

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2019/HC-ST
Ngày: 24-01-2019
V/v kD kiện quyết định hành
chính

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm: 1/ Ông Nguyễn Văn Long
2/ Ông Trần Ngọc Thực

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Anh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Trần Hồng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018 và 24 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án
nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
40/TLST- HC ngày 24 tháng 01 năm 2018 về việc “KD kiện quyết định
hành chính trong quản lý đất đai”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6290/2018/QĐHC-ST ngày
18 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: 1/ Bà Hà Thị N, sinh năm 1961
2/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: 28A Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người bị kiện: 1/ Ủy ban nhân dân quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 387A Trường Chinh, Phường 13, quận C, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Do ông Châu Minh D làm đại diện theo ủy quyền.

2/ Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 12 đường F, Phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có ông Tống Sơn L - Chuyên viên văn phòng đăng ký đất đai quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1977

2/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: 44 đường Q, Phường B, quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Huỳnh Thanh O, sinh năm 1982

4/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: 5/21 đường X, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 05/1/2018 của bà Hà Thị N và ông Trần Văn H: Ngày 19/11/2011, bà N và ông H có hùn tiền với bà Nguyễn Thị M để chuyển nhượng phần diện tích đất 611,2m² thuộc thửa 03, một phần thửa 04 tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính Phường B, quận C, địa chỉ 4/56 Y, Phường B, quận C (tài liệu năm 2005) của ông Nguyễn Trung Z và bà Đỗ Kim A. Sau khi thanh toán xong tiền chuyển nhượng, hai bên có lập biên bản thỏa thuận và cam kết về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân vào ngày 28/10/2015. Theo biên bản thỏa thuận này các bên thống nhất nội dung như sau: Ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị N góp số tiền 3.800.000.000 đồng tương ứng với việc được quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 3-1 có diện tích 292,1m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m² (theo bản đồ hiện trạng vị trí 01/ĐĐC/ĐĐBĐ/2015 do Công ty cổ phần dịch vụ thương mại xây dựng thiết kế đo đạc Địa Long lập ngày 20/10/2015). Khi đủ điều kiện pháp lý thì hai bên cùng có nghĩa vụ lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất nêu trên và tiến hành tách thửa sang tên theo quy định cho bên còn lại.

Tuy nhiên, bà M không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận và cam kết trong thời gian chờ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở đất ở thì phát hiện bà M đã hợp thức hóa phần đất cho ông Huỳnh Thanh O, bà Lê Thị P và Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở số CH04753 ngày 29/04/2014. Sau đó, bà M đại diện theo ủy quyền cho ông O và bà P thực hiện việc chuyển nhượng phần đất này cho chồng của bà M là ông Nguyễn Văn N và Văn phòng Đăng ký đất đai quận C đăng ký biến động vào ngày 31/10/2014 cho ông N. Việc Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận cho ông O, bà P phần đất của vợ chồng bà N là không đúng và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

Do đó, bà N và ông H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất số CH04753 ngày 29/4/2014 của Ủy ban nhân dân quận C cấp cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P và hủy việc cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn N của Văn phòng Đăng ký đất đai quận C ngày 31/10/2014.

Người bị kiện, Ủy ban nhân dân quận C trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai quận C thể hiện ngày 09 tháng 12 năm 2013, ông Huỳnh Thanh O lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà không số hẻm 102 Y, Phường B, quận C gồm thành phần hồ sơ gồm có:

- + Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất;

- + Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) đề tháng 12 năm 2003 (không có ngày);

- + Tờ tường trình và cam kết (có chứng thực chữ ký) của ông Huỳnh Thanh O ngày 20 tháng 12 năm 2013;

- + Bản vẽ hiện trạng số 767/HĐĐV 2012 do Công ty ADEC lập ngày 25 tháng 9 năm 2013 (Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng quản lý đô thị kiểm tra nội nghiệp ngày 06 tháng 12 năm 2013)

Đồng thời, kèm theo PD xác nhận số 1943s/UBND-NĐ ngày 16 tháng 01 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Phường B đối với căn nhà trên, có nội dung như sau:

- + Nội dung kê khai về đất, tài sản so với hiện trạng: Đúng hiện trạng;

+ Nguồn gốc sử dụng đất: Phần diện tích đo đạc thực tế 278,46m² có nguồn gốc thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 2, Phường B do bà Nguyễn Thị Thanh E kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, hình thức đăng ký: Chính thức, loại đất: Lúa màu. Ông Nguyễn Trung Z sử dụng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh O tháng 12 năm 2003;

+ Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay: Năm 2001;

+ Nguồn gốc tạo lập tài sản: Nhà tự xây dựng;

+ Thời điểm hình thành tài sản: Năm 2001;

+ Tình trạng tranh chấp về đất đai và tài sản gắn liền với đất: Hiện nay không tranh chấp, đã niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân Phường B từ ngày 17 tháng 12 năm 2013 đến nay;

+ Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; theo bản vẽ hiện trạng 767/HĐĐV 2012 do công ty ADEC lập ngày 25 tháng 9 năm 2013, Phòng Quản lý đô thị và Phòng Tài Nguyên và Môi Trường kiểm tra ngày 06 tháng 12 năm 2013.

Ngày 16 tháng 4 năm 2014, Phòng Quản lý đô thị quận có văn bản số 89/PTNƠ&ĐT về việc cấp sổ nhà, theo đó, căn cứ bản đồ số nhà quận C, căn nhà trên có số nhà là 102/51 Y, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên cơ sở xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường B, Phòng Tài Nguyên và Môi trường quận có Tờ trình số 1046-2014 ngày 16 tháng 4 năm 2014 trình Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà trên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2014, Phòng Quản lý đô thị quận cấp Giấy chứng nhận số CH04753 đối với căn nhà số 102/51 Y, Phường B, quận C cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P với diện tích khuôn viên là 278,46m².

Ngày 30 tháng 10 năm 2014, bà Nguyễn Thị M (là người đại diện cho chủ sở hữu, chủ sử dụng là ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P theo Hợp đồng ủy quyền số 008483 do Văn phòng công chứng C chứng nhận ngày 13 tháng 5 năm 2014) đã bán, chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Nguyễn Văn N theo hợp đồng số 019889/HĐ-MBN do văn phòng công chứng C chứng nhận.

Ngày 31 tháng 10 năm 2014, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận C đã cập nhật biến động, sang tên chủ sở hữu mới là ông Nguyễn Văn N đối với căn nhà trên.

Trên cơ sở đơn phản ánh của bà Hà Thị N, Ủy ban nhân dân quận C đã có quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2016 để thanh tra quy trình cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà nêu trên. Qua báo cáo kết quả thanh tra ngày 28 tháng 9 năm 2016 của Đoàn thanh tra, Ủy ban nhân dân quận xét thấy:

Trong thành phần hồ sơ có bản tường trình và cam kết của ông Huỳnh Thanh O (có chứng thực chữ ký), nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Trung Zsang nhượng lại căn nhà số 102/51 Y, Phường B, quận C cho ông O tháng 12 năm 2003.

Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 19 tháng 7 năm 2016, ông Nguyễn Trung Z khẳng định là ông không chuyển nhượng căn nhà trên cho ông O, chữ ký trong giấy tay mua bán không phải của ông và xác định căn nhà trên được ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M vào ngày 19 tháng 11 năm 2011 (có giấy mua bán viết tay). Đồng thời vào ngày 28 tháng 10 năm 2015, bà Nguyễn Thị M cũng đã lập vi bằng ghi nhận việc bà đứng tên nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trung Z phần nhà đất có diện tích 611,1m² (tương ứng với 02 căn nhà 102/49 và 102/51 Y, Phường B, quận C) theo hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay ngày 19 tháng 11 năm 2011.

Trong quá trình xác minh, Đoàn thanh tra có mời ông Huỳnh Trọng Tuấn và ông Huỳnh Thanh O để làm rõ việc chuyển nhượng, nhưng ông Tuấn và ông O không đến làm việc.

Như vậy, trong quá trình lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận ông O cam đoan tường trình trên hoàn toàn đúng sự thực, có gì sai trái sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nhưng thực chất ông Nguyễn Trung Z xác định ông chỉ chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị M vào ngày 19 tháng 11 năm 2011, không chuyển nhượng cho ông O và chữ ký trong giấy tay mua bán cho ông O không phải của ông. Do đó, nhận thấy ông Huỳnh Thanh O có dấu hiệu làm giả mạo giấy tay mua bán, cố ý tường trình việc chuyển nhượng căn nhà trên không đúng sự thật, có thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tài sản của người khác là căn nhà số 102/51 Y, Phường B. Đây là dấu hiệu phạm tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo quy định tại điều 139 Bộ luật hình sự năm 1999 (sửa đổi, bổ sung năm 2009). Vì vậy,

Ủy ban nhân dân quận C đã chỉ đạo Thanh tra quận chuyển hồ sơ đề Cơ quan điều tra làm rõ trách nhiệm hình sự của các cá nhân có liên quan đến việc chuyển nhượng đối với căn nhà trên. Đồng thời, cũng đã yêu cầu Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Ủy ban nhân dân Phường B tổ chức kiểm điểm trách nhiệm các tổ chức và cá nhân trực tiếp thụ lý hồ sơ.

Ngày 8 tháng 2 năm 2017, Cơ quan cảnh sát điều tra công an quận C kết luận không có cơ sở khởi tố vụ án theo kiến nghị của Thanh tra quận do cơ quan điều tra xác định việc làm giả hợp đồng mua bán đất giữa ông Hậu, ông Tuấn và ông O không có mục đích chiếm đoạt tài sản vì tài sản vẫn thuộc bà M và bà N. Đây là việc làm giả hợp đồng mua bán viết giấy tay giữa các cá nhân với cá nhân để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhưng đơn vị cấp giấy không phát hiện được.

Nhằm tránh trường hợp phát sinh tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà này, Ủy ban nhân dân quận C đã chỉ đạo Phòng Tài Nguyên và Môi trường có văn bản số 302/TNMT-THPC ngày 2 tháng 6 năm 2016 gửi Sở tư pháp ngăn chặn giao dịch với căn nhà trên. Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận cũng đã ban hành văn bản số 938/UBND-PC ngày 26 tháng 5 năm 2016 để hướng dẫn bà Hà Thị N liên hệ Tòa án nhân dân để được giải quyết quyền lợi theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra qua kiểm tra, hiện nay căn nhà số 102/51 Y, Phường B, quận C hiện nay đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (đơn thế chấp số 2014/0008736).

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04753 ngày 29 tháng 4 năm 2014 cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P tại địa chỉ số 102/51 Y, Phường B là không đúng đối tượng. Do đó, cần thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp và thoái thu tiền lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất đối với căn nhà trên. Tuy nhiên, do người được cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà số 102/51 Y, Phường B đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng và đã được cập nhật sang tên chủ mới, nên căn cứ khoản 5, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai thì việc xử lý thiệt hại được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Do đó Ủy ban nhân dân quận C không có cơ sở để thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận nêu trên; Ủy ban nhân dân quận C sẽ thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận theo quy

định pháp luật đối với căn nhà trên khi có bản án của Tòa án có thẩm quyền.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt không không trả lời thông báo thụ lý của Tòa án.

Tất cả Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không trả lời thông báo thụ lý của Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông H.

Tại phiên tòa: Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện và bổ sung yêu cầu: Hủy việc cập nhật biến động của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đối với việc ông Nguyễn Văn N đăng ký thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04753 ngày 29 tháng 4 năm 2014 cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển - Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người bị kiện có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Thủ tục và trình tự cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04753 ngày 29 tháng 4 năm 2014 cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P là không sai. Tuy nhiên, căn cứ vào công văn của Ủy ban nhân dân quận C trả lời cho Tòa án thì ông O, bà P đã khai báo không đúng sự thật khi yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04753 nên yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Quá trình tiến hành tố tụng của cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Về yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện: Yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính: Bà Hà Thị N, ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận C cấp và hủy việc cập nhật biến động của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 32 của Luật tổ tụng hành hành năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 26/6/2016, Ủy ban nhân dân quận C ban hành văn bản số 938/UBND-PC và ngày 20/3/2017 ban hành văn bản số 440/UBND-PC trả lời đơn kD nại của bà Hà Thị N có nội dung hướng dẫn bà N liên hệ Tòa án nhân dân để được giải quyết việc Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N; ngày 05/1/2018, bà N gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Người bị kiện yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định của khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện: Căn cứ vào công văn số 284/UBND-PC ngày 13/02/2018 của Ủy ban nhân dân quận C trả lời thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với yêu cầu khởi kiện của bà N và ông H, việc trình bày của Người khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ thì có căn cứ xác định như sau: Ngày 19/11/2011, bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng phần diện tích đất 611,2m² thuộc thửa 03, một phần thửa 04 tờ bản đồ số 45 Bộ địa chính Phường B, quận C, địa chỉ 4/56 Y, Phường B, quận C (tài liệu năm 2005) của ông Nguyễn Trung Z và bà Đỗ Kim A với giá tám tỉ đồng; trong tổng số tiền này thì bà N, ông H góp 3.800.000.000 đồng và được quyền sử dụng tương đương với 292,1m², trong đó có phần diện tích xây dựng là 31,5m². Việc thỏa thuận này được hai bên tự lập Biên bản chia đất ngày 19/9/2013 và ngày 28/10/2015, bà N, ông H và bà M lập biên bản thỏa thuận và cam kết về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân. Theo trình bày của người đại diện cho bà N, ông H thì bà N, ông H đã sử dụng phần đất này từ năm 2011.

Do phát hiện phần đất mình đang sử dụng được cấp cho người khác nên bà N kD nại, Ủy ban nhân dân quận C đã tiến hành thanh tra thì phát hiện ông O, bà P đã giả chữ ký của ông Z trên Hợp đồng mua bán nhà đề tháng 12/2003 để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà bà N, ông H đang sử dụng. Do đó, Ủy ban nhân dân quận C xác định việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông O, bà P sai đối tượng là có căn cứ. Và do ông O, bà P đã chuyển nhượng cho ông N nên Ủy ban nhân dân quận C không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp mà hướng dẫn bà N liên hệ Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền là phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Bà M biết việc ông O, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nhưng bà M lại đại diện cho ông O, bà P sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn N (là chồng bà M) là vi phạm Biên bản chia đất giữa bà N, ông H và bà M, ông N năm 2003, vi phạm thỏa thuận và cam kết về góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 giữa hai bên lập tại Văn phòng thừa phát lại quận Bình Tân.

Do vậy, bà N, ông H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04753 do Ủy ban nhân dân quận C đã cấp cho ông O, bà P ngày 29/4/2014, đồng thời yêu cầu hủy việc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N ngày 31/10/2014 là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu của Người khởi kiện.

Đối với việc ông N đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhưng theo kết quả xác minh thì hiện nay ông N đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông N nên không cần thiết phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, đại diện Người khởi kiện yêu cầu hủy việc cập nhật ông N thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh vì việc thế chấp có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà N, ông H là có căn

cứ. Hơn nữa, như đã nhận định ở trên thì cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, hủy cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N ngày 31/10/2014 nên hủy việc cập nhật thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/11/2014 là hoàn toàn phù hợp.

Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa cũng đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận C và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn lại cho bà N và ông H: 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

Vì những lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 32, khoản 1 Điều 158, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị N và ông Trần Văn H: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở và tài sản gắn liền đất số CH04753 ngày 29/4/2014 của Ủy ban nhân dân quận C cấp cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P; Hủy việc cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N ngày 31/10/2014 và việc cập nhật thể chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/10/2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 058223 của Ủy ban nhân dân quận C cấp cho ông Huỳnh Thanh O và bà Lê Thị P ngày 29/4/2014.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận C và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh mỗi đơn vị phải nộp 300.000 đồng. Hoàn lại cho bà Hà Thị N 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0048718 ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Hà Thị N, ông Trần Văn H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân quận C và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M, ông Huỳnh Thanh O, bà Lê Thị P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Cục thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cúc