nội. Có mặt.

+ Bà Z2, Trưởng phòng khách hàng hộ sản xuất và cá nhân. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q3, ông Q4: Luật sư Z3, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Z4, trụ sở : số 66 Z5, quận Z6, Hà Nội. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Ông R6 - Công ty luật TNHH R7 thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội - có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai của người khởi kiện nội dung vụ án như sau :*

Nguồn gốc nhà đất tại 32B W1, quận Z6, Hà Nội nay là 262 - 264 W, quận W2, Hà Nội như sau: Nhà đất nêu trên là tài sản của cụ L và Cụ L1 để lại cho các con theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ngày 11/6/1992 có nội dung: “*Các thừa kế đều xác định và công nhận toàn bộ bất động sản nhà đất tại 32B W1, quận W2, thành phố Hà Nội (nay là số 262-264 phố W) và các động sản là thuộc sở hữu của cụ L và cụ L1 sau khi mất hai cụ để lại cho các con được hưởng.*

*Để tôn trọng ý kiến của cụ L và cụ L1 các thừa kế không yêu cầu chia và thỏa thuận để cho ông C2, bà Q2 và bà Q3 vẫn được tiếp tục ở nguyên canh như hiện nay; Ông C2, bà Q2 và bà Q3 không được mua bán, chuyển nhượng, hoặc cho. Ông C2 được xây bức tường ngăn lùi ra cách đường phân giới giữa hai thửa đất số 279 và 275 là một mét. Diện tích bếp và gian nhà đổ cùng với phần đất giữa để sửa sang lại làm nơi thờ cúng tổ tiên cha mẹ, buồng gara ô tô và lối đi từ đường phố vào để sử dụng chung cho mọi người đi tiện nghi phụ để đảm bảo vệ sinh và sinh hoạt trong phạm vi đất được phân định. Mọi việc xây cất cải tạo kiên cố mới*

*phải được sự thỏa thuận của các thừa kế”.*

Cụ L và cụ L1 có 13 người con đẻ gồm: Â; L3; H; C; L4; C2; V4; L5; Z7; C3; Q2; C4; Q3 (Q3). Ngoài ra, cụ L và cụ L1 không có con đẻ, con nuôi nào khác. Sau khi có Quyết định hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, các đồng thừa kế chưa bao giờ họp hay thỏa thuận chia di sản thừa kế nêu trên, bà Q2, Q3 (là hai trong số 13 đồng thừa kế) tiếp tục ở nguyên canh như theo nội dung của quyết định.

Tháng 8/2017, gia đình bà Q3 đã tự ý xây dựng công trình nhà 5 tầng kiên cố trên toàn bộ thửa đất có diện tích là 132,9m<sup>2</sup> mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế, khi các đồng thừa kế có ý kiến về việc bà Q3 xây dựng nhà làm ảnh hưởng đến nhà xung quanh thì mới biết các gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Gia đình bà Q3 đã được UBND quận W2 cấp Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - số GCN 0217687/QHM ngày 8/6/2005 do UBND quận W2 cấp cho ông Q4 sinh năm 1943 và bà Q3 sinh năm 1953.

Gia đình bà Q2 được UBND quận W2 cấp cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS10125410218, số vào sổ 0215687/QĐUB với ông Q sinh năm 1949 và bà Q2 sinh năm 1949 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội) ngày 8/6/2005.

Như vậy, việc UBND quận W2 ban hành quyết định và cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoàn toàn trái với Quyết định hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ L và cụ L1. Theo quy định của Bộ luật dân sự và quyết định hòa giải thành nêu trên ông Q4 và ông Q không phải là người thừa kế của cụ L và cụ L1 nhưng lại có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật.

Những người khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét và giải quyết những yêu cầu sau: Hủy Quyết định hành chính của UBND quận W2 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội đứng tên ông Q4 và bà Q3 do UBND quận W2 cấp ngày 8/6/2005. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - số GCN 0217687/QHM ngày 8/6/2005 mà UBND quận W2 cấp cho ông Q4 và bà Q3 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội). Hủy Quyết định hành chính của UBND quận W2 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội đứng tên ông Q và bà Q2 do UBND quận W2 cấp ngày 8/6/2005. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS10125410218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất - số 0215687/QĐUB ngày 8/6/2005 mà UBND quận W2 cấp cho ông Q và bà Q2 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội).

- Ông C2 trình bày: Ông là người khởi kiện, sinh sống trên nhà đất 262 W từ năm 1967 đến nay. Khi cụ L còn sống - năm 1977, cụ L đã viết giấy cho vợ chồng ông C2, bà V và hai con nhà đất số 262 W (số cũ là 32B Phố W1). Ngày 07/12/2000, UBND Thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên C2 và V. Do vậy, nhà đất tại số 262 W (số cũ là 32B Phố W1) của ông C2, bà V và các con. Ông C2 hoàn toàn nhất trí với lời khai của Bà C3, ông C4 và đề nghị Tòa án chấp nhận Đơn khởi kiện, xem xét lại trình tự thủ tục và toàn bộ quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất 264 W, nếu sai đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Ông V8 (chồng bà L5, bà L5 đã mất năm 2015 là con của cụ L và cụ L1) trình bày: Ông C4, bà L5 có 02 người con là V9 và V10. Ông C4 và hai con hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, không có yêu cầu gì khác.

- Bà V5 (con của bà L3 - mất năm 1991, bà L3 là con của cụ L và cụ L1). Bà L3 kết hôn với ông G1 (mất năm 1994). Bà L3 và ông G1 có 03 người con là V5, G2, và V7. Bà V5 nhất trí với lời khai của Bà C3, ông C4 và Đơn khởi kiện. Bà V5, bà V6, ông V7 không có yêu cầu gì khác.

- Bà Q2, ông Q thống nhất trình bày: Nhất trí với lời khai của người khởi kiện về di sản thừa kế, các thừa kế. Năm 2017, gia đình bà Q3 xây dựng vi phạm trật tự xây dựng làm ảnh hưởng đến gia đình bà Q2 và bà Q2 đã có đơn gửi Thanh tra xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền. Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ngày 11/6/1992 vẫn đã và đang có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng Quyết định nêu trên, không có yêu cầu nào khác.

- Ông Q6 đại diện cho ông Q4, bà Q3 trình bày: Về các thừa kế của cụ L, cụ L1 gồm 13 người đúng như bà C3 trình bày. Về nguồn gốc nhà đất: Ngôi nhà 32B đường W1 do cụ L xây năm 1953 trên hai thửa đất: thửa 279 diện tích 130m<sup>2</sup> và thửa 275 diện tích 307m<sup>2</sup>, tổng cộng 437m<sup>2</sup>. Trong ngôi nhà này từ năm 1989 có 03 hộ gia đình: Hộ ông C2 ở từ năm 1977, hộ bà Q2 và hộ bà Q3 ở từ năm 1975. Năm 1984, cụ L đồng ý cho gia đình bà Q2, bà Q3 được xây dựng nhà cửa làm các thủ tục xin phép và xây dựng nhà trong khu vực này. Gia đình ông C2 sử dụng nhà chính – mặt đường (262 W), ngõ cho gia đình bà Q2, bà Q3 làm lối đi, các nhà sử dụng chung. Gia đình bà Q3, ông Q4 đã được cụ L cho ở tại thửa đất 275 từ năm 1975 nay là 264 W tính đến nay là 43 năm, hàng năm đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Theo Quyết định số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, các thừa kế thống nhất không yêu cầu chia và thỏa thuận để ông C2, bà Q2, bà Q3 vẫn được ở nguyên canh như hiện trạng tính đến nay là hòa giải thành được 26 năm. UBND quận W2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - số GCN 0217687/QHM ngày 8/6/2005 mà

UBND quận W2 cấp cho ông Q4 sinh năm 1943 và bà Q3 sinh năm 1953 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội đến nay là 13 năm, do vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Hiện nay gia đình bà Q3 ở tại nhà đất 264 W gồm: ông Q4, bà Q3, ông Q6, bà Q5 và 2 con. Bà Q3, ông Q4 xin phép xây dựng nhà 5 tầng 1 tum trên diện tích đất được cấp sổ đỏ và xây dựng đúng luật. Giá trị xây dựng nhà 5 tầng 1 tum là tài sản của ông Q6, bà Q5. Hiện nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng Agribank chi nhánh Hà Nội và không chuyển nhượng cho ai. Ngoài ông Q4, bà Q3, ông Q6, bà Q5 và 2 con không còn có ai có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến nhà đất nêu trên. Ông Q6 đề nghị Tòa án phải đưa toàn bộ tài sản là 437m<sup>2</sup> đất tại Biên bản hoà giải thành năm 1992 vào vụ án. Thay đổi địa vị tố tụng của ông C2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Quan điểm của UBND quận W2:

Đối với Giấy chứng nhận của ông Q và bà Q2 tại số nhà 264 tổ 1A, phường W1: ông Q kê khai thửa đất số 97, tờ bản đồ số 5H-IV-2 diện tích 108,9m<sup>2</sup> đất ở. Giấy tờ đất đã nộp gồm: Quyết định số 29/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ngày 11/6/1992 công nhận hòa giải thành, đơn của bà Q2 ngày 19/10/2004 ủy quyền cho ông Q. Ngày 17/11/2004, Hội đồng đăng ký nhà ở, đất ở phường W1 đã họp xét duyệt hồ sơ và xác nhận thửa đất ông Q đang sử dụng có nguồn gốc theo giấy tờ thừa kế của bố, mẹ để lại theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 29 ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Về thời điểm sử dụng: 108,9 m<sup>2</sup> sử dụng làm đất ở ổn định từ trước năm 1980 đến nay do được thừa kế. Về tranh chấp, khiếu kiện: không, về quy hoạch: đất ở.

UBND phường W1 chuyển hồ sơ kèm theo Tờ trình số 184/TTr-UB ngày 4/6/2004 đề nghị UBND quận cấp Giấy chứng nhận. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định hồ sơ và trình UBND quận W2 ngày 7/6/2005 Tờ trình số 10/TTr-TN&MT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho 15 hộ gia đình, cá nhân trong đó có ông Q và bà Q2. Ngày 8/6/2005 UBND quận W2 đã ban hành Quyết định số 687/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại phường W1 quận W2 cho 15 hộ gia đình, cá nhân trong đó ông Q và bà Q2 được Giấy chứng nhận có Mã số GCN là 10125410218.

Đối với Giấy chứng nhận của bà Q3 và ông Q4 tại số nhà 264 tổ 1A, phường W1: Bà Q3 kê khai thửa đất số 82, tờ bản đồ số 5H-IV-2 diện tích 132,9m<sup>2</sup> đất ở. Giấy tờ đất đã nộp gồm: Quyết định số 29/DSST của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ngày 11/6/1992 công nhận hòa giải thành. Ngày 17/11/2004, Hội đồng đăng ký nhà ở, đất ở phường W1 đã họp xét duyệt hồ sơ và xác nhận thửa đất bà Q3 đang sử dụng có nguồn gốc theo giấy tờ thừa kế của bố, mẹ để lại theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 29 ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Về thời điểm sử dụng: 132,9 m<sup>2</sup> là đất ở ổn định từ trước năm 1980 đến nay do được thừa kế. Về tranh chấp, khiếu kiện: không; về quy hoạch: đất ở. UBND phường W1 chuyển hồ sơ kèm theo Tờ trình số 184/TTr-UB ngày 4/6/2004 đề nghị UBND quận cấp Giấy chứng nhận. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã thẩm định hồ sơ và trình UBND quận W2 ngày 7/6/2005 Tờ trình số 10/TTr-

TN&MT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho 15 hộ gia đình, cá nhân trong đó có bà Q3 và ông Q4. Ngày 8/6/2005, UBND quận W2 đã ban hành Quyết định số 687/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tại phường W1 quận W2 cho 15 hộ gia đình, cá nhân trong đó Q3 và ông Q4 được cấp Giấy chứng nhận có Mã số GCN là 101254102220.

UBND quận W2 xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số MS 1025410220 do UBND quận W2 cấp cho bà Q3 và ông Q4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số MS 1025410218 cấp cho ông Q và bà Q2 theo Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 8/6/2005 là đúng quy định của pháp luật Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Bà C3, Ông C4, Bà V5, Ông C2, ông V8 thống nhất trình bày: Bà L4, C sinh sống tại Thành phố Hồ chí Minh đã già yếu và nhiều năm nay không ra Hà Nội; bà C3, Ông C4, Bà V5, Ông V4, ông V8, ông Z7 đều sinh sống ở nơi khác nên không thể biết việc bà Q3 và bà Q2 kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc UBND Quận W2 cấp cho bà Q3, bà Q2. Chỉ đến khi bà Q3 phá toàn bộ nhà cũ xây nhà mới vào khoảng tháng 8/2017 làm ảnh hưởng đến nhà ở của gia đình ông C2, gia đình bà Q2 và hàng xóm xung quanh khác nên phát sinh mâu thuẫn, khi đó bà Q3 mới xuất trình bản photo Giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi đó những thừa kế của cụ L và cụ L1 mới biết, do vậy bác bỏ lời khai của bà Q3 cho rằng những người thừa kế đã biết về Giấy chứng nhận nêu trên từ năm 2008. Hơn nữa từ khi có Quyết định hòa giải thành năm 1992 đến nay chưa bao giờ các thừa kế có đơn yêu cầu thi hành án hay thỏa thuận về việc phân chia di sản cũng như đồng ý để bà Q2 và bà Q3 kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy việc UBND quận W2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người thừa kế do vậy nhất trí với đơn khởi kiện đề nghị Hủy toàn bộ 2 Giấy chứng nhận nêu trên.

- Bà Q2 trình bày: Năm 1986 được sự đồng ý của cụ L và cụ L1 nên vợ chồng bà xây nhà để ở như hiện nay, từ khi có Quyết định hòa giải thành năm 1992 đến nay gia đình bà Q2 vẫn ở nguyên canh không có cải tạo sửa chữa gì, vẫn nguyên hiện trạng như năm 1992. Khi gia đình bà Q3 xây dựng đã vi phạm diện tích theo Quyết định năm 1992 làm nứt nhà bà Q2, ông C2 và hàng xóm. Ông C2, bà Q2 đã có đơn đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Bà Q2 khẳng định quản lý và sử dụng nhà đất theo đúng Quyết định năm 1992 do vậy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện theo đúng Quyết định năm 1992, không có ý kiến gì khác.

- Bà Q3, ông Q6, bà Nguyễn Thu Thủy thống nhất trình bày: Từ khi có Quyết định hòa giải thành năm 1992 đến nay chưa bao giờ các thừa kế có đơn yêu cầu thi hành án hay thỏa thuận về việc phân chia di sản. Năm 2008 các thừa kế đã

biết việc gia đình bà Q3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy vụ án nêu trên hết thời hiệu khởi kiện.

- Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 300/2019/DS-ST ngày 22 và 27/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử: Căn cứ Khoản 3 điều 98 Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân; Khoản 2 điều 52, Điều 105, 106 Luật đất đai. Khoản 2 Điều 3, Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1 điều 158, khoản 2 điều 157, Điều 193, Điều 204, Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, C, L4, C2, Z7, C3 đối với UBND Quận W2. Hủy 1 phần Quyết định hành chính số 687/QĐ-UB ngày 08/6/2005 của UBND quận W2 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS10125410218, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất-số GCN 0217687/QHM ngày 8/6/2005 do UBND quận W2 cấp cho ông Q4 sinh năm 1943 và bà Q3 sinh năm 1953 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS10125410218, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - số 0215687/QĐUB ngày 8/6/2005 do UBND quận W2 cấp cho ông Q sinh năm 1949 và bà Q2 sinh năm 1949 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội). Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông Q4, bà Q3 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

- Luật sư Z3 có quan điểm: Tại nội dung của Đơn khởi kiện ngày 06/11/2017, các nguyên đơn đã biết bà Q2 và bà Q3 được cấp GCNQSDĐ. Năm 2008, gia đình bà Q3 cải tạo lại ngôi nhà xây từ năm 1984 đã cũ nát, do vậy các anh chị em trong gia đình đã khiếu kiện bà Q3 lên UBND quận W2. Ngày 17/10/2008, UBND phường W1 đã tổ chức hòa giải thành cho các bên và sau đó mọi người không có ý kiến gì, cho đến năm 2017 khi gia đình bà Q3 xây dựng lại ngôi nhà cũ đã cải tạo năm 2008, thì các anh chị em trong gia đình lại xảy ra mâu thuẫn và dẫn đến việc khởi kiện ra tòa yêu cầu Tòa án giải quyết như hiện tại. Các Nguyên đơn đã biết rất rõ ông C2, bà Q2 và bà Q3 được cấp GCNQSDĐ từ năm 2008 và sau đó không khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông C2, bà Q2 và bà Q3. Đối chiếu với quy định tại K2 - Điều 116 LTTHC năm 2015 thời điểm các nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện. Về nội dung: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q3 là đúng quy trình và đúng thẩm quyền theo quy định của Điều 49, Đ50; Đ87 Luật đất đai năm 2003; Điều 45 Nghị định



181/2004/NĐCP và Quyết định số 23/2005/QĐUBND, ngày 18/02/2005 của UBNDTPHN. Điều kiện để xét duyệt cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông C2, gia đình bà Q2 và gia đình bà Q3 là như nhau. Như vậy, GCNQSDĐ số AB 175811 mang tên Bà Q3 và chồng là ông Q4 có hiệu lực Pháp luật nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện.

- Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không chấp nhận nội dung phía bà Q3 cho rằng đã hết thời hiệu do năm 2008 chỉ hòa giải về việc tự ý xây dựng, tự ý kê khai không đúng Quyết định hòa giải thành, không hề được biết về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc hòa giải cũng không phải tất cả người khởi kiện tham gia. Mãi đến 2017 mới biết nên đã khởi kiện; ngoài việc cấp giấy chứng nhận không đúng về nội dung (vi phạm Quyết định hòa giải thành năm 1992) thì ranh giới và lối đi chung thể hiện trong Giấy chứng nhận không phù hợp với thực tế; đối tượng cấp đất là vợ chồng cũng không đúng vì tài sản chỉ liên quan đến con đẻ của hai cụ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Ủy ban nhân dân quận W2 Mai trình bày căn cứ để cấp giấy chứng nhận là Quyết định hòa giải thành năm 1992, tuy nhiên người sử dụng đất đã sử dụng và nộp thuế đầy đủ; việc khởi kiện đã quá thời hiệu nên đề nghị giữ nguyên quyết định bị khởi kiện.

- Đại diện Ủy ban nhân dân phường W1 trình bày do thời gian nên tài liệu từ năm 2008 không còn lưu trữ; đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Đại diện ngân hàng cho biết hiện tại tài sản nhà đất trên của gia đình bà Q3 vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên hợp đồng tín dụng và thế chấp chưa vi phạm nghĩa vụ nên ngân hàng chưa tiến hành khởi kiện tại tòa án; mong muốn các bên hòa giải, nếu không được thì đề nghị giải quyết theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm: Ngày 06/11/2017, người khởi kiện làm đơn khởi kiện với lý do tháng 8/2017 gia đình bà Q3 phá nhà cũ xây nhà mới lúc đó người khởi kiện mới biết gia đình ông Q4, bà Q3 và ông Q và bà Q2 đã được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa bà Q3 và bà Q2 cũng không chứng minh được những người khởi kiện đã biết các bà được cấp sổ đỏ từ năm 2005, do vậy yêu cầu khởi kiện trong thời hiệu theo qui định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung: Đất UBND quận W2 cấp cho ông C2, bà Q2, bà Q3 được xác định đất do cụ L và cụ L1 để lại cho các con, là tài sản thừa kế chung của các đồng thừa kế là các con của cụ L và cụ L1. Việc UBND quận W2 ban hành QĐ số 687/QĐ-UB v/v cấp Giấy chứng nhận và cấp Giấy CNQSD đất cho các ông bà Q và Q2, ông Q4 và bà Q3 khi chưa được sự đồng ý của các thừa kế là không đúng với Quyết định hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án ND TP Hà Nội, không đúng diện tích đất ở nguyên canh, không đúng trình tự thủ tục của pháp luật, vi phạm điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Do vậy đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

### **[1] Về tố tụng:**

- Về đối tượng khởi kiện: Người khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định hành chính số 687/QĐ-UB ngày 08/6/2005 của UBND quận W2 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2, Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS1025410220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - số GCN 0217687/QHM ngày 8/6/2005 mà UBND quận W2 cấp cho ông Q4 sinh năm 1943 và bà Q3 sinh năm 1953; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất MS10125410218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất-số 0215687/QĐUB ngày 8/6/2005 mà UBND quận W2 cấp cho ông Q sinh năm 1949 và bà Q2 sinh năm 1949 tại địa chỉ 264 tổ 1A, phường W1, quận W2 (nay là 264 đường W, quận W2, Hà Nội).

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định các Quyết định hành chính trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 1 điều 30, khoản 4 điều 32 Luật tố tụng hành chính.

- Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào lời khai của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Vào tháng 10/2017, bà Q3 tiến hành phá nhà cũ và xây nhà mới thì bà Q3 mới photo Giấy chứng nhận đưa cho ông C4 lúc đó ông C4 và những người khởi kiện mới biết. Mặt khác, bà Q3 cũng thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm là chưa bao giờ công khai đưa cho những người khởi kiện biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho bà Q3; Ông Q4, bà Q3 không chứng minh được việc những người khởi kiện biết được Quyết định hành chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên từ năm 2008. Như vậy có căn cứ xác định thời điểm tháng 10/2017 người khởi kiện mới được biết cụ thể Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho bà Q3. Thời điểm nộp đơn khởi kiện là ngày 06/11/2017 nên đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Người bảo vệ quyền lợi cho bà Q3 đưa ra quan điểm cho rằng năm 2008, gia đình bà Q3 đã công khai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía người khởi kiện không thừa nhận, không có tài liệu chứng minh việc người khởi kiện biết về đối tượng khởi kiện từ thời điểm trên nên việc xác định thời hiệu của cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự - người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, tuy nhiên những người này đều tổng đạt hợp lệ nhiều lần, đã có ủy quyền tham gia tố tụng nên việc xét xử đảm bảo quy định tại điều 225 Luật tố tụng hành chính.

### **[2] Xét nội dung kháng cáo:**

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời thừa nhận của các đương sự

thì hàng thừa kế thứ nhất của cụ L và cụ L1 gồm 13 người con là A, L3 đã mất (do bà V5, bà V6, ông V7 đại diện), H, C, L4, C2, V4, L5 đã mất (do ông V8, V10, V9 đại diện), Z7, C3, Q2, C4, Q3.

Tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội có nội dung: “Các thừa kế đều xác định và công nhận toàn bộ bất động sản nhà đất tại 32B W1, quận W2, thành phố Hà Nội và các động sản là thuộc sở hữu của cụ L và cụ L1 sau khi mất hai cụ để lại cho các con được hưởng. Đề tôn trọng ý kiến của cụ L và cụ L1 các thừa kế không yêu cầu chia và thỏa thuận để cho ông C2, bà Q2 và bà Q3 vẫn được tiếp tục ở nguyên canh như hiện nay; Ông C2, bà Q2 và bà Q3 không được mua bán, chuyển nhượng, hoặc cho. Ông C2 được xây bức tường ngăn lùi ra cách đường phân giới giữa hai thửa đất số 279 và 275 là một mét. Diện tích bếp và gian nhà đổ cùng với phần đất giữa để sửa sang lại làm nơi thờ cúng tổ tiên cha mẹ, buồng gara ô tô và lối đi từ đường phố vào để sử dụng chung cho mọi người đi tiện nghi phụ để đảm bảo vệ sinh và sinh hoạt trong phạm vi đất được phân định. Mọi việc xây cất cải tạo kiên cố mới phải được sự thỏa thuận của các thừa kế”.

Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận diện tích nhà đất mà UBND Quận W2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Q3, ông Q4, bà Q2, ông Q nằm trong khuôn viên nhà đất 32B W1 (nay là 264 W) mà Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã nêu.

Theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thì toàn bộ bất động sản nhà đất tại 32B W1 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của các thừa kế của cụ L và cụ L1, các thừa kế thỏa thuận không yêu cầu chia, chỉ đồng ý để bà Q3, bà Q2 tiếp tục “ở nguyên canh” chứ không có quyền định đoạt đối với nhà đất nêu trên. Việc bà Q3, bà Q2 kê khai diện tích đang quản lý sử dụng khi chưa được sự đồng ý của các thừa kế là vi phạm sự thỏa thuận tại Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Việc UBND Quận W2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Q3, ông Q4, bà Q2, ông Q đối với nhà đất 264 W khi chưa được sự đồng ý của các thừa kế của cụ L và cụ L1 là vi phạm điều 105, 106 Luật Đất đai.

[2.2] Quan điểm của phía người bị kiện - Ủy ban nhân dân Quận W2 cho rằng Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội chính là căn cứ ban hành các quyết định bị khởi kiện (gồm Quyết định số 687/QĐ-UB ngày 08/6/2005 - phần liên quan đến bà Q3, ông Q4 và bà Q2, ông Q; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q4, bà Q3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Q và bà Q2. Quan điểm tại phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận W2 thể hiện sự mâu thuẫn khi vừa cho rằng Quyết định Hòa giải thành có sự bất cập nhưng đồng thời vẫn xác định căn cứ vào Quyết định trên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình bà Q3 và bà Q2 là đúng.

[2.3] Quyết định công nhận hòa giải thành số 29/DSST ngày 11/6/1992 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đang có hiệu lực pháp luật nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người kháng cáo là không đúng quy định pháp luật và không đảm bảo quyền lợi của các đồng sở hữu chung về tài sản do cụ L và cụ L1 để lại. Mặt khác, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận do UBND Quận W2 cung cấp thể hiện thửa đất số 82 và 97 nằm giáp nhau và trong Giấy chứng nhận không thể hiện rõ ngõ đi sử dụng chung của 02 thửa đất này như thế nào, kích thước bao nhiêu là không đúng thực tế sử dụng (có lối đi chung) gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền quản lý và sử dụng của chủ sử dụng đất.

Ngân hàng Z không có yêu cầu; Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Hà Nội có văn bản đề nghị bảo vệ quyền lợi, nhưng không được Ngân hàng Z ủy quyền; sau khi xét xử không có kháng cáo vì vậy cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác là có cơ sở.

Từ phân tích trên cho thấy Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người khởi kiện là đúng nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra người kháng cáo -Bà Q3 và ông Q4 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, tuy nhiên người kháng cáo đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241; khoản 2 Điều 349 Luật Tổ tụng hành chính; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Q3 và ông Q4, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 300/2019/DS-ST ngày 22 và 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho Bà Q3 và ông Q4. Hoàn trả cho ông Q4 và bà Q3 số tiền đã nộp tạm ứng án theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0013841 ngày 24/12/2019 và số AA/2018/0013843 ngày 24/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội
- Cục THADS tp Hà Nội
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, Phòng HCTP.

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

**Nguyễn Thị Thanh Xuân**