

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

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

Bản án số: **857/2019/HC-PT**

Ngày: 30-9-2019

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong quản lý đất đai về
việc hủy Giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản gắn liền với đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Thủy

Các Thẩm phán:

Bà Trần Mỹ Cúc

Bà Đỗ Thị Kim Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30/9/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số:
42/2019/TLPT-HC ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong quản lý đất đai về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2018/HC-ST ngày 26 tháng 11
năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3717/2019/QĐ-PT ngày
19/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa hành chính phúc thẩm số
7134/2019/QĐ-PT ngày 10/9/2019, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: **Ông Đặng T**, sinh năm 1945

Địa chỉ: 106/24/2, đường G, tổ 2, khu phố 3A, phường Thạnh L, Quận
A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị H**, sinh năm 1963

Địa chỉ: 106/24/2, đường G, tổ 2, khu phố 3A, phường Thạnh L, Quận
A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số công chứng 11212, quyền
số: 04 ngày 25/4/2019 tại Phòng Công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh) (có
mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: **Ông Trương Nhật Q**– Văn phòng Luật sư Ánh Sáng Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Địa chỉ: 82/10 Nguyễn Văn T, phường U, thị xã X, tỉnh K (có mặt)

Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: 01 phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Cao Thanh T1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: 11, đường Nguyễn H, phường Tân Q, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: 114/21/12, đường V, tổ 36, khu phố 2, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Đỗ Hữu M, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: 0750/5, đường V, tổ 23, khu phố 2, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Đặng Thị Mỹ M1, sinh năm 1953 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 114/21/10/3, đường V, khu phố 2, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ngày 27/10/2015, ông Đặng T có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Quận A và ngày 13/11/2015, ông T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03619 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Cao Thanh T1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04088 ngày 08/12/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị L (đã cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04171 ngày 23/12/2014 cấp cho ông Đỗ Hữu M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14/01/2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1.

Theo ông T, ông Đặng Minh (chết năm 1976) và bà Trần Thị Diệu (chết năm 2000) có các người con gồm: Đặng T, Đặng Thị Tình, Đặng Thịnh (chết năm 1973, không có vợ con), Đặng Thị Mỹ, Đặng Thị Mỹ M1, Đặng Thị Vinh, Đặng Phước Thanh (chết năm 2011, có vợ là Nguyễn Thị L), Đặng Thị Hào, Đặng Phước Hùng, Đặng Phước Dũng (chết năm 2010, có vợ là Nguyễn Thị Thu Nguyệt), Đặng Thị Hoàng (chết năm 1983, không có chồng con).

Lúc còn sống, bà Trần Thị Diệu có sang nhượng của ông Trịnh Văn Cảnh một phần đất đất diện tích khoảng 40 sào tọa lạc tại xã B, huyện Hóc Môn(cũ), nay là phường B, Quận A. Năm 2000, bà Diệu có đăng ký kê khai đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193, diện tích 3.202m², thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 7 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại phường B, Quận A.

Ngày 17/7/2000, bà Diệu chết không để lại di chúc. Lẽ ra, phần đất trên là phần di sản của bà Diệu để lại cho các anh em ông. Tuy nhiên, năm 2003, ông Thanh, ông Dũng, bà Đặng Thị Mỹ M1 kê khai không trung thực để hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của bà Diệu và làm Tờ tự phân chia đất ngày 10/6/2003 và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B, cụ thể: Ông Thanh hưởng 1.406m², ông Dũng hưởng 1.390m², bà M1 hưởng 253m².

Ông Thanh được cấp giấy chứng nhận số H01825/05 ngày 05/11/2007, diện tích 1055,2m², thửa 548, tờ bản đồ số 50 (TL2005).

Ngày 14/10/2008 ông Thanh, bà L (vợ ông Thanh) tách 150m² từ diện tích đất 1055,2m² để xin cấp giấy chứng nhận mới số HO 2526/05, ngày 20/11/2008 ông Thanh bà L chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận HO2526/05 cho ông Lê Mạnh Hùng và bà Ngô Thị Tuyết Mai.

Năm 2011, ông Thanh chết, vợ và các con ông Thanh đăng bộ đứng tên thừa kế và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp lại giấy chứng nhận số 04088 ký ngày 8/12/2014 thay thế giấy chứng nhận số 1812/05; ngày 19/12/2014 2014 bà Lchuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại là 905,2 m2 theo giấy chứng nhận số 04088 cho ông Cao Thanh T1 và đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A ngày 19/12/2014 (cập nhật biến động).

- Ông Dũng được cấp giấy chứng nhận số 7976126779001, hồ sơ gốc số 731/2008 ngày 19/3/2008, diện tích 200m² (diện tích nhà 66m^m), thửa 79 (MP), tờ bản đồ số 50 (TL2005) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01550/05 ngày 04/6/2007 đứng tên ông Dũng bà Nguyệt diện tích được cấp 1.194,3m2, năm 2014 ông Dũng chết bà Nguyệt lập thủ tục kê khai di sản thừa kế và chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất 1.194,3m2 cho ông Cao Thanh T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận mới số CH03619 ngày 30/6/2014 (thay thế giấy chứng nhận số 1550/05).

Đối với phần đất theo giấy chứng nhận số 731 ông Dũng và bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Phan Thanh Vũ và bà Nguyễn Thị Hồng Huế theo hợp đồng số 24120 do Phòng Công chứng số 5 lập và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới số 03836 ngày 26/09/2014 (thay thế Giấy chứng nhận số 731/2008).Sau đó, ngày 26/11/2014 ông Vũ, bà Huế chuyển nhượng cho ông Đỗ Hữu M và ông M đã được cấp giấy mới số CH04171 ngày 23/12/2014 (giấy này thay thế giấy chứng nhận số 03836).

Bà M1 được cấp giấy chứng nhận số CH02269 ngày 14/01/2013, diện tích 233,6m², thửa 695 (tách từ thửa 79), tờ bản đồ số 50(TL2005).

Đến tháng 12 năm 2014, ông T mới biết được ông Thanh, ông Dũng, bà M1 được cấp các giấy chứng nhận nói trên và có khiếu nại ra Ủy ban nhân dân Quận A. Ủy ban nhân dân Quận A đã có văn bản số 8160/UBND-TNMT ngày 11/12/2014 giải quyết đơn của ông. Sau đó, ông khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân Quận A.

Do ông biết giấy chứng nhận số 7976126779001, hồ sơ gốc số 731/2008, ngày 19/3/2008 được thay thế bằng giấy chứng nhận số CH03836 ngày 26/9/2014 và sau đó thay bằng giấy chứng nhận số CH04171 ngày 23/12/2014; giấy chứng nhận số H01812/05, ngày 05/11/2007 được thay thế bằng giấy chứng nhận số CH04088 ngày 08/12/2014 nên ông có sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện như trên.

Tại phiên tòa, ông T (do bà H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ủy ban nhân dân Quận A xác định cấp các giấy chứng nhận có liên quan nói trên là đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân Quận A đã có văn bản đề nghị Tòa xét xử vụ án vắng mặt và sẽ thực hiện theo quyết định, bản án của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Cao Thanh T1, ông Đỗ Hữu M, bà Nguyễn Thị L, bà Đặng Thị Mỹ M1 đề nghị giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2018/HC-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận A tuyên hủy các Giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03619 ngày 30 tháng 6 năm 2014 cấp cho ông Cao Thanh T1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04088 ngày 08 tháng 12 năm 2014 cấp cho bà Nguyễn Thị L (đã cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04171 ngày 23 tháng 12 năm 2014 cấp cho ông Đỗ Hữu M.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14 tháng 01 năm 2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1

2/ Án phí hành chính sơ thẩm: ông Đặng T phải chịu do bị bác yêu cầu khởi kiện là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm ông T đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006978 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi

hành án dân sự Quận A. Ủy ban nhân dân Quận A không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 06/12/2018, ông Đặng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03619 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Cao Thanh T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04088 ngày 08/12/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị L (đã cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04171 ngày 23/12/2014 cấp cho ông Đỗ Hữu M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14/01/2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1 do cấp không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Phước Thanh, ông Đặng Phước Dũng và bà Đặng Thị Mỹ M1:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có giấy tờ hợp pháp về thừa kế nhưng các ông bà Đặng Phước Thanh, ông Đặng Phước Dũng và bà Đặng Thị Mỹ M1 kê khai thừa kế không đúng quy định theo điểm a khoản 1 Điều 679 Bộ luật Dân sự năm 1995. Việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đặng Phước Thanh, ông Đặng Phước Dũng và bà Đặng Thị Mỹ M1 là không đúng đối tượng.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Cao Thanh T1, ông Đỗ Hữu M:

Sau khi biết được Ủy ban nhân dân Quận A cấp phần diện tích đất là di sản thừa kế của bà Diệu cho ông Thanh và ông Dũng, ông T đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận A. Ủy ban nhân dân Quận A đã trả lời bằng Văn bản số 8160/UBND-TNMT ngày 11/12/2014. Trong thời gian giải quyết khiếu nại thì Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L ngày 08/12/2014, sau đó cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hữu M ngày 23/12/2014.

Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng, bà Nguyệt ngày 04/6/2007 không đúng đối tượng nên việc Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là không đúng quy định pháp luật.

Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị H trình bày: Thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông Đặng T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T.

Ông Đỗ Hữu M trình bày: Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập những người con của ông Đặng Minh và bà Trần Thị Diệu tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2018/HC-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Đặng T làm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

Về việc xét xử vắng mặt ông Cao Thanh T1, bà Nguyễn Thị L: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông T1, bà L tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông T1, bà L vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Cao Thanh T1, bà Nguyễn Thị L.

Về việc xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân Quận A và bà Đặng Thị Mỹ M1: Do Ủy ban nhân dân Quận A và bà Đặng Thị Mỹ M1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân Quận A và bà Đặng Thị Mỹ M1.

[2]. Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đặng T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất diện tích 3202m² thuộc thửa 233 tờ bản đồ số 7 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp số 02193 QSDĐ/Q12/2000 ngày

30/3/2000 do bà Trần Thị Diệu đứng tên), có nguồn gốc trước đây vào năm 1988 bà Diệu chuyển nhượng lại của ông Trịnh Văn Cảnh (theo tờ sang nhượng lập ngày 04/09/1988); năm 2000 bà Diệu kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân Quận A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/7/2000 bà Trần Thị Diệu chết không để lại di chúc (chồng bà Diệu là ông Đặng Minh chết năm 1976). Ông bà có 11 người con: Đặng T, Đặng Thị Tình (hiện đang cư trú tại Mỹ), Đặng Thịnh (chết năm 1973), Đặng Thị Mỹ (hiện đang cư trú tại Mỹ), Đặng Thị Mỹ M1, Đặng Thị Vinh, Đặng Phước Thanh (chết năm 2011), Đặng Thị Hảo (hiện đang cư trú tại Mỹ), Đặng Phước Hùng (hiện đang cư trú tại Mỹ), Đặng Phước Dũng (chết năm 2010), Đặng Thị Hoàng Oanh (chết năm 1983).

Theo Tờ Di chúc ngày 09/7/2000 (*Bút lục số 199*), bà Trần Thị Diệu có chồng là Đặng Minh (chết năm 1976) và các con Đặng Thị Mỹ M1, Đặng Thị Vinh, Đặng Phước Thanh, Đặng Phước Dũng, với sự đồng ý của các con bà làm di chúc chia đều cho ông Đặng Phước Thanh và Đặng Phước Dũng được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 3202m² thuộc thửa 233 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193 QSDĐ/Q12/2000 ngày 30/3/2000.

Theo Tờ thuận phân ngày 10/6/2003 (*Bút lục số 201*) có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B, Quận A thể hiện:

- Ông Đặng Phước Thanh có trách nhiệm kê khai đăng ký và toàn quyền định đoạt phần diện tích 1406m² tại thửa 233 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193 QSDĐ/Q12/2000 ngày 30/3/2000.

- Bà Đặng Thị Mỹ M1 có trách nhiệm kê khai đăng ký và toàn quyền định đoạt phần diện tích 253m² tại thửa 233 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193 QSDĐ/Q12/2000 ngày 30/3/2000.

- Ông Đặng Phước Dũng có trách nhiệm kê khai đăng ký và toàn quyền định đoạt phần diện tích 1390m² tại thửa 233 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02193 QSDĐ/Q12/2000 ngày 30/3/2000.

Theo Tờ kê khai thừa kế quyền sử dụng đất ngày 10/6/2003 (*Bút lục số 247*), ông Đặng Phước Thanh, bà Đặng Thị Mỹ M1, ông Đặng Phước Dũng kê khai là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo luật định, nếu sau này có người thừa kế nào cùng hàng thừa kế như các ông bà thì các ông bà chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Sau đó ông Dũng, ông Thanh tiếp tục sử dụng cho đến năm 2007 thì có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, riêng bà M1 đến năm 2013 mới làm đơn xin cấp giấy chứng nhận, do đó, Ủy ban nhân dân Quận A đã cấp giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Thanh, ông Dũng, bà M1, cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H01550/05 ngày 04/6/2007 và Giấy chứng nhận số 731/2008.UB.GCN ngày 19/3/2008 cho ông Đặng Phước Dũng và bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/05 ngày 05/11/2007 cho ông Đặng Phước Thanh và bà Nguyễn Thị L;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14/01/2013 cho bà Đặng Thị Mỹ M1.

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003: *“Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất”*; điểm g khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ: *“Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó”*, có căn cứ cho thấy, việc kê khai thừa kế của ông Thanh, ông Dũng, bà M1 là không đúng quy định pháp luật do kê khai thiếu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Minh và bà Trần Thị Diệu.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Quận A căn cứ theo các giấy tờ khai thừa kế quyền sử dụng đất và tờ thuận phân lập ngày 10/06/2003 do ông Thanh, ông Dũng và bà M1 cung cấp để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Thanh, ông Dũng và bà M1 là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Tuy nhiên hiện các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H01550/05 ngày 04/6/2007; Giấy chứng nhận số 731/2008.UB.GCN ngày 19/3/2008 cho ông Đặng Phước Dũng và bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01812/05 ngày 05/11/2007 cho ông Đặng Phước Thanh và bà Nguyễn Thị L đã được thu hồi do đổi chủ sử dụng cụ thể như sau:

- Đối với giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đặng Phước Dũng và bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Dũng và bà Nguyệt số H01550/05 ngày 04/6/2007 đã bị thu hồi thay thế bởi Giấy chứng nhận số H03619 ngày 30/6/2014, diện tích đất 1.194,3m² cấp cho ông Cao Thanh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 17719 do Phòng Công

chứng số 5 chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt và ông Cao Thanh T1 (do vào năm 2014 ông Đặng Phước Dũng chết nên bà Nguyệt thay mặt con chưa thành niên đăng ký di sản thừa kế và được Phòng Công chứng số 5 có Văn bản phân chia di sản thừa kế số 6736 ngày 20/3/2014 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A xác nhận ngày 03/4/2014 thể hiện trên trang 04 Giấy chứng nhận số H01550/05 (theo hồ sơ số 26779.009137.TK.VP ngày 02/4/2014).

Trước khi ông Dũng chết ngày 22/8/2014, ông Dũng, bà Nguyệt chuyển nhượng phần đất thuộc Giấy chứng nhận số 731/2008.UB.GCN cho ông Phan Thanh Vũ và bà Nguyễn Thị Hồng Huế theo Hợp đồng số 24120 do Phòng Công chứng số 5 và được Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận số CH03836 ngày 26/9/2014 (Giấy chứng nhận số CH03836 thay thế Giấy chứng nhận số 731/2008.UB.GCN). Đến ngày 26/11/2014, ông Vũ, bà Huế chuyển nhượng toàn bộ phần đất theo Giấy chứng nhận số CH03836 cho ông Đỗ Hữu M theo Hợp đồng số 35213 do Phòng Công chứng số 5 chứng nhận và được Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận số CH04171 ngày 23/12/2014 (Giấy chứng nhận số CH04171 thay thế Giấy chứng nhận số CH03836).

- Đối với giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đặng Phước Thanh và bà Nguyễn Thị L:

Ngày 05/11/2007, Ủy ban nhân dân Quận A cấp Giấy chứng nhận số H01812/05 cho ông Đặng Phước Thanh và bà Nguyễn Thị L, vị trí thuộc thửa 548, tờ bản đồ số 50 (tài liệu 2005), phường B, Quận A, diện tích 1.055,2m²; mục đích sử dụng; đất trồng cây hàng năm khác.

Sau đó, ông Thanh, bà L lập thủ tục tách thửa giấy chứng nhận trên và được Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận số H02526/05 ngày 20/10/2008 đứng tên ông Thanh, bà L (một phần), vị trí thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 50 (tài liệu 2005), phường B, Quận A, diện tích 150m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác. Đồng thời, ghi giảm 150m² trên Giấy chứng nhận số H01812/05, được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận A xác nhận số 1627/APĐ ngày 14/10/2008 (Giấy chứng nhận số H02526/05 được tách thửa từ giấy chứng nhận số H01812/05). Ngày 20/11/2008, ông Thanh, bà L chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận số H02526/05 cho ông Lê Mạnh Hùng và bà Ngô Thị Tuyết Mai, đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A theo xác nhận số 2008/APĐ ngày 25/12/2008.

Năm 2011, ông Đặng Phước Thanh chết. Bà L lập thủ tục thừa kế (theo văn bản phân chia di sản thừa kế được Phòng Công chứng số 5 chứng nhận số 11054 ngày 25/4/2014). Ngày 08/12/2014, Ủy ban nhân dân Quận A ký cấp Giấy chứng nhận số CH04088 đứng tên bà Nguyễn Thị L (Giấy chứng nhận CH04088 thay thế Giấy chứng nhận số H01812/05), vị trí thuộc thửa 745, tờ 50 (tài liệu 2005), phường B, Quận A, diện tích 905,2m².

Ngày 19/12/2014, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng toàn bộ diện tích 905,2m² theo Giấy chứng nhận số CH04088 cho ông Cao Thanh T1 theo Hợp

đồng số 37472 và được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận A ngày 19/12/2014 (theo hồ sơ số 004295.CN.001 ngày 19/12/2014).

Ngoài ra xét các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đặng Phước Dũng, Nguyễn Thị Thu Nguyệt với ông Phan Thanh Vũ, Nguyễn Thị Hồng Hué cũng như giữa ông Vũ, bà Hué với ông Đỗ Hữu M và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt và ông Cao Thanh T1; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị L và ông Cao Thanh T1 thì các hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này ông M và ông T1 hoàn toàn không có lỗi, nếu có chăng do các anh chị em trong gia đình ông Tkê khai thừa kế không đúng qui định và suốt một thời gian dài không ai tranh chấp hay yêu cầu gì về di sản thừa kế nên mới dẫn đến việc mua bán chuyển nhượng qua nhiều người.

Cho đến thời điểm hiện tại không có chứng cứ gì chứng minh các ông Đỗ Hữu M, Cao Thanh T1 không ngay tình khi nhận chuyển nhượng lại các phần đất trên, nên họ được xác lập quyền sở hữu tài sản theo hợp đồng và cần được pháp luật bảo vệ.

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: *“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”*, yêu cầu kháng cáo về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03619 ngày 30/6/2014; Giấy chứng nhận CH04088 (thay thế Giấy chứng nhận số H01812/05) do Ủy ban nhân dân Quận A cấp cho ông Cao Thanh T1 và Giấy chứng nhận số CH04171 ngày 23/12/2014 (Giấy chứng nhận số CH04171 thay thế Giấy chứng nhận số CH03836) cấp cho ông Đỗ Hữu M là không có căn cứ.

Riêng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14/01/2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1:

Như đã nhận định ở trên, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; điểm g khoản 1 Điều 8 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ thì có cơ sở cho thấy, việc kê khai thừa kế của ông Thanh, ông Dũng, bà M1 là không đúng quy định pháp luật do kê khai thiếu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Minh và bà Trần Thị Diệu.

Việc Ủy ban nhân dân Quận A căn cứ theo các giấy tờ khai trình như: Di chúc, Giấy tờ về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất... do bà M1 cung cấp đề cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà M1 là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Nên cần hủy giấy chứng nhận trên để Ủy ban nhân dân

Quận A xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Bà M1 đã không trung thực khi kê khai di sản thừa kế dẫn đến hậu quả việc thừa kế không được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14/01/2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1 là có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mỹ Mẫn là đúng trình tự quy định pháp luật là không có căn cứ nên cần sửa một phần bản án như đã nhận định trên.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Đặng T về việc hủy các Giấy chứng nhận sau: Giấy chứng nhận số 03619 ngày 30/6/2014 cấp cho ông Cao Thanh T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04088 ngày 08/1/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị L (đã cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04171 ngày 23/12/2014 cấp cho ông Đỗ Hữu M.

Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập các con của bà Diệu vào tham gia tố tụng với tư cách là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là vụ kiện về hành chính nên việc triệu tập các con bà Diệu vào tham gia tố tụng là không cần thiết vì sự vắng mặt của họ không làm thay đổi, phát sinh hay chấm dứt quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết. Nếu có phát sinh tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do thừa kế, hoặc thừa kế ...thì các con của bà Diệu có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật (nếu còn thời hiệu khởi kiện). Do đó, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xét đến và phát sinh hiệu lực.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đặng T, sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2018/HC-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận A.

[3]. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm:

Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện nên ông Đặng T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân Quận A phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- *Án phí hành chính phúc thẩm*: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên căn cứ 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 Đặng T không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 32, khoản 2 Điều 34, khoản 2 Điều 47 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 một phần kháng cáo của ông Đặng T;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 03619 ngày 30 tháng 6 năm 2014 cấp cho ông Cao Thanh T1.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04088 ngày 08 tháng 12 năm 2014 cấp cho bà Nguyễn Thị L (đã cập nhật biến động cho ông Cao Thanh T1).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04171 ngày 23 tháng 12 năm 2014 cấp cho ông Đỗ Hữu M.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02269 ngày 14 tháng 01 năm 2013 cấp cho bà Đặng Thị Mỹ M1.

3/ Về án phí:

- *Án phí hành chính sơ thẩm*: Ông Đặng T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm ông T đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006978 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

Ủy ban nhân dân Quận A phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 đồng.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Đặng T không phải chịu án phí phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0045277 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận A;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận A;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Lê Thu Thủy