

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

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

Bản án số: 445/2025/HC-PT

Ngày 18 tháng 4 năm 2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai về hủy
GCNQSDĐ*”.

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: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, 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 799/2024/TLPT-HC ngày 07/10/2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 250/2024/HC-ST ngày 27/6/2024 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 3216/2024/QĐPT-HC ngày 13/11/2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số B (số C) Đường 3 tháng 2, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo của bà H: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971; địa chỉ: E Q, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 05997 ngày 12/4/1999, có mặt)

- **Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H; Địa chỉ: H L, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Công T – Trưởng phòng Phòng T8, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: D Đường C tháng B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo Văn bản số 1651/UBND-NCPC ngày 01/4/2024: Ông Đinh Hoàng V, Phó Phòng Tư Pháp UBND Quận 10; Ông Nguyễn Xuân P, Phó Phòng Q; Ông Nguyễn Minh T1, Phó giám đốc Công ty TNHH MTV D3, (ông V, ông P, ông T1 có mặt).

2. Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H; Địa chỉ: Số A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo Văn bản số 12792/VPĐK-HC ngày 06/11/2020: Ông Phan Hữu H1, Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1963 (chết năm 2018).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc A:

1.1. Bà Trần Thụy Ngự T2, sinh năm 1982; Địa chỉ: B (số C) Đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

1.2. Ông Trần Trung T3, sinh năm 1985 (chết năm 2021); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Trung T3: Bà Vương Ánh C, sinh năm 1986 và trẻ Trần Bảo N, sinh năm 2011 và Trần Gia M sinh năm 2012, có bà Vương Ánh C là đại diện hợp pháp của trẻ; Địa chỉ: B (số C) Đường 3 tháng 2, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1970 (chết năm 2017), ông S không có vợ con, cha mẹ đã chết.

3. Ông Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 1968, (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1965, (vắng mặt).

Người đại diện của ông Nguyễn Ngọc H2 và ông Nguyễn Ngọc Q: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971; Địa chỉ: E Q, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc T4, sinh năm 1973, (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1972, (vắng mặt).

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

7. Bà Lê Thị Ngọc D, sinh năm 1995; Địa chỉ: B T, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện của bà D: Ông Nguyễn Sỹ L, sinh năm 1958; Địa chỉ: 3 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc D: Luật sư Nguyễn Thị Thùy D1 thuộc Đoàn Thành phố H.

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2; Trụ sở chính: T T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Quốc D2 – Nhân viên Phòng Quản lý rủi ro Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh K1, Địa chỉ: A N, phường I, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 79/QĐ-BIDV.KHO ngày 11/04/2023, có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Ngọc H.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/04/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/06/2020, người khởi kiện trình bày:*

Năm 1960, chế độ cũ cấp cho cha mẹ bà H là ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lại Thị K căn nhà số A Đường C, Phường A, Quận A (thuộc khu gia binh cũ) vào năm 1960; sau năm 1975, nhà nước tiếp quản, năm 1995 xác lập sở hữu nhà nước, cha mẹ bà H cùng 7 người con vẫn sinh sống tại ngôi nhà này. Cha mẹ bà H mất vào năm 1987, năm 1975 không để lại di chúc. Năm 1995, bà Nguyễn Thị Ngọc A là con gái lớn, được các anh chị em đồng ý để bà A đứng tên ký Hợp đồng thuê nhà của nhà nước và đại diện xin mua hóa nhà giá theo Nghị định số 61/NĐ-CP. Sau đó, các anh chị em bà H phát hiện bà A tự ý xin cấp chủ quyền cho mình bà A, nên khởi kiện tranh chấp thừa kế tại Tòa án nhân dân Quận 10.

Nội dung Bản án có hiệu lực pháp luật số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh về việc “*tranh chấp thừa kế*” có ghi nhận căn nhà số A (số mới là B) đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế theo pháp luật của ông bà Nguyễn Ngọc L1, Lại Thị K đối với hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: Nguyễn Thị Ngọc A (1963), Nguyễn Ngọc Q (1965), Nguyễn Thị Ngọc H (1966), Nguyễn Ngọc H2 (1968), Nguyễn Ngọc S (1970), Nguyễn Thị Ngọc P1 (1972), Nguyễn Thị Ngọc T4 (1973).

Bà H được biết, vào ngày 25/12/2018 con của bà Nguyễn Thị Ngọc A là Trần Thụy Ngự T2 đã thực hiện khai nhận di sản số 041176 lập tại Phòng C1 về căn nhà nêu trên và đã được Văn phòng Đ thực hiện xong việc đăng ký cập nhật

biến động theo GCNQSDĐ theo hồ sơ số 20702/2002 sang tên chủ sở hữu là bà Ngự T2.

Lúc này bà H và các đồng thừa kế theo Bản án số 05/DS- ST ngày 18/01/2001 mới biết rằng bà Ngọc A đã che dấu việc tự ý làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nhà 21A cho cá nhân bà Ngọc A là chủ sở hữu.

Ngày 23/04/2019 bà H có nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính về hủy GCNQSDĐ và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng hành chính 2015; Khoản 7 Điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 *“Cấm và buộc thực hiện hành vi nhất định, cụ thể cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà đất tại B (số cũ 1) đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh”*.

Ngày 09/05/2019, bà H có nhận được Thông báo số 157/TATP-THC về việc không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà H; vì xét thấy: Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của bà H chưa chứng minh được căn cứ cho rằng việc đương sự thực hiện “quyền chuyển dịch về tài sản đang tranh chấp là nhà 21A sẽ làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, sẽ dẫn đến hậu quả nghiêm trọng không thể khắc phục được theo Điều 71 Luật tố tụng hành chính.

Ngày 17/5/2019, Tòa án đã nhận đơn khiếu nại về Thông báo số 157/TATP-THC ngày 9/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, vì thế ngày 21/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ đã tiến hành điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với bà Lê Thị Ngọc D.

Ngày 18/06/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 492/2019/QĐ-TA về việc không chấp nhận khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với thông báo số 157/TATP-THC ngày 9/5/2019.

Ngày 28/06/2019, Tòa án ban hành văn bản số 243/TATP-THC về việc không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời lần hai của bà H. Vì thế, bà Lê Thị Ngọc D đã thực hiện hoàn tất cho việc ký hợp đồng thế chấp tài sản là GCNQSDĐ đất nhà 21A đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A cho Ngân hàng Đ2 để vay tiền Ngân hàng.

Ngày 24/6/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn khởi kiện bổ sung này để yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

Hủy nội dung điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với bà Trần Thụy Ngự T2 cập nhật ngày 28/01/2019 và cập nhật cho bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/05/2019 trên Giấy chứng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

** Người bị kiện UBND Thành phố H có Văn bản số 5529/UBND-NCPC ngày 08/11/2023, trình bày như sau:*

Về nguồn gốc, pháp lý, quá trình sử dụng nhà, đất, cấp giấy chứng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số A (số M) đường 3 tháng 2, Phường 11, Quận 10:

Căn nhà số 1/65 (số mới 21A) đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A thuộc Trại Gia đình binh sĩ Phan Thanh G có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc L1 được Quân đội chế độ cũ cấp phát nhà theo Lệnh cấp phát nhà ở số 1784/DD836/BCH ngày 28/5/1966.

Ngày 18 tháng 10 năm 1973, ông Nguyễn Ngọc L1 (gia trưởng), Lại Thị K (vợ ông L1) và các con ông L1 có Tờ kê khai gia đình gồm: Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4.

Ngày 11/5/1993, bà Nguyễn Thị Ngọc A, kê khai nhà đất theo Chỉ thị số 12/CT-UB ngày 02/4/1993 và Chỉ thị số 14/CT-UB ngày 08/4/1993 của UBND Thành phố.

Ngày 24/02/1994, U có Tờ trình Sở Nhà đất Thành phố H về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A.

Ngày 18/5/1994, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 21676/QĐ-UB về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A, thuộc diện nhà công sản chế độ cũ.

Ngày 4/7/1995, bà Nguyễn Thị Ngọc A, tường trình về nguồn gốc sử dụng căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A, có xác nhận chứng nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường A2, Quận A.

Ngày 10/8/1995, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn xin cam kết trả tiền thuê nhà (diện nhà chờ xử lý, hợp thức hóa sử dụng).

Ngày 19/3/1996, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn xin xác nhận nhà đang xin hợp thức hóa chủ quyền.

Ngày 04/4/1996, các ông (bà) gồm Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1. Nguyễn Ngọc T4 lập Giấy ủy quyền gửi Sở Quản lý nhà đất và A2 Quận A, đồng ý ủy quyền cho chị

ruột là bà Nguyễn Thị Ngọc A đứng tên để xin hợp thức hóa căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A.

Ngày 07/11/1996, Công ty X có Tờ trình số 0063/QLN trình U về việc xét cho ký Hợp đồng thuê nhà theo mẫu mới quy định tại Công văn số 1115/CV-QLN của Sở Nhà đất ngày 23/8/1996 đối với căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A.

Ngày 24/4/1997, bà Nguyễn Thị Ngọc A được giải quyết ký Hợp đồng thuê nhà 60 tháng với Công ty X (nay là Công ty TNHH MTV X) theo Hợp đồng thuê nhà số 002-97/HĐTN. Trong đó, các thành viên trong hợp đồng thuê nhà gồm 09 thành viên: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4, Trần Thụy Ngự T2, Trần Trung T3, Nguyễn Ngọc Q1, Trần Thụy Ngự B.

Ngày 31/8/1997, các ông (bà) gồm: Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4 lập giấy ủy quyền gửi Hội đồng bán nhà Quận A và A2, Quận A đồng ý để bà Nguyễn Thị Ngọc A được đứng tên mua căn nhà trên do Nhà nước bán hóa giá.

Ngày 30/9/1997, Hội đồng bán nhà ở Quận A có Tờ trình số 920/TTQĐB.HĐBNO trình UBND Thành phố về duyệt giá và ký Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Ngày 5/11/1997, UBND Thành phố H ban hành Quyết định số 5317/QĐ.UB.QLĐT về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở.

Ngày 30/12/1998, bà Nguyễn Thị Ngọc A được giải quyết ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với Công ty X (nay là Công ty TNHH MTV X) theo Hợp đồng bán nhà ở số 464-98/HĐBNO.1, kèm phiếu thanh toán tiền mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước,

Ngày 4/01/1999, bà Nguyễn Thị Ngọc A có Giấy nộp tiền bằng tiền mặt số 006795 nộp tại kho bạc Nhà nước Q3. Ngày 5/01/1999, Công ty X lập Biên bản thanh lý Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 10/BB.TLHĐ với bà Nguyễn Thị Ngọc A. Ngày 06/01/1999, bà Nguyễn Thị Ngọc A nộp phí trước bạ tại Cục thuế Thành phố H.

Ngày 07/01/1999, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn gửi UBND Thành phố H; Hội đồng bán hóa giá nhà Thành phố Hồ Chí Minh: Hội đồng bán hóa giá nhà Quận A xin hoãn việc mua nhà hóa giá căn nhà trên. Trong đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc A nêu lý do gặp khó khăn các đồng sở hữu căn nhà trên không đồng ý cho tôi đơn phương xin mua và hiện nay tôi chưa có khả năng để mua căn nhà trên.

Ngày 09/01/1999, các ông (bà) gồm: Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4 có đơn gửi U; Phòng Quản lý đô thị Quận A; A2, Quận A xin hủy bỏ Giấy ủy quyền xin mua hóa giá nhà 1 đường B, Phường A, Quận A.

Ngày 10/01/1999, các ông (bà) gồm: Nguyễn Ngọc Q1, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị Ngọc P1, Nguyễn Thị Ngọc T4 có đơn khiếu nại khẩn cấp xin ngưng việc bán hóa giá nhà trái pháp luật.

Ngày 13/3/1999, U có Công văn số 1151/UB-QLĐT trả lời đơn của ông (bà): Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4 về việc từ chối mua nhà theo Nghị định 61/CP căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A. Trong đó, U chỉ đạo như sau:

“1. Tạm ngưng thủ tục cấp chủ quyền nhà 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A do bà Nguyễn Thị Ngọc A làm chủ hộ.

2. Đề nghị cộng đồng thừa kế sử dụng căn nhà trên (Ô. Bà Q2, HÙNG, HUƠNG, SON, PHUƠNG, THANH) liên hệ Tòa án nhân dân Quận 10 để giải quyết việc tranh chấp có liên quan đến căn nhà trên. Khi có Quyết định của Tòa án, Hội đồng bán nhà ở Quận A sẽ giải quyết tiếp việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước số 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A theo quy định”.

Tuy nhiên, đến ngày 25/6/2002, các ông (bà) gồm: Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4 lập Bản cam kết trong đó đồng ý đề bà Nguyễn Thị Ngọc A đứng tên Giấy chủ quyền nhà và nhận giấy chủ quyền nhà. Nếu sau này, có việc gì cần thiết bán nhà bà Nguyễn Thị Ngọc A phải thanh toán đầy đủ tỷ lệ mỗi người 1/7 (theo bản án của Tòa án), đơn có xác nhận chữ ký của A2, Quận A vào ngày 26/6/2002.

Ngày 25/6/2002, bà Nguyễn Thị Ngọc A có đơn xin được nhận chủ quyền nhà sau khi đã nộp tiền mua hóa giá, trong nội dung đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A có nêu nguyên nhân trước đây do anh em tôi có xảy ra việc tranh chấp quyền thừa kế căn nhà nêu trên, nay vụ kiện đã được giải quyết xong theo Bản án số 391/DS ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân Quận 10.

Ngày 11/10/2002, Hội đồng bán nhà ở Quận A có Tờ trình số 2858/TTGCN.HĐBNO trình UBND Thành phố đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 04/11/2002, UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 đối với căn nhà số A đường C tháng B, Phường A, Quận A cho bà Nguyễn Thị Ngọc A. Trong đó, diện tích đất

ở 39,75m², diện tích xây dựng 39,75m² và diện tích sử dụng 139,89m²; kết cấu nhà, tường gạch, sàn bê tông, mái tôn; số tầng 4.

Căn cứ Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

Căn cứ Công văn số 6191/KTN ngày 30/10/1995 của Thủ tướng Chính phủ về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại Thành phố H.

Căn cứ vào quá trình sử dụng nhà, đất và thỏa thuận cam kết ngày 25/6/2002 của các đồng thừa kế nêu trên, UBND Thành phố nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 ngày 04/11/2002 đối với căn nhà số A (số mới B) đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A cho Bà Nguyễn Thị Ngọc A là đúng quy định pháp luật. Do đó, UBND Thành phố đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố xét xử theo hướng giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 ngày 04/11/2002 đã cấp đối với căn nhà số A (số mới B) đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A.

**** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có Văn bản số 1392/VPĐK-CNQ10 ngày 12/3/2024 trình bày:***

- Căn nhà số A (số mới: 21A) đường C, Phường A, Quận A được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 ngày 04/11/2002 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A (căn cứ tờ trình đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2858/TTGCN.HĐMBNO ngày 11/10/2002 của Hội đồng bán nhà ở Quận A kèm hợp đồng mua bán nhà ở thuộc quyền sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở số 464-98/HĐMBNO.1 ngày 30/12/1998 của Công ty X).

Bà Nguyễn Thị Ngọc A chết ngày 31/10/2018, con bà A là bà Trần Thụy Ngự T2 khai nhận di sản theo văn bản số 048176 lập tại Phòng C1 ngày 25/12/2018, trước bạ ngày 26/12/2018. Bà T2 nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Chi nhánh Q4 vào ngày 27/12/2018 theo biên nhận số 27175.120.18.011225. Trong quá trình thụ lý hồ sơ, Chi nhánh Q4 có nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn bà Trần Thụy Ngự T2 của ông Nguyễn Ngọc H2 cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đính kèm giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện ngày 05/1/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10.

- Ngày 15/1/2019, Tòa án nhân dân Quận 10 ban hành thông báo số 27/2019/TB-TLVA thụ lý vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp về chia tài sản chung*”.

- Ngày 24/1/2019, Văn phòng Đ Chi nhánh Q4 có Công văn số 334/CNQ10 đề nghị Tòa án nhân dân Quận 10 cho biết có tạm ngưng việc giải

quyết hồ sơ đăng ký biến động cho căn nhà số A (số mới: B) đường C, phường A, quận A.

- Ngày 28/1/2019, Văn phòng Đ Chi nhánh Quận 10 đã cập nhật đăng ký biến động cho bà Trần Thụy N1 Thy theo Công văn số 28/2019/CV-TA của Tòa án nhân dân Quận 10.

- Bà Trần Thụy Ngự T2 bán cho bà Lê Thị Ngọc D theo hợp đồng mua bán nhà đất số 1029 lập tại Văn phòng C ngày 29/1/2019, trước bạ ngày 30/1/2019. Bà D nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng Đ Chi nhánh Q4 ngày 30/1/2019 theo biên nhận số 27175.120.19.000902. Tuy nhiên, qua rà soát Văn phòng Đ Chi nhánh Q4 nhận thấy vào ngày 29/1/2019, Tòa án nhân dân Quận 10, Chi cục thi hành án dân sự Quận 10 có quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT và số 31/QĐ-CCTHADS về việc cấm dịch chuyển và tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền, thay đổi hiện trạng đối với căn nhà số B (số cũ: 1) đường C, Phường A, Quận A. Do đó, Văn phòng Đ Chi nhánh Q4 đã tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động cho bà Lê Thị Ngọc D theo công văn số 430/CNQ10 ngày 01/2/2019.

- Ngày 21/5/2019, Tòa án nhân dân Quận 10 và Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 đã ban hành các quyết định số 08/2019/QĐ-BPKCTT và số 134/QĐ- CCTHADS về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền, thay đổi hiện trạng đối với căn nhà số B đường C, phường A, quận A.

- Xét hồ sơ đủ điều kiện, Chi nhánh Q4 đã thực hiện đăng ký cập nhật biến động cho bà Lê Thị Ngọc D theo đúng qui định pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vương Ánh C là người thừa kế quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung T5 trình bày:*

Bà C đã nhận được các giấy triệu tập do Tòa án gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ của bà C nêu trên. Hiện nay do bà C bận nhiều công việc liên quan đến các vụ án khác và sức khỏe không tốt nên bà C không thể trực tiếp tham gia giải quyết vụ án đã được Tòa án thụ lý giải quyết đối với người khởi kiện Nguyễn Thị Ngọc H được. Nay bà C làm đơn, đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, đối chất, thẩm định tại chỗ, công bố công khai chứng cứ và hòa giải và xét xử...v.v. đề nghị được vắng mặt tại thời điểm xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời bà C cũng không có ý kiến gì, hay nộp bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật đối với nội dung vụ án hành chính nêu trên. Bà C được biết, ông Nguyễn Ngọc L1 (chết 1987), bà Lại Thị K (chết 1975) được chế độ cũ cấp cho căn nhà số A đường C, Phường A, Quận A (thuộc khu gia binh cũ) vào năm 1960. Khi ông bà

mất vào năm 1975; 1987 không để lại di chúc, các thành viên thừa kế xảy ra tranh chấp. Nội dung bản án có hiệu lực pháp luật số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “Tranh chấp thừa kế” có ghi nhận căn nhà số A (số mới là 214) đường C, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế theo pháp luật của ông bà Nguyễn Ngọc L1, bà Lại Thị K đối với hàng thừa kế thứ nhất bao gồm: Nguyễn Thị Ngọc A, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Thị Ngọc P1, Nguyễn Thị Ngọc T4. Sau đó, chị chồng tôi là Trần Thụy Ngự T2 đã thực hiện khai nhận di sản số 041176 lập tại Phòng C1 về căn nhà nêu trên và đã được Văn phòng Đ thực hiện xong việc đăng ký biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 20702/2002.

Ngày 21/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ đã tiến hành cập nhật biến động cho bà Lê Thị Ngọc D.

Vì vậy, bà C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ số 20702/2002 với tên Nguyễn Thị Ngọc A.

- Hủy đăng ký cập nhật biến động ngày 28/01/2019 mang tên bà Trần Thụy Ngự T2.

- Hủy phần đăng ký biến động mang tên bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/5/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh Q4.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc D người đại diện theo giấy ủy quyền số 06773 ngày 17/9/2020 ông Nguyễn Sỹ L có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu độc lập ngày 28/12/2023:

Ngày 05/10/2020 bà Lê Thị Ngọc D có Đơn yêu cầu độc lập.

Tuy nhiên, do hiện nay bà Lê Thị Ngọc D chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H; Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 do UBND Thành phố H cấp ngày 04/11/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A và giữ nguyên các cập nhật biến động đăng ký mang tên bà Trần Thụy Ngự T2 và bà Lê Thị Ngọc D; Chỉ yêu cầu giải quyết vụ án hành chính, không tranh chấp dân sự.

Do vậy, nay bà D có đơn này xin được rút đơn yêu cầu độc lập ngày 05/10/2020

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thụy Ngự T2 theo bản tự khai trình bày:

Nhà và đất số 21A đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Số nhà cũ: 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ

Chí Minh), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 do UBND Thành phố H cấp ngày 04/11/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A là di sản của cha mẹ bà T2 (ông Trần Trọng Đ1 và bà Nguyễn Thị Ngọc A) chết để lại. Bà T2 là người được hưởng thừa kế khối tài sản này theo văn bản khai nhận di sản số 048176 ngày 25/12/2018 do Văn phòng C2 chứng nhận. Ngày 28/01/2019 bà T2 đã được Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật biến động đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản là nhà đất này.

Ngày 29/01/2019, bà T2 bán nhà đất này cho bà Lê Thị Ngọc D theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001029 ngày do Văn phòng công chứng Trung Tâm Thành phố H chứng nhận. Khi thực hiện việc mua bán nhà đất này không có ai tranh chấp, nhà đất này cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn, ngày 21/5/2020 bà Lê Thị Ngọc D đã được Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật đăng ký quyền sở hữu.

Như vậy, tài sản là nhà và đất số số 21A đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc D kể từ ngày 21/5/2019. Việc bà T2 chuyển nhượng tài sản này cho bà Lê Thị Ngọc D là thực hiện quyền của chủ sở hữu tài sản được pháp luật bảo hộ.

Việc bà T2 chuyển nhượng nhà đất này cho bà D là hoàn toàn ngay tình, hợp pháp và đúng pháp luật. Do đó, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 mang tên Nguyễn Thị Ngọc A và hủy phần đăng ký biến động mang tên bà Trần Thụy Ngự T2 và bà Lê Thị Ngọc D của Chi nhánh văn phòng Đ là hoàn toàn không có căn cứ, trái pháp luật, bởi các lý do như sau:

- Khi bà T2 thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất này không có ai tranh chấp;
- Nhà và đất này không bị Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn;
- Sau khi nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Ngọc D đã được Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật đăng ký là chủ sở hữu đối với nhà và đất này.

Từ những căn cứ nêu tên, bà Trần Thụy Ngự T2 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

- Công nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 do UBND Thành phố H cấp ngày 04/11/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A, ngày 28/01/2019 Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật biến động đăng ký mang tên bà Trần Thụy Ngự T2 (theo văn bản khai nhận di sản số 048176 ngày 25/12/2018). Ngày 21/5/2019 Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật

biến động đăng ký mang tên bà Lê Thị Ngọc D (theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 001029 ngày 29/01/2019 do Văn phòng công chứng Trung tâm Thành phố H chứng nhận) được cấp đúng quy định của pháp luật.

- Công nhận tài sản là nhà và đất số 21A đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Số nhà cũ: 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Tp.HCM), theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20702/2002 do UBND Thành phố H cấp ngày 04/11/2002 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc A, ngày 21/5/2019 Chi nhánh văn phòng Đ cập nhật biến động đăng ký mang tên bà Lê Thị Ngọc D là thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Ngọc D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T4, Nguyễn Thị Ngọc P1 theo bản tự khai trình bày:

Cha mẹ ruột của các bà là ông Nguyễn Ngọc L1 (chết 1987), Lại Thị K (chết 1975) được chế độ cũ cấp cho căn nhà số A đường C, phường A, quận A (thuộc khu gia bình cũ) vào năm 1960, sau giải phóng nhà nước sung công quỹ căn nhà nêu trên (thuộc nhà do sở hữu nhà nước) và các thành viên sống trong căn nhà nêu trên là những người phải trả tiền thuê theo hợp đồng thuê nhà sở hữu nhà nước. Cha mẹ tôi mất vào năm 1975; 1987 không để lại di chúc, gia đình gồm 7 anh chị em có thỏa thuận cho người con trưởng là chị là Nguyễn Thị Ngọc A làm đại diện cho đồng thừa kế của hàng thừa kế thứ nhất làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên.

Nội dung bản án có hiệu lực pháp luật số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân quận 10, Tp . về việc " tranh chấp thừa kế" có ghi nhận căn nhà số A (số mới là 214) đường C, phường A, quận A, Tp . là di sản thừa kế theo pháp luật của ông bà Nguyễn Ngọc L2, Lại Thị K đối với hàng thừa kế thứ nhất bao gồm Nguyễn Ngọc A, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1. Nguyễn Ngọc T4. Ngày 30/01/2001 UBND quận A ban hành quyết định số 077/QĐ-UB về việc đổi số nhà từ 1/65 trở thành số 21A đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bà được biết, vào ngày 25/12/2018 con của bà Nguyễn Thị Ngọc A là Trần Thụy Ngự T2 sinh 1982 đã thực hiện xong về khai nhận di sản số 041176 lập tại phòng C1 về căn nhà nêu trên và đã được Văn phòng Đ thực hiện xong việc đăng ký biến động theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 20702/2002.

Ngày 21/5/2019. Chi nhánh Văn phòng Đ đã tiến hành cập nhật biến động cho bà Lê Thị Ngọc D.

Vì vậy, bà T4 và bà P1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ số 20702/2002 mang tên Trần Thị Ngọc A1 - Hủy đăng ký cập nhật biến động ngày 28/01/2019 mang tên bà Trần Thụy Ngự T2.

- Hủy phần đăng ký biến động mang tên bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/5/2019 của Văn phòng Đ chi nhánh Q4.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 – chi nhánh K1, người đại diện ông Lâm Quốc D2 trình bày:

Liên quan đến tài sản trong vụ tranh chấp trên là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 20702/2002 ngày 04/11/2002 của U, tài sản này hiện đang là tài sản thế chấp cho khoản vay của bà Trần Thị Kim Ý (CCCD: 072170000536) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/12493482/HĐTD ngày 30/05/2019 với số tiền 12.900.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng trên bà Lê Thị Ngọc D (CCCD: 072195000492) thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Tp.HCM theo giấy chứng nhận số 20702/2002 ngày 04/11/2002 của UBND Thành phố H. Tài sản đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 02/2019/12493482 ngày 30/05/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/05/2019.

Như vậy, tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số B đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận số 20702/2002 ngày 04/11/2002 của UBND Thành phố H đã được Ngân hàng TMCP Đ2 - Chi nhánh K1 thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý về giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Do đó kính đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 550/2024/HC-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 3, Điều 32, Điều 116, Điều 123, Điều 143, Điều 157, Điều 193, Điều 194 và Điều 206 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H, cụ thể:

1. Bác yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

2. Bác yêu cầu khởi kiện hủy nội dung điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với bà Trần Thụy Ngự T2 cập nhật ngày 28/01/2019 và cập nhật cho bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/05/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2024, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q (do ông Nguyễn Trọng Đ đại diện) giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H và ông Q, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H và ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc D đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H và ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đ2 (do ông Lâm Quốc D2 đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H và ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính, không có vi phạm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H và ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện là đúng theo quy định tại Điều 30, Điều 32, khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[4] Xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân Quận 10, quyết định:

“Xác định căn nhà 1 đường C tháng 2, phường A, Quận A là di sản thừa kế của ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Lại Thị K.

Những người trong hàng thừa kế gồm có: bà Nguyễn Thị Ngọc A, ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T6, bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, bà Nguyễn Thị Ngọc T4; kỷ phần thừa kế mỗi người được hưởng 1/7 giá trị căn nhà.

Công nhận sự thỏa thuận giữa các bên: ông Nguyễn Ngọc S đại diện các đồng nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc A hoàn trả chi phí hợp thức hóa căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A là 170.000.000đồng cho ông Nguyễn Mạnh H3 và bà Võ Thị Thùy N2. Cụ thể giao ngay 40.000.000 đồng, số còn lại trả trong thời hạn 3 tháng, hạn cuối cùng là tháng 4/2001.

Các bên thi hành án tại Đội thi hành án Quận 10 sau khi quyết định phát sinh hiệu lực pháp luật”....

Bản án nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Thực hiện việc thi hành bản án nêu trên, bà Nguyễn Thị Ngọc A đã đại diện các anh chị em để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A. Sau đó, ngày 04/11/2002, UBND Thành phố H đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ số 20702/2002 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Xét thấy, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận của UBND thành phố H cho bà Nguyễn Thị Ngọc A không thể hiện việc bà A đã thanh toán lại giá trị kỷ phần thừa kế cho các đồng thừa kế gồm ông Nguyễn Ngọc S, ông Nguyễn Ngọc T6, bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, bà Nguyễn Thị Ngọc T4 theo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân Quận 10; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cũng không có xác nhận của Đội thi hành án Quận 10 về việc bà Nguyễn Thị Ngọc A và các đương sự đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo bản án số 05 nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Ngự T7 (con của bà Nguyễn Thị Ngọc A) cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà A đã thanh toán giá trị các kỷ phần thừa kế trong căn nhà căn nhà 1 đường C tháng B, Phường A, Quận A cho các ông bà Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc T6, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc P1, Nguyễn Thị Ngọc T4 để đủ điều kiện đứng tên sở hữu căn nhà theo quy định của pháp luật.

Phía người bị kiện cho rằng “ngày 25/6/2002, các ông bà gồm Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc P1, Nguyễn Ngọc T4 lập Bản cam kết trong đó đồng ý để bà Nguyễn Thị Ngọc A đứng tên giấy chủ quyền nhà và nhận giấy chủ quyền nhà; Nếu sau này, có việc gì cần thiết bán nhà bà A phải thanh toán đầy đủ tỷ lệ mỗi người 1/7 (theo án Tòa), đơn có xác nhận chữ ký của A2, Quận A vào ngày 26/6/2002”. Tuy nhiên, nội dung Bản cam kết này không thể hiện việc bà Nguyễn Thị Ngọc A cam kết sẽ thanh toán giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế trong trường hợp sau khi bà A được cấp chủ quyền nhà xong sẽ thực hiện giao dịch dân sự để chuyển giao quyền sở hữu cho người khác làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế.

Do đó, việc UBND Thành phố H căn cứ vào Bản cam kết ngày 25/6/2002 để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà căn nhà 1 đường C tháng B, Phường A, Quận A cho bà Nguyễn Thị Ngọc A trong khi bà A chưa thực hiện việc thanh toán kỷ phần trong căn nhà 1/65 cho các đồng thừa kế, chưa có xác nhận của Cơ quan Thi hành án về việc thực hiện nghĩa vụ thi hành án liên quan đến căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đồng thừa kế căn nhà nhà 1/65 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận A.

Vậy nên, bà Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với nội dung điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với bà Trần Thụy N1 Thy cập nhật ngày 28/01/2019 trên giấy

chứng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002:

Như đã phân tích và nhận định nêu trên, việc UBND Thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc A đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 là không đúng quy định của pháp luật; Đồng thời, sau khi bà A chết bà Trần Thụy N1 Thy làm thủ tục kê khai di sản thừa kế của bà A đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 thì bà T7 cũng chưa thực hiện nghĩa vụ của người chết (bà Nguyễn Thị Ngọc A) trong việc thanh toán kỹ phần thừa kế cho các anh chị em bà A theo Bản án dân sự sơ thẩm số 05/DS-ST ngày 18/01/2001 của Tòa án nhân dân Quận 10. Nên việc điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà T7 trên giấy chứng nhận đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 là không đúng quy định của pháp luật; bà Trần Thụy Ngự T2 chưa được quyền sở hữu đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 mà căn nhà này vẫn là di sản thừa kế của cụ K và cụ L1 để lại cho các ông bà Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Ngọc T6, Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Ngọc Q, Nguyễn Thị Ngọc P1, Nguyễn Thị Ngọc T4, Nguyễn Thị Ngọc A.

[6] Đối với nội dung cập nhật biến động sang tên cho bà cho bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/5/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702 ngày 04/11/2002:

Như đã nhận định tại mục [5] việc điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho bà T2 trên giấy chứng nhận đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 là không đúng quy định của pháp luật; bà Trần Thụy Ngự T2 chưa được quyền sở hữu đối với căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2. Nên, bà T2 không có quyền chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số A cho bà Lê Thị Ngọc D. Trường hợp này của bà D không thỏa mãn điều kiện người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy phần cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Ngọc D trên giấy chứng nhận là có cơ sở chấp nhận. Bà D có quyền tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thụy Ngự T2 bằng một vụ án khác.

Ngoài ra, theo hồ sơ vụ án thì hiện bà D đang thế chấp căn nhà 1/65 đường 3 tháng 2 cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 thì thấy rằng tại Công văn 207/TANDTC-PC năm 2024 của Tòa án nhân dân tối cao về thông báo kết quả giải đáp vướng mắc trong công tác xét xử vụ án hành chính có nội dung hướng dẫn như sau:

“2. Người khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất đó đã được đem đi thế chấp và Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không

đúng quy định của pháp luật nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án có được hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Ngân hàng có được xác định là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 hay không?

Việc xem xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vụ án hành chính thực chất là việc xác định tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi có căn cứ xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị kiện rõ ràng trái pháp luật thì Tòa án phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Quan hệ thế chấp tài sản liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và quyền lợi của Ngân hàng sẽ được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự khi đương sự có yêu cầu.”

Với hướng dẫn nêu trên thì quan hệ thế chấp tài sản giữa bà Lê Thị Ngọc D và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2 sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án dân sự theo quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q; sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: UBND thành phố H và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng

- Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q không phải nộp theo quy định tại Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241; Luật đất đai năm 1993; Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Ngọc Q; Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 250/2024/HC-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H:

2.1. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

2.2. Tuyên hủy nội dung điều chỉnh đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với bà Trần Thụy Ngự T2 cập nhật ngày 28/01/2019 và cập nhật cho bà Lê Thị Ngọc D ngày 21/05/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc A theo hồ sơ số 20702/2002 ngày 4/11/2002.

3. Án phí hành chính sơ thẩm:

- UBND Thành phố H và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, mỗi đương sự phải nộp 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải nộp; Hoàn trả cho bà H 300.000đ (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 013127 ngày 03/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Ngọc Q không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0041213 ngày 21/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (10);
- Lưu VT (5), HS (2) 22b (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh

