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: 321/2025/HC-PT
Ngày 25 tháng 3 năm 2025
V/v: *"Khiếu kiện quyết định hành chính Trong lĩnh vực quản lý đất đai"*

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 Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Ngô Đức Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 18 và 25 tháng 3 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 phúc thẩm thụ lý số: 1296/2024/TLPT-HC ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc: *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 361/2024/HC-ST ngày 12/8/2024 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: 355/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1960. Địa chỉ: 1 Lô F chung cư H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1956. Địa chỉ: B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện có: Luật sư Phạm Hoàng H - Văn phòng luật sư Phạm Hoàng H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2.3. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H. Địa chỉ: A P, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

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

3.1. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1953. Địa chỉ: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.2. Ông Dương Vũ Quốc Á, sinh năm 1990, có mặt.

3.3. Bà Phan Thị Thúy V, sinh năm 1989, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Công D - Là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện của ông Nguyễn Công D và lời trình bày khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông D có ông Nguyễn Cao T1 trình bày:

Cụ ông Nguyễn Văn V1 (ông nội ông D) đã chết vào ngày 16/7/1975 và cụ bà Đỗ Thị K (bà nội ông D) đã chết vào ngày 22/7/1975 là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B - B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ V1 chết vào ngày 16/7/1975 và cụ bà K đã chết vào ngày 22/7/1975.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn V1 và cụ Đỗ Thị K, gồm có các ông bà sau:

1. Ông Nguyễn Văn Q (cha ông D), sinh năm 1928 - chết ngày 25/6/2012;

2. Bà Nguyễn Thị H1 (mẹ bà Phạm Thị B) - chết năm 2017, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1935 - chết ngày 07/9/2013;

4. Bà Nguyễn Thị V2 - chết năm 2017, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

5. Bà Nguyễn Thị H2 - chết năm 2008, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Ông Nguyễn Đức P - chết năm 2020, định cư tại Mỹ, nơi cư trú trước khi rời khỏi Việt Nam là địa chỉ số A Hẻm C B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ theo Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 25/3/1988);

7. Bà Nguyễn Thị N - còn sống, định cư tại Mỹ, nơi cư trú trước khi rời khỏi Việt Nam là địa chỉ: B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ theo Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 25/3/1988).

Tại Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số: 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 18/3/1988 và Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ

phí trước bạ (khai di sản do Phòng thu lệ phí trước bạ Thành phố cấp ngày 16/4/1988) thể hiện: Căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B - B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc D1 (chú ruột ông D) là người đại diện các đồng thừa kế (đại diện khai trình) đứng tên trên giấy chủ quyền nhà.

Đến tháng 10 năm 1988 do hoàn cảnh ông Nguyễn Ngọc D1 khó khăn và do cần tiền để tu sửa lại căn nhà B P, Phường G, Quận H làm nơi thờ tự, cúng ông bà tổ tiên, cho nên các đồng thừa kế đồng ý để cho ông Nguyễn Ngọc D1 bán một phần căn nhà B P, Phường G, Quận H.

Tuy nhiên, sau đó ông D1 và vợ là bà C đã lập giấy tay bán căn nhà số 2894A cho bà Phạm Thị B nhưng các đồng thừa kế không ai hay biết. Đến ngày 16/7/2017 ông D lập "Phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai", sau đó ông D nhận được Văn bản số: 340/VPĐK-LT ngày 16/7/2017 về việc cung cấp thông tin về việc Ủy ban nhân dân Quận H4 về việc: Đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 ngày 14/6/2017 đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H do bà Phạm Thị B sinh năm 1953 là chủ sở hữu. Đến tháng 9 năm 2017, bà Phạm Thị B đã chuyển nhượng căn nhà lại cho ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V làm chủ sở hữu.

Ông D có làm đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân H4. Ngày 23/01/2018, ông D nhận được Công văn trả lời khiếu nại số: 183/UBND-TNMT với nội dung đã thừa nhận căn nhà B P, Phường G, Quận H là di sản thừa kế của ông bà nội ông D tên là Nguyễn Văn V1 và bà Đỗ Thị K, trích: ...Theo thành phần hồ sơ lưu trữ và ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đ đối với nhà đất nêu trên có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc D1 được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà cửa số: 37/GP-UB ngày 18/3/1988 với DTSD 72m^2 đã trước bạ khai nhận di sản thừa kế. ...năm 1999 ông Nguyễn Ngọc D1 có kê khai đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên 236,8 m^2; DTXD 130,8 m^2; DTSXD 130,8 m^2 (thuộc địa chỉ số B và B P, Phường G, Quận H), bà Phạm Thị B có tường trình về việc kê khai diện tích đất không chính xác (theo Đơn có mất có xác nhận của Công an P2, Quận H ngày 22/02/2017)... Cùng năm, ông Nguyễn Ngọc D1 cơi nới xây dựng nhà trên nền đất địa chỉ số: B P, Phường G, Quận H không xin phép và không bị xử phạt (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H). Năm 2004, ông Nguyễn Ngọc D1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng phần nhà đất cho bà Phạm Thị B tại địa chỉ B P, Phường G, Quận H bằng giấy tay ghi ngày 06/4/2004 với diện tích 136m^2.

Năm 2017, bà Phạm Thị B có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H được Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H xác nhận trên đơn đăng kí cấp Giấy chứng nhận ngày 27/02/2017 về thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký trước năm 1988.

Ngày 14/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH

04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cho cá nhân bà Phạm Thị B, sinh năm 1953 là chủ sở hữu đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H. Sau đó, bà Phạm Thị B bán tài sản là căn nhà cho ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V rõ ràng là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế, đồng sở hữu trong đó có phần sở hữu của ông Nguyễn Văn Q (cha của ông D).

Nhận thấy việc Ủy ban nhân dân Quận H4 chấp nhận "giấy tay mua bán" ghi ngày 06/4/2004 để cho rằng đây là tài sản riêng của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc D1 và vợ là bà Nguyễn Thị C khi giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị B là hoàn toàn trái pháp luật. Tại Văn bản thỏa thuận của các đồng thừa kế - đồng sở hữu đồng ý cho ông Nguyễn Ngọc D1 ký bán nhà chắc chắn không có vì không có chữ ký của ông Q (cha ông Doanh) và các ông bà Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị V2, vv.. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị B là không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Hành vi hành chính và Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 để bà Phạm Thị B bán tài sản là căn nhà cho ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V rõ ràng là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế, đồng sở hữu trong đó có phần sở hữu của ông Nguyễn Văn Q.

Do đó, ông Nguyễn Công D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H; huỷ nội dung cập nhật sang tên chủ sở hữu là ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017; huỷ Công văn trả lời khiếu nại số 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4.

- Tại Văn bản trình bày ý kiến số: 3370/UBND-TP ngày 07/9/2018 Ủy ban nhân dân Quận H4 có ý kiến:

1. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh: Căn cứ tờ tường trình nguồn gốc nhà đất ngày 08/02/2017 của bà Phạm Thị B như sau: "Nhà đất có nguồn gốc thuộc một phần của nhà đất số 2894-2894A Phạm Thế H3 do ông Nguyễn Ngọc D1 sử dụng từ trước năm 1988, đã được Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB ngày 18/3/1988 với diện tích được công nhận là 72m^2. Năm 1999, ông D1 có đăng ký kê khai nhà đất tại Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H với diện tích khuôn viên là 236,8m^2, diện tích xây dựng là 130,8 m^2 theo hiện trạng nhà trệt, vách gạch, mái bằng (phần nhà trệt, vách gạch, mái bằng nằm trên phần đất của nhà số B P). Tháng 11/1999, ông D1 tự ý

cơi nới và xây dựng nhà ở với hiện trạng: Nhà trệt, vách gạch, mái tôn trên phần đất của nhà số 2894A Phạm Thế H3 nhưng không xin phép cơ quan chức năng mà không bị xử lý hay xử phạt gì. Phần nhà đất B P, Phường G, Quận H ông D1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị C cùng các anh chị em trong gia đình của ông D1 sang nhượng lại cho tôi bằng giấy tay vào ngày 06/4/2004".

Đơn tường trình của bà B được Ủy ban nhân dân Phường G xác nhận ngày 27/02/2017 nội dung xác nhận: *"Nhà, đất tại số B đường P, Phường G, Quận H có diện tích 137,6m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 78, Phường G Quận H có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc D1 sử dụng theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 ký ngày 18/3/1988. Năm 1999 ông Nguyễn Ngọc D1 - bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký nhà - đất. Tháng 11/1999 ông D1 sửa chữa nhà ở, cơi nới thêm diện tích xây dựng. Chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B căn nhà B P, Phường G, Quận H (một phần nhà, đất số 2894-2894A Phạm Thế H3) bằng giấy tay ngày 06/4/2004".*

Căn cứ Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/02/2017 của bà Phạm Thị B được Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H xác nhận có nội dung như sau: "Nội dung kê khai so với hiện trạng: Kê khai theo bản vẽ được duyệt; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 06/4/2004; Thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: Trước năm 1988, cơi nới thêm năm 1999; Tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: chưa có đơn tranh chấp tại phường".

Căn cứ bản vẽ sơ đồ nhà ở - đất ở của bà Phạm Thị B do Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2 vẽ ngày 20/8/2015 thì nhà đất ở tại địa chỉ B P, Phường G, Quận H, thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 78 có diện tích đất 137,6m^2, diện tích xây dựng 75,9m^2, diện tích sàn xây dựng 75,9m^2. Bản vẽ đã được Phòng T3 kiểm tra, xác nhận ngày 05/01/2016.

Ngoài ra, bà Phạm Thị B có nộp kèm hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận các giấy tờ có liên quan về nguồn gốc nhà đất gồm: + Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 ký ngày 18/3/1988; + Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ được kiểm tra và tính lệ phí ngày 16/4/1988 cho ông Nguyễn Ngọc D1; + Tờ đăng ký nhà đất 1999 (bản sao); + Đơn cớ mất bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 vẽ ngày 20/8/2015 và được Phòng T3 kiểm tra nội nghiệp số 1712/TNMT, xác nhận ngày 05/01/2016 và bản kê khai đăng ký nhà đất năm 1999 có số nhà B P, Phường G, Quận H mang tên Nguyễn Ngọc D1 (bản chính) + Tờ sang nhượng nhà đất (sang nhượng căn nhà và đất số B P, Phường G, Quận H bằng giấy tay) ngày 06/4/2004 + Giấy kê khai về hạn mức đất ở được công nhận trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh của bà Phạm Thị B được Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H chứng thực chữ ký ngày 28/02/2017.

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở , quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Phạm Thị B đã được Ủy ban nhân dân Phường G công bố niêm yết công khai trong thời hạn 15 ngày theo Danh

sách công khai số 25/DSNY-UBND ngày 08/02/2017 và không có ý kiến phản ánh về nội dung công khai. Hồ sơ được nộp về Chi nhánh Văn phòng Đ kiểm tra đề xuất.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, ý kiến đề xuất hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ và kết quả thẩm định của Phòng T3 tại Tờ trình 307/TTr-CNQ8-Đk ngày 08/6/2017.

Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ khoản 1 Điều 20 và điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Ngày 14/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận H4 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ B P, Phường G, Quận H số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 04271 cho bà Phạm Thị B (diện tích 120,1m^2, diện tích xây dựng 75,9 m^2, diện tích sàn xây dựng 75,9 m^2).

Ủy ban nhân dân Quận H4 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị B là đúng quy định.

2. Về yêu cầu hủy Công văn trả lời khiếu nại số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4: Ủy ban nhân dân Quận H4 nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Công D, cư trú tại B P, Phường G, Quận H đề ngày 24/11/2017 với nội dung yêu cầu: Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017; Hủy bỏ việc đăng bộ - cập nhật tên chủ sở hữu là ông Dương Vũ Quốc A và bà Phan Thị Thúy V và việc Chi nhánh Văn phòng Đ không ngăn chặn đối với nhà đất số B P, Phường G, Quận H:

Ủy ban nhân dân Quận H4 đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Quận H4 kiểm tra, qua đó đã tham mưu Ủy ban nhân dân Quận H4 ban hành Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D, cụ thể:

a) Đối với nội dung yêu cầu Thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017: Theo ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đ thì việc tham mưu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất số B P, Phường G, Quận H là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đồng thời trong Bản ghi ý kiến này, Ủy ban nhân dân Quận H4 đã có ý kiến trình bày tại Mục 1 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phạm Thị B là đúng quy định.

b) Về nội dung yêu cầu hủy bỏ việc đăng bộ cập nhật tên chủ sở hữu là ông Dương Vũ Quốc A và bà Phan Thị Thúy V và việc C1 nhanh Văn phòng Đ không ngăn chặn đối với nhà đất số B P, Phường G, Quận H: Căn cứ khoản 1 Điều 1 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày

04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ T4, Bộ trưởng Bộ N1, Bộ trưởng Bộ T5 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T6 quy định: "Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở T6 có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh ý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai và cung cấp thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật".

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Quyết định số: 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về thành lập Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường trong đó quy định các tổ chức trực thuộc Văn phòng Đ có "Chi nhánh Văn phòng Đ". Đồng thời quy định "Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trụ sở và con dấu theo quy định để thực hiện nhiệm vụ được giao, chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của Giám đốc Văn phòng Đ và thực hiện chế độ hoạch toán phụ thuộc theo quy định của pháp luật".

Bên cạnh đó, Quy chế Tổ chức và hoạt động của Chi nhánh Văn phòng Đ trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ban hành kèm Quyết định số 205/QĐ-VPĐK-HC ngày 14/9/2017 của Văn phòng Đ (gọi tắt là quy chế) quy định: "Chi nhánh Văn phòng Đ là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, chịu sự quản lý và chỉ đạo trực tiếp, toàn diện của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố" (khoản 1 Điều 1 quy chế), Chi nhánh Văn phòng Đ có các nhiệm vụ "Xác nhận nội dung thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký biến động không phải cấp Giấy chứng nhận mới", "Giải quyết các khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận và công tác khác thuộc thẩm quyền (khoản 3, 5 Điều 2 Quy chế).

Căn cứ các quy định nêu trên, việc cập nhật đăng ký biến động đối với nhà đất số B P, Phường G, Quận H và việc Chi nhánh Văn phòng Đ không ngăn chặn đối với nhà đất số B P, Phường G, Quận H là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân Quận H4.

Như vậy, nội dung tại Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Ủy ban nhân dân Quận H4 đã trả lời các nội dung theo đúng quy định của pháp luật.

Từ các cơ sở trên, Ủy ban nhân dân Quận H4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu của ông Nguyễn Công D.

- *Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H:* Vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B:* Vắng mặt và không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V có ý kiến:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông

Nguyễn Công D vì ông, bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Phạm Thị B là hợp pháp và được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 361/2024/HC-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ 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 và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử :

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công D về việc: Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; Yêu cầu hủy Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 244/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khi Bản án có hiệu lực pháp luật; về hoàn trả cho ông Nguyễn Công Doanh S tiền tạm nộp án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/8/2024, ông Nguyễn Công D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Cao T1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Công D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; Hủy Công văn số 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện có Luật sư Phạm Hoàng H có ý kiến: Trong thời gian bà B nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông D1, bà C thì cụ L có làm đơn khiếu nại. Ủy ban nhân dân Quận H4 chỉ căn cứ vào biên bản họp gia tộc và giấy mua bán tay để công nhận quyền sử

dụng đất cho bà Phạm Thị B là không đúng quy định pháp luật vì theo tờ sang nhượng đất thì các đồng thừa kế như ông Nguyễn Văn Q không có ký văn bản, ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N đang ở nước ngoài nên tại thời điểm đó không có mặt để ký văn bản và văn bản không có xác thực chữ ký của chính quyền địa phương. Do đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa án sơ thẩm, huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; Hủy Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Vũ Quốc Á có ý kiến: Việc ông Á mua nhà của bà B là ngay tình, hợp pháp vì bà B đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi mua ông đã được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận và đang quản lý sử dụng nhà để ở. Trong nội bộ gia đình thỏa thuận bán nhà cho bà B như thế nào thì ông Á không có ý kiến. Trong trường hợp việc mua bán nhà không thành thì ông Á sẽ yêu cầu bà B bồi thường theo quy định của pháp luật.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Công D làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông D có cung cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A N, Quận C đã ghi nhận việc ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N đã xuất cảnh từ tháng 9 năm 1989. Như vậy, việc giấy tay mua bán ghi ngày 06/4/2004 có chữ ký của bà N và ông P là không phù hợp. Hơn nữa bà B chỉ cung cấp bản photo giấy mua bán tay ghi ngày 06/4/2004. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là chưa đủ căn cứ. Vì vậy, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; Hủy Công văn số 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Công D làm trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Người khởi kiện ông Nguyễn Công D yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H; hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017 và hủy Công văn số 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Công D.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 3, 30, 32, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Cụ ông Nguyễn Văn V1, cụ bà Đỗ Thị K là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B và số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cụ V1 chết vào ngày 16/7/1975 và cụ bà K đã chết vào ngày 22/7/1975. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Văn V1 và cụ Đỗ Thị K, gồm có các ông bà sau: Ông Nguyễn Văn Q (cha ông D), sinh năm 1928 - chết ngày 25/6/2012; bà Nguyễn Thị H1 (mẹ bà Phạm Thị B) - chết năm 2017, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1935 - chết ngày 07/9/2013; bà Nguyễn Thị V2 - chết năm 2017, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị H2 - chết năm 2008, nơi cư trú trước khi chết: C P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Đức P - chết năm 2020, định cư tại Mỹ, nơi cư trú trước khi rời khỏi Việt Nam là địa chỉ số A Hẻm C B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ theo Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 25/3/1988); bà Nguyễn Thị N - còn sống, định cư tại Mỹ, nơi cư trú trước khi rời khỏi Việt Nam là địa chỉ: B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ theo Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ ngày 25/3/1988).

Theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 18/3/1988 và Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ di sản do Phòng thu lệ phí trước bạ Thành phố duyệt ngày

16/4/1988 thể hiện: Căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số B - B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Ngọc D1 và những người cùng thừa kế di sản gồm: Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị V2; Nguyễn Thị H2; Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị N lập tờ khai chuyển dịch tài sản và nộp lệ phí trước bạ di sản của cụ Nguyễn Văn V1 (bút lục 155-156).

Ngày 06/01/1999 ông Nguyễn Ngọc D1 lập tờ đăng ký nhà đất với diện tích khuôn viên 236,8m^2; diện tích xây dựng 130,8m^2; diện tích sàn xây dựng 130,8m^2 địa chỉ tại số B và B P, Phường G, Quận H. Cùng năm, ông Nguyễn Ngọc D1 cơi nới xây dựng nhà trên nền đất địa chỉ số: B P, Phường G, Quận H không xin phép và không bị xử phạt (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường G, Quận H).

[3.2] Đến ngày 06/4/2004 ông D1 và các đồng thừa kế lập tờ sang nhượng nhà đất đối với căn nhà số B P, Phường G, Quận H cho bà B. Sau đó bà B kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Đến ngày 14/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 cho bà Phạm Thị B đối với nhà, đất tại số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28/7/2017, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V tại Văn phòng Đ. Đến ngày 07/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động thay đổi chủ, sở hữu, sử dụng là Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Công D khiếu nại cho rằng các đồng thừa kế không có ký tên trên giấy sang nhượng nhà đất ngày 06/4/2004 nên yêu cầu thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017.

Tại Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Công D với nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H số CH04271 ngày 14/6/2017 là đúng trình tự thủ tục. Việc cập nhật biến động trên giấy chứng nhận không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Quận H4. Mặt khác, nếu ông có tranh chấp thừa kế đối với nhà đất nêu trên thì ông gửi đơn tại Tòa án để được giải quyết theo quy định.

[4] Ông Nguyễn Công D khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số: 183/UBND-TNMT của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với

căn nhà B P, Phường G, Quận H và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tờ sang nhượng nhà đất lập ngày 06/4/2004 (bút lục 190) có nội dung: *" Bên sang nhượng gồm: ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn D2, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V2, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Đức Phan Nguyễn Thị N; bên nhận sang nhượng: Cháu Nguyễn Thị B1, hôm ngày ngày 06/4/2004 toàn bộ mọi thành viên trong gia đình chúng tôi đã thảo thuận và đồng ý sang nhượng căn nhà số B P, Phường G, Quận H cho cháu là Phạm Thị B căn nhà số B P Phường G, Quận H Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích sang nhượng là 136m^2 ...với giá tiền 280.000.000 đồng và chia mỗi người 40.000.000 đồng...".* "tờ sang nhượng nhà, đất" được đánh máy và có chữ ký của thành viên gia đình gồm bên sang nhượng: Ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Ngọc D1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị V2, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị N và bên nhận sang nhượng: Bà Phạm Thị B. Tờ sang nhượng nhà đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ông D cho rằng thời điểm năm 2004 thì cụ Q (cha của ông D) bị bệnh mất trí nhớ, không còn minh mẫn và đang bị bệnh nặng nên không thể ký tên trong tờ sang nhượng nhà đất ngày 06/4/2004. Đồng thời, ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị N đã xuất cảnh sang nước ngoài sinh sống từ năm 1989 nên thời điểm năm 2004 ông P và bà N không có ký tên trong tờ sang nhượng nhà đất ngày 06/4/2004. Đồng thời tại "Tờ khai gia đình ngày 01/5/1972 của hộ Nguyễn Ngọc D1 tại phường B, Quận C" do ông D cung cấp có ghi nhận thành viên trong gia đình gồm Nguyễn Ngọc D1 (gia trưởng), Nguyễn Đức P (em), Nguyễn Thị N (em), Phạm Minh C2 (cháu), Phạm Thị B (cháu), Nguyễn Văn P1 (cháu), Nguyễn Thị C; Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú tại Phường G, Quận H có ghi nhận thành viên trong gia đình gồm Nguyễn Ngọc D1; Phạm Thị B, Nguyễn Thị C.

Tại đơn tường trình của bà B được Ủy ban nhân dân Phường G xác nhận ngày 27/02/2017 có nội dung: *"Nhà, đất tại số B đường P, Phường G, Quận H có diện tích 137,6m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 78, Phường G Quận H có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc D1 sử dụng theo Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 ký ngày 18/3/1988. Năm 1999 ông Nguyễn Ngọc D1 - bà Nguyễn Thị C đứng tên đăng ký nhà - đất. Tháng 11/1999 ông D1 sửa chữa nhà ở, cơi nới thêm diện tích xây dựng. Chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B căn nhà B P, Phường G, Quận H (một phần nhà, đất số 2894-2894A Phạm Thế H3) bằng giấy tay ngày 06/4/2004".*

Tại kết quả xác minh ngày 21/3/2024 Công an P3, quận P xác nhận tại địa chỉ số A Cô B, quận P không có tên Nguyễn Đức P đã đăng ký thường trú, tạm trú (bút lục 285); Tại kết quả xác minh ngày 21/11/2023 Công an P4, Quận H xác nhận bà Phan Thị N không có đăng ký thường trú tại số B P, Phường G, Quận H (bút lục 283) và Công văn số: 1206/PC06-DD1 ngày 19/3/2025 của Phòng cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an Thành phố H – cơ

sở Q1 đã xác định hộ khẩu của hộ gia đình tại căn nhà số A N (cũ và số mới B đường B, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thời gian từ năm 1976 đến năm 2004 không có tên thành viên gia đình gồm Nguyễn Đức P, Nguyễn Thị N.

Chưa có đủ căn cứ để xác định ông Q, ông P và bà N ký tên trong tờ sang nhượng nhà đất ngày 06/4/2004 về việc đồng ý sang nhượng, nhà đất cho bà B đối với căn nhà số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Nên chưa có đủ căn cứ xác định các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn V1 lập tờ sang nhượng nhà, đất ngày 06/4/2004 cho bà B đối với căn nhà số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặt khác, theo đơn tường trình của bà B thì nhà, đất tại số B đường P, Phường G, Quận H có diện tích 137,6m^2, thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 78, Phường G Quận H có nguồn gốc do ông Nguyễn Ngọc D1 sử dụng, đứng tên đăng ký nhà - đất đã chuyển nhượng cho bà. Nhưng bà B tại cung cấp tờ sang nhượng lập ngày 06/4/2004 thể hiện các đồng thừa kế (con của cụ V1) thống nhất chuyển nhượng nhà, đất cho bà B là có sự mâu thuẫn, không thống nhất về nguồn gốc nhà, đất do bà B nhận chuyển nhượng. Trong khi đó ông D khiếu nại cho rằng các đồng thừa kế gồm ông Q, ông P, bà N không có ký tên tờ sang nhượng lập ngày 06/4/2004.

Tuy nhiên đến ngày 08/02/2017 bà B làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích 137,6m^2 đất ở thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 78 tọa lạc tại số B P, Phường G Quận H và bà B kê khai nguồn gốc thuộc một phần nhàsố 2894-2894A Phạm Thế H3 do ông D3 sử dụng từ trước năm 1988, ngày 06/4/2004 do ông D1 và cùng các anh chị em trong gia đình và vợ là Nguyễn Thị C sang nhượng cho bà một phần nhà đất tại số B và sử dụng cho đến nay.

Ủy ban nhân dân Quận H4 căn cứ Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 37/GP-UB do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 18/3/1988; Tờ khai chuyển dịch tài sản nộp lệ phí trước bạ di sản do Phòng thu lệ phí trước bạ Thành phố duyệt ngày 16/4/1988; Tờ sang nhượng nhà đất lập ngày 06/4/2004 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp cho bà Phạm Thị B vào ngày 14/6/2017 đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 20; điểm h khoản 1 Điều 31 của 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.

Sau khi bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, bà B đã lập hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Dương Vũ Quốc Á, bà Phan Thị Thúy V ngày 28/8/2017 và được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Q2, Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật sang tên cho ông Dương Vũ Quốc Á và

bà Phan Thị Thúy V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 23/01/2018 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số: 183/UBND-TNMT không chấp nhận khiếu nại của ông Nguyễn Công D là chưa có đủ căn cứ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là chưa phù hợp.

Do đó, chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa Bản án hành chính sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017 cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; hủy Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Công D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, phù hợp với nhận định trên.

[5] Án phí hành chính:

- Do sửa Án sơ thẩm nên án phí hành chính sơ thẩm được sửa lại, người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4 phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định khoản 2 Điều 34 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Công D kháng cáo được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 34 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 244/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 34 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn Công D.

2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số: 361/2024/HC-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ 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 và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công D: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04271 do Ủy ban nhân dân Quận H4 cấp ngày 14/6/2017, cấp cho bà Phạm Thị B đối với căn nhà B P, Phường G, Quận H và hủy nội dung cập nhật sang tên ông Dương Vũ Quốc Á và bà Phan Thị Thúy V ngày 07/9/2017; hủy Công văn số: 183/UBND-TNMT ngày 23/01/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4, Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Công D.

3. Về án phí hành chính: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận H4 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Công Doanh S tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0044759 ngày 08/6/2018 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Công D không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 244/2019/QĐ-BPKCTT ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)