

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 12/2024/HC-ST
Ngày: 23-8-2024
V/v Khiếu kiện: Yêu cầu hủy Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Viết Thiệu

Ông Trần Văn Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Bích Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 06/2024/TLST-HC ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST- HC ngày 06-8-2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Anh Nguyễn Khánh D, sinh năm 2004;

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Khánh D: Ông Nguyễn Viết T, sinh ngày 05-01-1974 (văn bản uỷ quyền ngày 22-3-2024);

Cùng nơi thường trú: Số D, đường T, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định;

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Đại T1 – Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thuộc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Quốc H – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (Văn bản uỷ quyền số 647/UQ-VPĐK ngày 14-6-2024);

Địa chỉ trụ sở: Số A, đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Ông Nguyễn Viết T có mặt; anh Nguyễn Khánh D, ông Vũ Quốc H vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 10-4-2024 của người khởi kiện là anh Nguyễn Khánh D và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của anh D là ông Nguyễn Viết T trình bày:

Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp ngày 07-07-2023 có hành vi ghi sai nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Văn bản hành chính bị kiện: Văn bản số 588 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N ban hành ngày 10-08-2023.

Văn bản số 728 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N ban hành ngày 02-10-2023.

Văn bản số 1044 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N ban hành ngày 22-12-2023.

Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N có hành vi ghi sai nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp ngày 07-07-2023.

Nội dung việc kiện: Trước đây anh D có khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế với ông Nguyễn Viết T2. Vụ án này đã được các bên hòa giải thành, Sau đó, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã ban hành quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-03-2023, nội dung quyết định đã ghi: "Anh Nguyễn Khánh D được sở hữu quyền sử dụng đất có diện tích là 134,4m² số thửa 55 tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ A Đ (nay là số D T) phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên đất số CH 367976 ngày 13-9-2017 đứng tên cụ Nguyễn Viết X và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Anh Nguyễn Khánh D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất theo quy định".

Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, thì anh D đã đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật biến động sang tên cho anh D và sau đó anh D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp ngày 07-7-2023 với nội dung cập nhật mới như sau:

Tại điểm b khoản 6 Mục II của giấy chứng nhận đã ghi: "Diện tích đất quy hoạch 2.4m², diện tích đất quy hoạch giao thông được cấp GCN 2.4m². Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự".

Anh D nhận thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 07-7-2023 cho anh Nguyễn Khánh D đã ghi sai quy định pháp luật, dựa trên các căn cứ sau:

Thứ 1 di chúc của ông Nguyễn Viết X không đúng với quy định pháp luật, nên không được Văn phòng công chứng chứng nhận văn bản khai nhận di sản thừa kế, dẫn đến việc anh D phải tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Trường hợp di chúc của ông X hợp pháp thì anh D đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, chứ không phải đi tranh chấp tại Tòa án.

Thứ 2 theo nội dung tại mục 2.3 và 2.4, Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã nêu: Di chúc chỉ có hợp pháp một phần, còn lại là phần của bà nội anh D; cha, mẹ anh tặng cho anh tài sản này.

Thứ 3 theo nội dung tại mục 2.5 Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã nêu rất rõ như sau: "Anh Nguyễn Khánh D được sở hữu quyền sử dụng đất có diện tích là 134,4m² số thửa 55 tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ tổ F Đ (nay là số D T), phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên đất số CH 367976 ngày 13-9-2017 đứng tên cụ Nguyễn Viết X và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Anh Nguyễn Khánh D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật".

Nội dung quyết định trên không nêu gì đến việc anh D chỉ được quyền sử dụng, không được quyền chuyển nhượng, mua bán, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N đã cố tình ghi thêm nội dung là "không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự".

Thứ 4 nếu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo di chúc, thì đi kèm với di chúc cũng phải có Văn bản khai nhận di sản thừa kế có Phòng công chứng hoặc Văn phòng công chứng xác thực thì mới có đủ cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động theo nội dung di chúc, nhưng ở đây Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định đã bất chấp quy định của pháp luật khi bản di chúc không có hiệu lực và cũng không làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo quy định, nhưng vẫn cố ý ghi nội dung di chúc vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ 5 văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam tiếp nhận hồ sơ của anh D là các giấy tờ về thửa đất trên, kèm theo là Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Điều này thể hiện việc cập nhật biến động dựa trên cơ sở là Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, chứ không phải dựa trên nội dung của di chúc, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N đã cố tình

ghi nội dung của di chúc không hợp pháp để ghi vào nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ 6 điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013 quy định về trường hợp hợp sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: "Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án điểm k khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 quy định về trường hợp đăng ký lần đầu hoặc đăng ký biến động như sau: "Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án đã được thi hành".

Nội dung giải quyết khiếu nại: Không đồng ý với việc cấp nhận biến động của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N, ngày 25-7-2023 anh D đã làm đơn khiếu nại đến Giám đốc V đăng ký đất đai. Và anh D được ông Vũ Quốc H là Phó giám đốc trả lời bằng văn bản số 588 ngày 10-08-2023, không đồng ý với đơn khiếu nại của anh D.

Ngày 29-08-2023 anh D tiếp tục khiếu nại lần 2 đến Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N, nhưng lần này vẫn là ông Vũ Quốc H - Giám đốc Văn phòng Đ trả lời cho anh D chứ không phải là Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định. Nội dung trả lời bằng văn bản 728 ngày 02-10-2023. Ngày 25-10-2023, anh D đến trực tiếp Sở tài nguyên môi trường gửi đơn khiếu nại đến giám đốc Sở và lần này lại được ông Vũ Quốc H trả lời anh D bằng văn bản số 1044 ngày 22-12-2023. "Vấn đề này, văn phòng Đ đã có văn bản trả lời số 588/VPĐK - ĐKĐĐ ngày 10-8-2023 và Văn bản số 728/VPĐK - ĐKĐĐ ngày 02-10-2023 trả lời cho ông Nguyễn Khánh D. Văn phòng Đ đề nghị ông Nguyễn Khánh D nghiên cứu nội dung các văn bản".

Anh D thấy việc trả lời khiếu nại của Văn phòng đăng ký đất đai không theo một quy định nào. Đáng lẽ, việc trả lời đơn khiếu nại phải theo đúng trình tự quy định của luật khiếu nại là trả lời phải bằng Quyết định, và trình tự lần 1 là Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai, lần 2 là Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường, nhưng đây chỉ có một mình ông H là người làm công văn trả lời cả lần 1, lần 2 và lần 3.

Thứ bảy anh D đã được Cục thi hành án Dân sự tỉnh Nam Định, Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Nam Định, bàn giao tài sản theo quyết định số 04/2023/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định ngày 20-3-2023.

Từ căn cứ và quy định pháp luật nêu trên anh D đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định tuyên buộc Văn phòng đăng ký đất đai, thuộc sở tài nguyên và

môi trường tỉnh N. Hủy bỏ văn bản số 588, 728 và văn bản 1044 đã ban hành và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 281620 mang tên Nguyễn Khánh D với nội dung đã ghi sai tại mục b khoản 6 Mục II của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cấp ngày 07-7-2023 cho anh Nguyễn Khánh D theo đúng quy định pháp luật; đúng tinh thần và nội dung được ghi tại mục 2.5 Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 20-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh D. Anh D cam đoan không đồng thời nộp đơn khiếu nại đến người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

* Tại Văn bản số 594/VP-ĐKĐĐ ngày 05-6-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N là người bị kiện trình bày:

Về việc hủy bỏ văn bản số 588/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 10-8-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Ngày 25-7-2023, Văn phòng Đ nhận được đơn ghi là đơn khiếu nại của ông Nguyễn Khánh D, trú tại tổ F, Đ, phường L, thành phố N. Trong đó có nội dung: Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N sớm cấp lại hoặc sửa đổi ngay nội dung đã ghi sai tại mục b khoản 6 Mục II của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620, do Văn phòng Đ cấp ngày 07-7-2023 cho ông Nguyễn Khánh D theo đúng quy định pháp luật; đúng tinh thần và nội dung được ghi tại mục 2.5 Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Căn cứ nội dung di chúc của ông Nguyễn Viết X được UBND phường Lộc Hạ chứng thực ngày 10-10-2019, số chứng thực 28, quyển số 01-SCT/HĐ, GD; Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, hồ sơ kèm theo, ngày 07-7-2023, Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 cho ông Nguyễn Khánh D. Trong đó tại trang 2 Giấy chứng nhận, mục 6, ghi chú: “Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này để làm nơi thờ tự”. Mục ghi chú được ghi thể hiện đúng tinh thần nội dung di chúc của ông Nguyễn Viết X lập ngày 10-10-2019 đã được Tòa án nhân dân thành phố Nam Định công nhận hợp pháp 1 phần.

Về việc hủy bỏ văn bản số 728/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 02-10-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Văn phòng Đăng ký đất đai nhận được đơn ghi là đơn khiếu nại lần 2 của ông Nguyễn Khánh D, trú tại số D phố T, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Trong đó có nội dung: Yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N hủy bỏ văn bản số 588/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 10-8-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N và ghi lại cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 do Văn phòng Đăng ký

đất đai tỉnh N cấp ngày 07-7-2023 cho ông Nguyễn Khánh D theo đúng như nội dung tại mục 2.5 Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Theo nội dung đơn đề nghị, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ nội dung di chúc của ông Nguyễn Viết X được UBND phường L chứng thực ngày 10-10-2019, số chứng thực 28, quyền số 01-SCT/HĐ,GD; Quyết định số 04/2023/QĐST-DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, khoản 4 Điều 643, Khoản 1 Điều 645 Luật dân sự năm 2015 thì di chúc của cụ Nguyễn Viết X hợp pháp một phần và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại, cụ X lập di chúc để lại di sản dùng vào việc thờ cúng thì phần di sản đó không được chia thừa kế và được giao cho người đã được chỉ định trong di chúc quản lý để thực hiện việc thờ cúng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Khánh D vẫn đề nghị xem xét lại Mục 6 ghi chú tại trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 cho ông Nguyễn Khánh D. Căn cứ khoản 1 Điều 11 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-05-2014 của Bộ T4 thì mục ghi chú tại trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 cho ông Nguyễn Khánh D được ghi thể hiện đúng tinh thần nội dung di chúc của ông Nguyễn Viết X lập ngày 10-10-2019 đã được Tòa án nhân dân thành phố Nam Định công nhận hợp pháp 1 phần. Tuy nhiên, mục ghi chú này chưa ghi đầy đủ phần không hợp pháp của di chúc tức là phần tài sản mà cụ Trần Thị T3 được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của cụ Nguyễn Viết X là 491.585.958 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi tám đồng). Phần tài sản tương ứng với số tiền nói trên không được thể hiện cụ thể bằng diện tích đất và nhà tại Quyết định số 04/2023/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Do đó, để có cơ sở điều chỉnh ghi chú của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 mang tên ông Nguyễn Khánh D. Văn phòng Đ đã đề nghị ông Nguyễn Khánh D liên hệ với Tòa án nhân dân thành phố Nam Định làm rõ nội dung: *“giá trị phần tài sản của cụ Trần Thị T3 nằm trong khối tài sản sở hữu chung với cụ Nguyễn Viết X là 192.494.690 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu bốn trăm chín mươi tư nghìn sáu trăm chín mươi đồng) và toàn bộ giá trị phần di sản cụ Trần Thị T3 được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc là 491.585.958 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi tám đồng)...và giá trị công trình xây dựng đầu tư thêm trên đất là 27.593.000 đồng”* tương ứng với diện tích nhà, đất là bao nhiêu. Như vậy, văn bản số 728/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 02-10-2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ban hành là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về việc hủy bỏ văn bản số 1044/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 22-12-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp tục nhận được đơn ghi là đơn khiếu nại của ông Nguyễn Khánh D, ở số D phố T, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định với cùng nội

dung của các đơn đề nghị trước. Theo đó, Văn phòng Đ đã có Văn bản trả lời số 588/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 10-8-2023 và văn bản số 728/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 02-10-2023 trả lời ông Nguyễn Khánh D.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 281620 thửa số 55, tờ bản đồ số 65, diện tích 134,4m² cấp ngày 07-7-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định: Ngày 13-9-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 367976 cho ông Nguyễn Viết X đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, diện tích 134,4m² đất ở tại đô thị. Ngày 10-10-2019, ông Nguyễn Viết X1 lập di chúc được UBND phường Lộc Hạ chứng thực số 28, quyền số 01-SCT/HĐ,GD. Trong đó có nội dung: “*Đây là tài sản ông để lại cho cháu, cháu được toàn quyền sử dụng... Tuyệt đối không được bán nhà vì sau này đây sẽ là nhà thờ, từ đường, nơi con cháu, họ hàng tụ họp, tưởng nhớ công sinh thành, dưỡng dục của ông bà, cha mẹ...*”.

Ngày 20-3-2023, Tòa án nhân dân thành phố Nam Định có Quyết định số 04/2023/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Trong đó có nội dung:

Về tính hợp pháp của di chúc: Di chúc đề ngày 10-10-2019 của cụ Nguyễn Viết X hợp pháp 1 phần. Giá trị phần di sản cụ Trần Thị T3 được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của cụ Nguyễn Viết X là 491.585.958 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi tám đồng). Giá trị tài sản anh Nguyễn Khánh D được hưởng thừa kế theo di chúc của cụ Nguyễn Viết X là 3.686.894.690 đồng – 491.585.958 đồng = 3.195.308.732 đồng (Ba tỉ một trăm chín mươi lăm triệu ba trăm linh tám nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng).

Công nhận sự tự nguyện của cụ Trần Thị T3 tặng cho anh Nguyễn Khánh D toàn bộ giá trị phần tài sản của cụ Trần Thị T3 nằm trong khối tài sản sở hữu chung với cụ Nguyễn Viết X là 192.494.690 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu bốn trăm chín mươi tư nghìn sáu trăm chín mươi đồng) và toàn bộ giá trị phần di sản cụ Trần Thị T3 được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc là 491.585.958 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi tám đồng). Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Viết T và bà Tạ Thị Bích H1 tặng cho anh Nguyễn Khánh D toàn bộ giá trị công trình xây dựng đầu tư thêm trên đất là 27.593.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi ba nghìn đồng).”

Ông Nguyễn Khánh D có đơn đề nghị Đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Mẫu số 09/ĐK và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Mẫu số 10/ĐK. Ngày 08-6-2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N có phiếu chuyển thông tin số

2833/PCTTĐC đến Chi cục Thuế khu vực thành phố N - M; đến ngày 13-6-2023, Chi cục T5 khu vực thành phố N - M có thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất (*số tiền lệ phí trước bạ còn phải nộp là không đồng*), thông báo nộp tiền về thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản (*số thuế phát sinh phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản không đồng*).

Ngày 07-7-2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N ký G nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số DH 281620 cho ông Nguyễn Khánh D. Như vậy, căn cứ Điều 95; Khoản 3 Điều 105; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37 và Khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 cho ông Nguyễn Khánh D là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Khoản 1 Điều 11 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-05-2014 của Bộ T4 thì mục ghi chú tại trang 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH281620 cho ông Nguyễn Khánh D được ghi thể hiện đúng tinh thần nội dung di chúc của ông Nguyễn Viết X lập ngày 10-10-2019 đã được Tòa án nhân dân thành phố N công nhận hợp pháp 1 phần. Tuy nhiên, mục ghi chú này chưa ghi đầy đủ phần không hợp pháp của di chúc tức là phần tài sản mà cụ Trần Thị T3 được hưởng thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc của cụ Nguyễn Viết X là 491.585.958 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm năm mươi tám đồng). Phần tài sản tương ứng với số tiền nói trên không được thể hiện cụ thể bằng diện tích đất và nhà tại Quyết định số 04/2023/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Về vấn đề này, Văn phòng Đ đã có văn bản số 728/VPĐK-ĐKĐĐ ngày 02-10-2023 hướng dẫn ông Nguyễn Khánh D thực hiện.

Về việc cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án: Có bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 281620 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp ngày 07-7-2023 kèm theo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định có quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành quyền, nghĩa vụ của các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn

Khánh D; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 281620 thửa đất số 55 tờ bản đồ số 65 diện tích 134,4m² cấp cho anh Nguyễn Khánh D và hủy văn bản số 588, 728 và văn bản 1044 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc trả lời đơn của anh D do nội dung văn bản trả lời không xem xét giải quyết nội dung khiếu nại, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người khiếu nại, vi phạm quy định tại điều 5, điều 7, điều 18 Luật Khiếu nại; Án phí Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 281620 ngày 07-7-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Nguyễn Khánh D là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, do vậy Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:*

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp GCNQSD đất cho anh Nguyễn Khánh D ngày 07-7-2023. Ngày 25-7-2023 anh D đã có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất cho anh D không đúng như nội dung trong quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Ngày 10-8-2023 ông Vũ Quốc H là Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N trả lời bằng văn bản số 588 về việc trả lời khiếu nại của anh D. Ngày 29-08-2023 anh D đã có đơn khiếu nại lần 2 đến Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Ngày 02-10-2023 ông Vũ Quốc H là Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N trả lời bằng văn bản số 728 về việc trả lời khiếu nại lần hai của anh D. Ngày 25-10-2023, anh D đến trực tiếp Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N gửi đơn khiếu nại đến giám đốc Sở. Ngày 22-12-2023 ông Vũ Quốc H trả lời anh D bằng văn bản số 1044. Ngày 10-4-2024, anh D có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Nguyễn Khánh D và hủy văn bản số 588, số G và văn bản 1044 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N là trong thời hiệu khởi kiện một năm theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[1.3] Tòa án đã có văn bản Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại gửi đến các bên đương sự, tuy nhiên, trước khi tiến hành phiên họp người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Vũ Quốc H đã có đơn xin vắng mặt cho nên Tòa án không tiến hành đối thoại được. Vì vậy, Tòa án chỉ tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ với đương sự có mặt tại phiên họp mà không tiến hành đối thoại là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 135; khoản 3 Điều 139 Luật tố tụng hành chính.

[1.4] *Văn bản có liên quan đến Quyết định hành chính bị kiện:* Các Văn bản số 588 ngày 10-8-2023, văn bản số 728 ngày 02-10-2023, văn bản số 1044 ngày 22-12-2023 của ông Vũ Quốc H - Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N về việc trả lời khiếu nại của anh D là các Văn bản có nội dung liên quan đến GCNQSD đất cấp cho anh D. Vì vậy, Tòa án sẽ xem xét tính hợp pháp của các văn bản này theo quy định tại Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

[1.5] *Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:* Ông Vũ Quốc H có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 305 Luật Tố tụng hành chính Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 281620 ngày 07-7-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp cho anh Nguyễn K:

[2.1] *Về nguồn gốc sử dụng đất:*

Ngày 13-9-2017 cụ Nguyễn Viết X đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65 diện tích là 134,4m² đất ở tại đô thị tại địa chỉ A Đ (nay là số D T) phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Năm 2020, cụ X chết, trước khi chết ngày 10-10-2019 có để lại di chúc với nội dung: Cho anh D được quyền sử dụng 134,4m², có chữ ký chữ viết và điểm chỉ của cụ X. Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định có nội dung tại mục 2.5 ghi: "Anh Nguyễn Khánh D được sở hữu quyền sử dụng đất có diện tích là 134,4m² số thửa 55 tờ bản đồ số 65 tại địa chỉ A Đ (nay là số D T) phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên đất số CH 367976 ngày 13-9-2017 đứng tên cụ Nguyễn Viết X và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Anh Nguyễn Khánh D có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật".

[2.2] *Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nội dung:*

Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, thì anh Nguyễn Khánh D đã đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật biến động sang tên cho anh D. Căn cứ đề nghị của anh D, Ngày 07-7-

2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65 diện tích là 134,4m² đất ở tại đô thị cho anh D. Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2003 thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định. Xét thấy, tại điểm b khoản 6 Mục II của giấy chứng nhận đã ghi: "Diện tích đất quy hoạch 2.4m², diện tích đất quy hoạch giao thông được cấp GCN 2.4m². Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự". Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D lại căn cứ vào nội dung của bản di chúc ngày 10-10-2019 là trái quy định của pháp luật. Bởi vì, bản di chúc của cụ Nguyễn Viết X không đúng với quy định pháp luật cho nên không được Văn phòng công chứng chứng nhận văn bản khai nhận di sản thừa kế, dẫn đến tranh chấp buộc anh D phải làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Trong mục 2.3 Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã nêu rất rõ bản di chúc của cụ X hợp pháp một phần, phần của bà nội anh D; cha, mẹ anh D là bị vô hiệu. Đáng lẽ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N phải căn cứ vào nội dung tại mục 2.5 Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D. Trong toàn bộ Quyết định số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-3-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định không có chỗ nào nêu "Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự" nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N đã cố tình ghi thêm nội dung là "không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự" là trái với quy định của pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh D được pháp luật bảo vệ. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N cho anh Nguyễn Khánh D đã vi phạm về nội dung, trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 123 Luật đất đai 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khánh D về việc hủy điểm b khoản 6 Mục II của giấy chứng nhận đã ghi: "Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự" của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh D là có căn cứ chấp nhận.

[3] *Xét tính hợp pháp của các Văn bản có liên quan đến Quyết định hành chính bị kiện:* Sau khi anh D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 281620 ngày 07-7-2023 đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65 diện tích là 134,4m² đất ở tại đô thị. Ngày 25-7-2023 anh D đã có đơn khiếu nại về việc cấp GCNQSD đất cho anh D không đúng như nội dung trong quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 04/2023/QĐST - DS ngày 20-03-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Ngày 10-8-2023 ông Vũ Quốc H là Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N trả lời bằng văn bản số 588 về việc trả lời khiếu nại của

anh D. Ngày 29-08-2023 anh D đã có đơn khiếu nại lần 2 đến Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N. Ngày 02-10-2023 ông Vũ Quốc H là Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N trả lời bằng văn bản số 728 về việc trả lời khiếu nại lần hai của anh D. Ngày 25-10-2023, anh D đến trực tiếp Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N gửi đơn khiếu nại đến giám đốc Sở. Ngày 22-12-2023 ông Vũ Quốc H trả lời anh D bằng văn bản số 1044. Xét thấy, các văn bản số 588 ngày 10-8-2023, văn bản số 728 ngày 02-10-2023, văn bản số 1044 ngày 22-12-2023 của ông Vũ Quốc H - Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N về việc trả lời khiếu nại cho anh D là không đúng quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại tố cáo. Hiện nay ông Vũ Quốc H chỉ đang giữ chức vụ Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Nam Định, ông H đã ra ba văn bản trả lời khiếu nại cho anh D là không đúng thẩm quyền. Bởi vì, ông H không được Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N và Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N ủy quyền về việc giải quyết khiếu nại cho anh D, mà ông H tự ý ra văn bản giải quyết khiếu nại là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại theo quy định tại Điều 5, Điều 7, Điều 14, Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011. Do vậy, Hội đồng xét xử hủy các văn bản số 588 ngày 10-8-2023, văn bản số 728 ngày 02-10-2023, văn bản số 1044 ngày 22-12-2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N về việc trả lời khiếu nại của anh D không theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khánh D là có căn cứ pháp luật.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khánh D được chấp nhận nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N phải nộp án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1,2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 305, Điều 307, Điều 348, Điều 351 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 50, Điều 123 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 41, Điều 135 Nghị định 181/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003;

Căn cứ Điều 630, Điều 634 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 5, Điều 7, Điều 14, Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khánh D.

- Tuyên hủy điểm b khoản 6 Mục II của giấy chứng nhận đã ghi: “Đây là tài sản ông để lại cho cháu được toàn quyền sử dụng, không được chuyển nhượng, mua bán vì sau này làm nơi thờ tự” của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 281620 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N, ngày 07-7-2023 cấp cho anh Nguyễn Khánh D, tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 65, diện tích 134,4 m² đất ở tại đô thị.

- Hủy Văn bản số 588 ngày 10-8-2023, văn bản số 728 ngày 02-10-2023, văn bản số 1044 ngày 22-12-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N về việc trả lời khiếu nại của anh Nguyễn Khánh D.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh N phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Trả lại cho anh Nguyễn Khánh D số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0005746 ngày 17-5-2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự khác vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao;
- VKSND tỉnh NĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Văn Tùng