

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 329/2017/HC-PT.

Ngày: 16-11-2017.

*V/v “Xin hủy Giấy chứng nhận QSD đất,
QSH nhà ở số 5981 ngày 06/9/1999”*

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 Huỳnh Sáng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 101/2012/HC-PT ngày 07 tháng 9 năm 2012, về việc “*Xin hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 5981 ngày 06/9/1999*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 470/QĐ-HCPT ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Du Th, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: 57 TĐ, phường M, thị xã GC, tỉnh TG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Quang Cảnh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh TG

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Phạm Anh T – Phó chủ tịch; (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh TG;

Địa chỉ: 15B, NKKN, phường B, Tp. MT, TG.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Th (có mặt)

2/ Ông Du Quốc M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, TG.

3/ Bà Trần Thị Hương B, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, TG.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Du Quốc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2011 bà Du Th trình bày:

Bà là con của ông Du Đ (chết ngày 27/9/1991) và bà Châu Tam Nữ (chết ngày 27/02/1979). Lúc còn sống, cha mẹ bà có sở hữu căn nhà số 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, tỉnh TG theo bằng khoán điền thổ ngày 02/10/1962. Ngày 06/9/1999, Ủy ban nhân dân tỉnh TG ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 5981 cho Du Quốc M và Trần Thị Hương B. Bà không đồng ý nên đã khiếu nại với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh TG xin hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên. Lý do, cha bà không có viết di chúc để lại di sản, tờ di chúc là do Du Quốc M tự viết nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh TG lại căn cứ trên tờ di chúc cấp Giấy chứng nhận cho ông Du Quốc M. Ngày 28/4/2010, Thanh tra Chính phủ có phiếu hướng dẫn số 2216/HD-VP, hướng dẫn bà làm đơn khiếu nại ngày 24/5/2010, nhưng đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh TG không giải quyết khiếu nại cho bà. Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5981 ngày 06/9/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh TG cấp cho Du Quốc M và Trần Thị Hương B.

Đại diện người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh TG ông Trần Phương N trình bày:

Nguồn gốc nhà ở, đất ở số 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, tỉnh TG như sau: Phần nhà chính, ông Du Đ có mua của bà Nguyễn Thị Tr vào năm 1962. Nhà có cấu trúc bán kiên cố (1 trệt, 1 gác gỗ), diện tích đất 56,70m². Ngày 23/9/1989, ông Du Đ lập di chúc để lại cho con trai út là Du Quốc M. Tờ di chúc có chứng thực số 797/UB.P1 ngày 24/9/1989 của Ủy ban nhân dân phường M, thị

xã GC. Sau khi di chúc có hiệu lực, ông Du Quốc M được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 264/QLNĐ ngày 14/6/1993; Phần nhà phụ, năm 1998, ông Du Quốc M nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Q phần đất thổ cư số 33 ngày 12/02/1998. Sau đó, ông Du Quốc M lập thủ tục xin xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng vừa nêu trên, được Ủy ban nhân dân thị xã GC cấp Giấy phép xây dựng số 879/GP.XD ngày 16/10/1998. Ngoài ra, trong công văn số 237/SXD-QLN có nội dung về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Theo công văn số 602/CNTG-KHCN Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh TG có ý kiến: Ông Du Quốc M có quan hệ vay vốn tại Ngân Hàng, trong số các tài sản thế chấp có căn nhà số 57 TĐ, phường M, thị xã GC, tỉnh TG. Việc vay vốn và thế chấp tài sản thực hiện đúng quy định của Pháp luật. Theo Quyết định số 64/KTPT ngày 01/9/2005 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Tp. HCM quyết định bản án số 01/KTST ngày 10/5/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh TG có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 01/9/2005, nội dung của bản án quyết định căn nhà thế chấp sẽ được phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, chi nhánh TG. Hiện cơ quan Thi hành án đã kê biên, định giá và đang chờ các thủ tục còn lại. Bà Du Th nhiều lần khiếu nại kéo dài thời gian thi hành án, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng. Nay ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của bà Du Th.

Trong biên bản lấy lời khai ngày 10 và 30 tháng 5 năm 2012 ông Du Quốc M trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh TG cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho ông căn cứ vào nội dung di chúc cha ông (Du Đ) vào ngày 23/3/1989, do ông viết và cha ông ký tên. Khi lập di chúc ông Du Đ còn tỉnh táo và tự nguyện, di chúc có xác nhận của chính quyền địa phương. Căn nhà số 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, tỉnh TG do ông đứng tên Giấy chứng nhận (trong đó một phần do ông Du Đ để lại, một phần ông mua thêm). Khi ông làm Giấy chứng nhận bà Du Th không biết, đến khi ông bán nhà bà Du Th mới biết. Hiện tại, bà Du Th quản lý nhà, đất ở. Nay ông không đồng ý yêu cầu của bà Du Th là hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Tại Bản án hành chính số 03/2012/HCST ngày 23/7/2012, Tòa án nhân dân tỉnh TG đã quyết định:

- Áp dụng khoản 1 Điều 103, Điều 104, khoản 1 Điều 163 của Luật Tố tụng hành chính.

- Điểm b Điều 4 Nghị quyết 01/2011/NQ-HĐTP ngày 29 tháng 7 năm 2011 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Pháp lệnh án phí, lệ phí.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Du Th khởi kiện xin hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5981 ngày 06 tháng 9 năm 1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh TG đã cấp cho ông Du Quốc M và bà Trần Thị Hương B.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 8 năm 2012 người khởi kiện bà Du Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà yêu cầu hủy quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh TG không công nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 57 TĐ, khóm K, phường M, thị xã GC, tỉnh TG cấp cho ông Du Quốc M và bà Trần Thị Hương B.

Tại phiên tòa:

Người kháng cáo giữ kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 1989 của Ủy ban nhân dân tỉnh TG vì nhà đất là của cha mẹ để lại cho các đồng thừa kế.

Trong phần tranh luận, người bảo vệ quyền lợi cho bà Du Th đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, bà Th đại diện cho các đồng thừa kế xin cấp lại giấy chứng nhận nhà đất.

Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị:

Trong vụ án này, để có căn cứ xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh TG (năm 1999) phải xem xét việc UBND thị xã GC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với ông Du Quốc M năm 1993, vì khi cấp giấy chứng nhận này cha mẹ của ông M và bà Th đã chết, đã phát sinh quyền thừa kế. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa UBND thị xã GC vào tham gia tố tụng để thu thập các tài liệu có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất có đúng pháp luật hay không; do đó, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Du Th, hủy bản án sơ thẩm để Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Căn cứ các tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự; ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 5981 ngày 06/9/1999 của UBND tỉnh TG đối với nhà đất số 57 TĐ, khóm K, phường B, thị xã GC, tỉnh TG (sau đây viết tắt là nhà đất 57 TĐ) đã cấp cho người sở hữu nhà và sử dụng đất là vợ chồng ông Du Quốc M, bà Trần Thị Hương B. Phần nhà đất phía trước có diện tích khoảng 56,70m² do cụ ông Du Đ (chết 27/9/1991) và cụ bà Châu Tam N (chết 27/2/1979) tạo lập. Sau khi cụ ông Du Đ chết, ông M làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo tờ di chúc ngày 23/3/1989 do cụ ông Du Đ lập di chúc cho con là Du Quốc M nhà đất 57 TĐ nêu trên (có chứng thực của UBND phường sở tại). Theo đó, UBND thị xã GC cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 264 ngày 14/6/1993 cho vợ chồng ông Du Quốc M.

[2] Phần nhà đất phía sau có diện tích đất 73,50m², ông Du Quốc M nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 1998 (liên quan đến sự tranh chấp của bà Châu Tam B) và xin giấy phép xây dựng nhà. Sau khi xây dựng xong phần nhà phía sau, vợ chồng ông Du Quốc M xin đổi và cấp giấy sở hữu nhà và sử dụng đất, UBND tỉnh TG đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của UBND thị xã GC và phần nhà đất do ông M đứng tên nhận chuyển nhượng, cất nhà để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 5981 ngày 06/9/1999 cho vợ chồng ông Du Quốc M.

[3] Theo tài liệu thu thập được, việc UBND tỉnh TG cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 1999 là trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 1993 của UBND thị xã GC và ½ nhà đất do ông M đứng tên mua thêm và xây mới năm 1998. UBND thị xã GC cấp giấy chứng nhận nhà và đất năm 1993. Tại thời điểm cụ ông Du Đ lập di chúc, có chứng thực của chính quyền địa phương sở tại (năm 1989), bà Châu Tam N vợ ông Đ đã chết năm 1979, thừa kế phát sinh. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận (năm 1999), UBND tỉnh không thể biết được nguồn tiền mua thêm nhà đất có liên quan đến bà Châu Tam B, xây dựng mới ½ nhà đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 có liên quan đến tranh chấp thừa kế di sản mà các đương sự tranh chấp (các bản án có liên quan, Tòa án cấp phúc thẩm thu thập bổ sung). Bà Du Th chỉ kiện UBND tỉnh TG về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 1999, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đến tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất năm 1993 nên chưa xác định người có liên quan là UBND thị xã GC và bà Châu Tam B tham gia tố tụng; do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập bổ sung để xét xử phúc thẩm, phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện bà Du Th;

Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2012/HC-ST ngày 23/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh TG giữa Người khởi kiện bà Du Th kiện UBND tỉnh TG và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác;

Chuyển hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân tỉnh TG để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm hành chính cho bà Du Th theo phiếu thu số 000439 ngày 03/8/2012 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh TG.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh TG;
- VKSND tỉnh TG;
- Cục THADS tỉnh TG;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (3);
- Lưu (3) 16b (Án 22)

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Sáng