

**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: 02/2023/HC-PT

Ngày 04 - 01 - 2023

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất
đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

**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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Ông Lê Văn An.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Nhi - 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 Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/12/2022 và 04/01/2023, 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: 554/2022/TLPT-HC ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 642/2022/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3083/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Ngô Kim Ph, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Tr, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Đường Ng, Phường 11, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

+ Bà Nguyễn Thị Tr (vắng mặt)

+ Bà Trần Thị Thanh T (có mặt)

(Giấy ủy quyền số 176/2022/GUQL ngày 05/4/2022 của Công ty Luật TNHH L)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Lê Nguyễn H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Luật TNHH L. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Ph, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:*

1/. Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Phạm Hòa T - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Trần Thanh T - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2/. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Ph1, Phường 7, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Phạm Hoàng T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Phan Võ Lâm G (có mặt)

3/. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: Đường L, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Phạm Hoàng T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Phan Võ Lâm G (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông Trần Võ Hùng S

Địa chỉ: Đường Tr, Phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Đường Ng, Phường 11, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Kim Ph, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Tr, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Đường Ng, Phường 11, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 005956, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGC ngày 18/8/2020 của Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đ)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Nguyên H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Luật TNHH L. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Ph, Phường 2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Ông Nguyễn Thành Tr, sinh năm 1977.

Địa chỉ: G, P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Trung Th, sinh năm 1993. (có mặt)

Địa chỉ: đường số 38, phường T1, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: đường 25, Khu công nghiệp V, xã V A, huyện B3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Đ, Phường 14, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 00011916, quyền số 05TP/CC SCC/HĐGD ngày 21/5/2020 của Văn phòng Công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

4/. Ủy ban nhân dân phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Đường Tr, khu phố 4, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bảo L - Công chức Địa chính – Xây dựng và môi trường. (vắng mặt)

(Quyết định số 1210/QĐ-UBND ngày 07/4/2022)

5/. Bà Lê Nguyễn Trúc U, sinh năm 1987.

6/. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 4, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Nguyễn Trúc U, ông Lê Tuấn A: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: khu phố 2, phường T4, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

7/. Ông Bùi Thiếu Q, sinh năm 1974.

8/. Bà Lê Hoàng L1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường L, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà L1: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Tr1, phường P1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Kim Ph.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại nội dung Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

Năm 1993, thông qua ông Trần Lê Ng, bà được biết ông Nguyễn Văn Nh muốn bán một lô đất 470m² với giá 22 cây vàng, tại phường T5, huyện Nh (cũ). Lô đất này nằm trong khu phân lô bán nền của ông giáo Q1, lúc bấy giờ khu đất này còn là ruộng và dừa nước. Vì không đủ tiền mua hết nguyên lô đất nên chồng bà rủ bạn là ông Nguyễn Trí H cùng mua, ông Trí H mua 220m², số còn lại 250m² vợ chồng bà mua. Lô đất này theo sơ đồ phân lô dài 44m, rộng 10,8m. Gia đình bà băn khoăn vì nếu chia dọc thì mỗi lô có chiều rộng quá hẹp so với chiều dài, khi xây nhà sẽ không đẹp, vì vậy ông Nh và ông Q1 hứa sẽ mở một con đường 4m bên trái lô đất để làm lối đi cho lộ phía sau để chia ngang lô đất. Tuy nhiên trước mắt cứ tạm chia dọc để làm sổ đất nông nghiệp, khi nào xin chuyển sang đất thổ cư thì chia ngang lại sau. Theo đó ông Trí H nhận phần đất bên trái với chiều ngang 5m, chiều dài 44m; còn phần đất còn lại của gia đình bà nằm phía bên rạch.

Đến năm 1995, bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 278QSĐĐ/56 cấp ngày 30/12/1994 với diện tích 288m², thửa số 163: Đồng thời sau khi san lấp xong thì ông Q1 và ông Nh có bàn giao cắm mốc đất. Miếng đất ông H nằm cạnh đường nội bộ, có chiều ngang 5m, bên cạnh miếng đất của bà có chiều ngang 5,8m.

Một thời gian sau, khi chuẩn bị làm giấy tờ để chuyển đất thổ cư thì bà có nhắc lại chuyện chia ngang miếng đất, ông H không đồng ý. Đến năm 2004, bà làm thủ tục xin chuyển lô đất thành đất thổ cư và được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở số 00976/2004, ngày cấp 11/02/2004 với diện tích đất ở được công nhận là 256,5m². Vì đất đã có giấy tờ hợp pháp đồng thời bên cạnh là đất của bạn nên gia đình bà cũng ít lui tới. Mãi đến cuối năm 2011 bà mới phát hiện đất của bị xây tường rào cùng chung với miếng đất của ông Trí H. Ngay lúc đó, bà có làm đơn tố cáo hành vi xâm chiếm đất với Ủy ban nhân dân phường T3, Quận 7 nhưng sự việc kéo dài không giải quyết được.

Qua tìm hiểu bà biết được sau khi ông Trí H chết (năm 2008), vợ ông H đã bán lô đất này cho ông Nguyễn Thành Tr. Bà Lê Thị Thanh L (vợ ông Trí H) bán luôn cả miếng đất của bà. Bà cũng không thể biết được ông Tr đã được cấp những giấy tờ gì và diện tích đất được cấp là bao nhiêu.

Trong suốt năm 2012 và 2013, bà làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Quận 7 nhưng cũng không được giải quyết. Đến ngày 01/4/2014, Ủy ban nhân dân Quận 7 đã kết thúc vụ việc bằng Phiếu trả đơn số 02, trong đó khẳng định đơn khiếu nại không đủ cơ sở thụ lý.

Sau đó bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 7 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 cấp ngày 23/08/2010 của ông Nguyễn Thành Tr. Giấy chứng nhận này được cấp chồng lên miếng đất của bà.

Với những chứng cứ thu thập của Tòa án nhân dân Quận 7 về hồ sơ cấp GCN số CH 04389, bà phát hiện những sai sót trong quy trình cấp Giấy chứng nhận số CH 04389 cho ông Tr, theo đó:

Ngày 05/5/2011, ông Nguyễn Thành Tr được Ủy ban nhân dân Quận 7 tách Giấy chứng nhận số CH 04389 thành hai Giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận số CH 02204, diện tích 130m² và Giấy chứng nhận số CH 02205, diện tích 282,5m²;

Ngày 20/11/2012, ông Nguyễn Thành Tr chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1. Ngày 09/11/2015, ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng cho bà Lê Nguyễn Trúc U.

Ngày 02/02/2016, bà U được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp giấy phép xây dựng. Ngày 08/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 duyệt Bản vẽ sơ đồ nhà đất. Ngày 03/04/2018, bà U được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận mới số CS 10943, trong đó gộp lại 2 Giấy chứng nhận 130m² và 282,5m² và công nhận hiện trạng xây dựng trên đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10943 ngày 03/4/2018 cho bà U là dựa trên cơ sở ban đầu của việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04389 ngày 23/8/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr. Vì vậy, bà yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 10943 đã cấp cho bà Lê Nguyễn Trúc U ngày 03/4/2018.

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 23/8/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 số vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BE001478 số vào sổ GCN: CH02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107705, số vào sổ cấp GCN: CS 10943 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/4/2018 cho bà Lê Nguyễn Trúc U.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 7 có văn bản trình bày:

1/. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 04389 ngày 23/8/2010:

Theo xác nhận ngày 28/7/2010 của Ủy ban nhân dân phường T3 thì một phần nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận số 01706 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 27/4/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr và một phần nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trí H vào tháng 12/2003 bằng giấy tay (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245/QSDĐ/49 ngày 30/12/1994 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Nguyễn Trí H), nhà xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 805/UBND-GPXD ngày 02/06/2010 của Ủy ban nhân dân Quận 7, không tranh chấp nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04389 ngày 23/8/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr là đúng quy định trình tự, thủ tục.

2/. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02204 ngày 05/5/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02205 ngày 05/05/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr: 02 Giấy chứng nhận trên được tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 ngày 23/08/2010 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Thành Tr. Nay đề nghị tách thành 02 thửa: Thửa 1 (số thửa mới 513): diện tích 130m²; thửa 2 (số thửa mới 514): diện tích 282,5m². Ủy ban nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02204 ngày 05/5/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02205 ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr do tách thửa là đúng quy định trình tự thủ tục.

3/. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00976 ngày 11/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Trần Võ Hùng S và bà Ngô Kim Ph:

Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 1B (sơ đồ nền), diện tích khuôn viên đất: 256,5m². Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T3 ngày 05/12/2003 thì: Nguồn gốc nhà, đất: đất sử dụng từ năm 1994, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 278/QSDD/56 của Ủy ban nhân dân huyện Nh ngày 30/12/1994, nhà tự cất năm 1996.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không nhận được đơn tranh chấp liên đến nhà đất nêu trên. Giấy chứng nhận trên được cấp theo Luật Đất đai 1993. Ủy ban nhân dân Quận 7 nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 00976/2004 ngày 11/02/2004 cho ông Trần Võ Hùng S và bà Ngô Kim Ph là đúng quy định trình tự, thủ tục.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02204 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Thành Tr, ông Tr chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật chuyển nhượng ngày 12/12/2012. Sau đó ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng lại cho bà Lê Nguyễn Trúc U, cập nhật chuyển nhượng ngày 26/11/2015.

Hồ sơ chuyển nhượng của các đương sự được thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính.

Về quy trình giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Việc kiểm tra, đối chiếu hồ sơ, cơ sở dữ liệu lưu trữ đang được quản lý tại Chi nhánh tại thời điểm giải quyết hồ sơ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 thực hiện đúng theo quy định.

Do đó việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 đã giải quyết hồ sơ chuyển quyền từ ông Nguyễn Thành Tr sang tên ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1 và hồ sơ chuyển quyền từ ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1 sang tên bà Lê Nguyễn Trúc U là đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản trình bày:

Bà Lê Nguyễn Trúc U có 02 Giấy chứng nhận:

- Giấy chứng nhận số CH02204 (thửa 513 tờ 36) do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Thành Tr, chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q và bà Lê Hoàng L1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật chuyển

nhượng ngày 12/12/2012. Ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng cho bà Lê Nguyễn Trúc U, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật ngày 26/11/2015.

- Giấy chứng nhận số CH02205 (thửa 514 tờ 36) do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Thành Tr, chuyển nhượng cho ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật chuyển nhượng ngày 12/12/2012. Ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng cho bà Lê Nguyễn Trúc U, chi nhánh Văn phòng Đăng ý đất đai Quận 7 cập nhật ngày 26/11/2015.

Bà Lê Nguyễn Trúc U được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD-UBND ngày 02/02/2006, lập thủ tục đăng ký thay đổi tài sản đồng thời hợp thửa 02 Giấy chứng nhận CH 02204, CH 02205 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận số CS10943 ngày 03/4/2018.

Hồ sơ đăng ký thay đổi tài sản, hợp thửa của bà Lê Nguyễn Trúc U:

- Đối với thành phần hồ sơ: Đầy đủ theo quy định tại khoản 6 Điều 9, Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với quy trình giải quyết hồ sơ: Việc Giấy chứng nhận do đăng ký thay đổi tài sản và hợp thửa đúng theo quy định tại Điều 75, Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký thay đổi tài sản và hợp thửa cho bà Lê Nguyễn Trúc U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr có ông Huỳnh Trung Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Thành Tr là người nhận chuyển nhượng hợp pháp hai thửa đất sau:

Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 1, diện tích 430m² tại xã T5, huyện Nh (nay là phường T3, Quận 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245/QSDD/49 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 30/12/1994 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 008808 ngày 31/3/2010 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 1, diện tích 130m² tại xã T5, huyện Nh (nay là phường T3, Quận 7) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/1B/QSDD/1561/UB cấp ngày 08/6/2000 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực số 008807 ngày 31/3/2010 tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh và đã hoàn thành đăng bộ sang tên 02 thửa đất nói trên.

Tổng diện tích hai thửa đất ông Tr chuyển nhượng trên là 560m², thực hiện hoàn tất việc mua bán hai thửa đất trên và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Năm 2010 ông Tr được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 04389 ngày 23/8/2010 trên cơ sở nhập 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/1B/QSĐĐ/1561/UB cấp ngày 08/06/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245/QSĐĐ/49 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 30/12/1994 với diện tích được cấp là 412,5m², đất thuộc thửa 513 tức là diện tích đất ông Tr được cấp giảm 147,5m² so với tổng diện tích ông Tr nhận chuyển nhượng nêu trên. Ông Tr đã thực hiện đầy đủ việc đóng các loại thuế, phí, lệ phí cho nhà nước đối với việc cấp sổ này.

Sau đó ông Tr thực hiện việc tách thửa đất 513 thành hai thửa đất 513 và 514. Việc tách này được Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02204 và CH 02205 ngày 05/5/2011, ông Tr cũng đã thực hiện nghĩa vụ thuế, phí cho nhà nước đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó ông Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1, thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Việc bà Ngô Kim Ph cho rằng ông Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc đất của mình là không có căn cứ, vì ông Tr nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp ngay tình có công chứng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Bà Ph cho rằng trước đây vợ chồng bà không đủ tiền mua đất nên rủ ông Nguyễn Trí H mua cùng, đến năm 1995 thì bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 278/QSĐĐ/56 cấp ngày 30/12/1994 với diện tích là 288m² cho đến năm 2004 bà chuyển mục đích sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00976/2004 ngày 11/02/2004. Đến năm 2011 bà mới phát hiện đất của mình bị xây dựng tường rào chung với miếng đất của ông Nguyễn Trí H. Bà Ph cho rằng bà L (vợ ông H) đã bán luôn miếng đất của bà cho ông Tr. Tuy nhiên căn cứ vào các giấy tờ hợp pháp của hồ sơ vụ án này có thể thấy được cùng ngày 30/12/1994 bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 288m² thì ông H cũng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 560m² theo 2 thửa đất riêng biệt, hoàn toàn không chồng lấn ranh của nhau.

Năm 2000 ông H xây dựng nhà trên một phần thửa 162 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/1B/QSĐĐ1561/UB ngày 08/6/2000 thuộc thửa 342 với diện tích là 130m² khi đó thửa 162 còn lại 430m².

Ông Tr nhận chuyển nhượng thửa 162 và thửa 342 và sau đó nhập hai thửa đất này và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 04389 ngày 23/8/2010, tuy nhiên diện tích được cấp chỉ còn 412,5m² đất mất 147,5m² so với phần đất mà ông Tr đã chuyển nhượng.

Do đó việc bà Ph yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Thành Tr là không có căn cứ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh L là ông Trần Ngọc Th trình bày:

Việc ông Nguyễn Trí H và ông Trần Võ Hùng S mua chung đất năm 1994, bà L có nghe nói nhưng không biết cụ thể mỗi người mua bao nhiêu, giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Trí H trực tiếp thỏa thuận với bên chuyển nhượng, bà L không nắm rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi các cơ quan có thẩm quyền và được các cơ quan này cấp giấy. Sau khi ông H mất, thông qua luật sư bà nhờ dịch vụ làm thủ tục kê khai di sản thừa kế, sau đó làm thủ tục đăng bộ, đứng tên bà theo quy định của pháp luật.

Từ thời điểm bà kê khai di sản thừa kế đến khi đăng bộ, đứng tên bà trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không nhận được bất cứ phản ánh nào liên quan đến việc cơ quan có thẩm quyền cấp sai, cấp chồng lên phần đất của bà Ngô Kim Ph và ông Trần Võ Hùng S.

Sau khi bà L làm thủ tục đăng bộ, cập nhật biên động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà nhờ luật sư làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Tr. Việc chuyển nhượng này được thực hiện tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của Công chứng viên. Phần đất của ông H để lại bà L đã hoàn thiện thủ tục kê khai di sản thừa kế và được đăng bộ, đứng tên bà nên không có lý do gì lại làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay và ký lùi thời gian (ngày 22/12/2003) như trong hồ sơ thể hiện. Đối với tờ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không được công chứng có chữ ký ông H, qua trao đổi bà L cho biết bà hoàn toàn không biết gì về hợp đồng này. Vì vậy bà L yêu cầu mời ông Tr để làm rõ nội dung này. Đồng thời bà L cũng đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu thập hồ sơ, tài liệu về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trí H vào các năm 1994 và năm 2000 được lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền trước khi xác định có hay không việc cấp chồng lấn với phần đất của bà Ph, ông S. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1 trình bày:

Ngày 20/11/2012 ông Nguyễn Thành Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Đường Tr, Khu phố 4, phường T3, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 vào sổ số CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Bùi Thiếu Q.

Cùng ngày, ông Nguyễn Thành Tr cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) cho ông Bùi Thiếu Q thửa đất số 514, tờ bản đồ số 36, phường T3, Quận 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE001215, vào sổ số CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011.

Việc ông Bùi Thiếu Q nhận chuyển nhượng hai bất động sản trên là hợp pháp và ngay tình, không hề có bất kỳ tranh chấp nào. Đồng thời ông Bùi Thiếu

Q cũng đã đăng bộ cập nhật sang tên đúng quy định.

Kể từ khi ông Bùi Thiếu Q nhận chuyển nhượng hai bất động sản trên cho đến ngày 09/11/2015 ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng cho bà Lê Nguyễn Trúc U cũng không có bất kỳ một tranh chấp hay khiếu nại nào.

Sau khi ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 đã chuyển nhượng xong hai bất động sản trên cho bà Lê Nguyễn Trúc U thì bà Lê Nguyễn Trúc U cũng đã cập nhật sang tên xong.

Hiện tại ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1 không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến hai bất động sản trên.

Bà Lê Nguyễn Trúc U có ông Lê Tuấn A là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 09/11/2015 bà U có mua của ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 hai thửa đất số 513, tờ bản đồ số 36 phường T3 và thửa đất số 514 tại địa chỉ số 793/39/9 phường T3, Quận 7 theo Hợp đồng mua bán số 20429/HĐ-MBCN và 20430/HĐ-CNQSĐĐ. Tổng diện tích chuyển nhượng 412,5m². Tại thời điểm chuyển nhượng không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến 02 thửa đất trên.

Ngày 02/02/2016 bà U đã xin và được cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD-UBND, vị trí xây dựng tại 02 thửa đất trên. Sau khi hoàn tất thủ tục hoàn công và hợp thửa ngày 03/4/2018 bà U đã được Sở Tài Nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK107705 sổ vào sổ cấp GCN: CS10943. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Ph ông bà không đồng ý.

Ngoài ra bà U có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00976/2004 ngày 11/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Trần Võ Hùng S và bà Ngô Kim Ph.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 642/2022/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

- 1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Kim Ph về hủy:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 23/8/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 sổ vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;
 - Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 sổ vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107705, số vào sổ cấp GCN: CS 10943 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/4/2018 cho bà Lê Nguyễn Trúc U.

2/ Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của bà Lê Nguyễn Trúc U về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00976/2004 ngày 11/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Trần Võ Hùng S và bà Ngô Kim Ph.

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

Ngày 01/6/2022, người khởi kiện là bà Ngô Kim Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 31/5/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2319/QĐ-VKS-HC đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Ngô Kim Ph và người đại diện theo ủy quyền của bà Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trình bày: Việc cấp GCN cho ông H 563m² cho ông H không đúng, do lấn chiếm đất của bà, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai. Mặt khác, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr là giả mạo nên bà Ph yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 7 phải bồi thường thiệt hại cho bà Ph.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND Quận 7 trình bày: Năm 2003 bà Ph là người trực tiếp hướng dẫn, ký xác nhận ranh đất khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Tr, do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr là đúng trình tự quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: Giữ nguyên lời trình bày trước đây. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr trình bày: 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Tr được công chứng, chứng thực hợp pháp; việc cấp GCN đất cho ông Tr là đúng quy định pháp luật; kháng cáo của bà Ph và kháng nghị là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q, bà L1 trình bày: Ông Q, bà L1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Tr là hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đất 1 thời gian và đã xây dựng hàng rào mới chuyển nhượng lại cho bà U. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người đại diện cho của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U trình bày: Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án án sơ thẩm.

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 chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Về nội dung:* UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trí H chồng lần với phần đất mà bà Ph đã được công nhận quyền sử dụng đất, UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp lệ là không đúng pháp luật. Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật biến động chuyển nhượng giữa ông Tr với ông Q, bà Hoàng L1 khi bà Ph đang có khiếu nại và Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U cả phần đất mà bà L1 đang khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều là không có căn cứ, không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

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 Đại diện Viện kiểm sát, các quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Ngô Kim Ph và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 2319/QĐ-VKS-HC của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại cấp sơ thẩm, bà Ph có nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245QSDĐ/49 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 30/12/1994 được cập nhật biến động thu hồi một phần diện tích 130m² ngày 07/4/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/1B/QSDĐ/1561/UB cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 08/6/2000. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu khởi kiện bổ sung này phát sinh sau khi Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu khởi kiện bổ sung này đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không chấp nhận việc bà Ph bổ sung yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, hai phần đất của bà Ph và ông H (sau chuyển nhượng cho ông Tr) ở tiếp giáp nhau, đều có cùng nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Nh, cùng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trí H là căn cứ để xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Tr có đúng hay không. Căn cứ điểm đ khoản 3 Điều 191 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Ph, xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245QSDĐ/49 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 30/12/1994 được cập nhật biến động thu hồi một phần diện tích 130m² ngày 07/4/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00074/1B/QSDĐ/1561/UB cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 08/6/2000.

[2.2] Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính ngày 24/5/2011 thì phần đất của bà Ngô Kim Ph, ông Trần Võ Hùng S thuộc thửa 17, 18, 19, tờ bản đồ số 36 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/4/2010 thì phần đất của ông Nguyễn Thành Tr thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 36. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận của gia đình bà Ph và ông Tr đã trùng tại thửa 18, tờ bản đồ số 36. Đồng thời, UBND Quận 7 cấp số nhà cho ông Tr và gia đình bà Ph đều là số 793/39/9. Tại Biên bản đối thoại ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Quận 7 và UBND phường T3, Quận 7 đều thừa nhận theo bản đồ áp ranh ngày 30/10/2018 thì có sự chồng lấn ranh giữa hai Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 00976/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 11/02/2004 cho bà Ph và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 do UBND Quận 7 cấp ngày 23/08/2010 cho ông Tr áp theo tài liệu 02/CT-UB. Tại

bản đồ vị trí áp ranh ngày 30/10/2018 và ngày 19/01/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đối với phần diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 00976/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 11/02/2004 cho bà Ngô Kim Ph, ông Trần Võ Hùng S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 do UBND Quận 7 cấp ngày 23/08/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr áp theo tài liệu 02/CT-UB thì nhận thấy có chồng lấn ranh giữa hai giấy chứng nhận. Như vậy, lời trình bày của bà Ph về việc phân đất mà Bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất mà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm năm 1994 đã bị chồng lấn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu đo vẽ thực tế của hai phần đất. Việc Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H chồng lấn với đất của bà Ph là có sai sót. Bà Ph yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Năm 2004, ông Nguyễn Trí H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Tr quyền sử dụng phần đất bị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn với đất của bà Ph bằng hợp đồng viết tay là không hợp lệ. Ông H chết năm 2008. Hồ sơ UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Tr lại căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Tr lập năm 2010 mà chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 không phải là của ông H, là không đúng pháp luật. Như vậy, việc UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr đối với diện tích đất mà bà Ph khiếu nại là hoàn toàn không có căn cứ, không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr hợp lệ và không chấp nhận yêu cầu của bà Ph về việc đề nghị hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tr đối với diện tích đất bị chồng lấn với đất là không xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Năm 2011, bà Ph đã khiếu nại đến UBND Quận 7 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr nhưng không được giải quyết. Mặc dù đang có khiếu nại của bà Ph về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr nhưng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 vẫn cập nhật biến động việc chuyển nhượng giữa ông Bùi Thiếu Q, bà Lê Hoàng L1 với ông Tr ngày 12/12/2012 (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/11/2012) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 số vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr.

Năm 2014, bà Ph đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tr. Ngày 09/11/2015, khi yêu cầu khởi kiện của bà Ph chưa được giải quyết, ông Bùi Thiếu Q và bà Lê Hoàng L1 chuyển nhượng cho bà Lê Nguyễn Trúc U. Ngày 03/04/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận mới số CS 10943 cho bà U, trong đó có phần đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Ph tại Tòa án.

[2.4] Như vậy, UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trí H chồng lẫn với phần đất mà bà Ph đã được công nhận quyền sử dụng đất, UBND Quận 7 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp lệ là không đúng pháp luật. Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 7 cập nhật biến động chuyển nhượng giữa ông Tr với ông Q, bà Hoàng L1 khi bà Ph đang có khiếu nại và Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U cả phần đất mà bà L1 đang khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều là không có căn cứ, không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph.

[2.5] Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; cần sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trí H, ông Nguyễn Thành Tr, ông Bùi Thiệu Q, bà Lê Hoàng L1, bà Lê Nguyễn Trúc U liên quan đến diện tích đất bị chồng lẫn với diện tích đất mà bà Ngô Kim Ph được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 00976/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 11/02/2004.

[2.7] Đối với việc xử lý hậu quả của việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan, các đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Ngô Kim Ph không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính;

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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Kim Ph. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 2319/QĐ-VKS-HC ngày 31/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 642/2022/HC-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Kim Ph về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 245QSĐĐ/49 do Ủy ban nhân dân huyện Nh (nay là Ủy ban nhân dân Quận 7) cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 30/12/1994 được cập nhật biến động thu hồi một phần diện tích 130m² ngày 07/4/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

00074/1B/QSDD/1561/UB cấp cho ông Nguyễn Trí H ngày 08/6/2000.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04389 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 23/8/2010 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 số vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Hủy Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001478 số vào sổ GCN: CH 02204 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Hủy Nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Bùi Thiệu Q, bà Lê Hoàng L1 ngày 12/12/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 7 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE001215 số vào sổ GCN: CH 02205 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp ngày 05/5/2011 cho ông Nguyễn Thành Tr;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 107705, số vào sổ cấp GCN: CS 10943 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/4/2018 cho bà Lê Nguyễn Trúc U.

2/. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của bà Lê Nguyễn Trúc U về hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 00976/2004 ngày 11/02/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7 cấp cho ông Trần Võ Hùng S và bà Ngô Kim Ph.

3/. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Ngô Kim Ph không phải chịu. Hoàn lại cho bà Ngô Kim Ph 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2011/09731 ngày 21/10/2014 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 7 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0031741 ngày 09/10/2019 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Lê Nguyễn Trúc U 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001662 ngày 25/01/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

UBND Quận 7, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, mỗi người phải chịu

300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Ngô Kim Ph không phải chịu.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn An

Nguyễn Văn Khương

Trần Thị Thu Thủy