

Bản án số: 242/2024/HC-PT

Ngày 22/4/2024

*V/v Yêu cầu hủy các quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai*

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình;
Ông Hồ Sỹ Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Ông Nguyễn Văn Tuyền, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 68/2024/TLPT-HC ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 290/2023/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4004/2024/QĐPT-HC ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà **Đặng Thị B**, sinh năm 1949;

Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện: Bà **Phan Thị C**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: **Số A Hồ N, thôn H, thị trấn V, huyện Ứ, thành phố Hà Nội**; đều vắng mặt, bà **B** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Người bị kiện: **UBND huyện Ứ**, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở: **Thị trấn V, huyện Ứ, thành phố Hà Nội**.

Người đại diện: Ông **Nguyễn Văn Đ** - Phó Chủ tịch **UBND huyện Ứ**; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- **Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện Ứ, thành phố Hà Nội**; vắng mặt người đại diện.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V), địa chỉ trụ sở: Tầng A Tòa nhà C, số A P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện: Ông Lưu Văn N – Cán bộ Phòng Xử lý nợ; có mặt.

- Công ty TNHH MTV Q1 – Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: Toà nhà C, số D T, T, Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện: Ông Lương Ngọc T – Chuyên viên Phòng Mua bán và khai thác tài sản; có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Văn phòng Đ2 – Chi nhánh H6; vắng mặt.

- Ông Đàm Đắc T1 và bà Dương Thị Thanh L; cùng địa chỉ: Thôn H, thị trấn V, huyện Ứ, thành phố Hà Nội; đều có mặt.

- Bà Đàm Thị T2, địa chỉ: Số nhà C, tổ I, phường M, K, H, Hà Nội; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Đàm Đắc Đ1, sinh năm 1981, địa chỉ: Số nhà C, ngõ G TDP B, V, H, Hà Nội; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Đàm Thị H, sinh năm 1969, địa chỉ: Số nhà A, N, ngõ A, B, quận C, thành phố Hà Nội; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nội dung đơn khởi kiện và trình bày của người khởi kiện (bà Đặng Thị B) tại Tòa án như sau:

Thửa đất diện tích 75m² tại số A phố L, thị trấn V, huyện Ứ, thành phố Hà Nội (nay là thửa 165, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện Ứ cấp GCNQSD đất số AO 395166 ngày 23/12/2008 cho con trai bà là anh Đàm Đắc T1 và vợ chị Dương Thị Thanh L), có nguồn gốc là của cụ Hoàng Thị K (mẹ chồng bà B), cụ K đã được cấp GCNQSD đất). Năm 1990, cụ K cùng toàn thể các con của cụ đã đồng ý cho vợ chồng bà xây 2 gian hàng cấp 4 làm ki ốt trên khoảng đất trống giáp đường quốc lộ 21B để bán tạp hóa. Năm 1992, chồng bà (ông Đàm Đắc H1) chết, bà tiếp tục kinh doanh bán hàng, đến năm 1998, do sức khỏe yếu, bà có cho vợ chồng anh T1, chị L tạm sử dụng bán hàng. Năm 2004, cụ K chết không để lại di chúc.

Năm 2008, gia đình chồng bà gồm các con của cụ K (bà Đàm Thị H2, sinh năm 1939 (đã chết), Đàm Đắc L1, sinh năm 1942, Đàm Thị H3 sinh năm 1944 (đã chết), Đàm Đắc H1 sinh năm 1946 (đã chết), Đàm Đức H4 sinh năm 1948, Đàm Thị C1 sinh năm 1952, Đàm Thị M sinh năm 1954 (đã chết năm 2016), Đàm Đắc H5 sinh năm 1956) đã họp bàn phân chia tài sản thừa kế và chia cho bà thừa đất 75m² nêu trên. Sau khi nhận đất bà đã xây tường bao và nhà cấp 4.

Cuối năm 2019, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa đến làm việc thì bà mới biết thửa đất trên đã được UBND huyện Ứ cấp GCNQSD số AO

395166 cho anh T1, chị L và anh T1, chị L đã thế chấp đất tại Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng (hai tỷ) theo hợp đồng tín dụng ngày 23/6/2011; do anh T1, chị L không trả nợ được cho N1 hàng đã khởi kiện đòi nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Bà B1 cho rằng việc cấp GCNQSD đất cũng như việc anh T1 chị L vay tiền và thế chấp quyền sử dụng nhà đất, bà hoàn toàn không biết.

Sau đó bà có hỏi anh T1, chị L thì họ mới cho biết là ngày 26/9/2016, Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa đã ban hành bản án số 03/2016/KDTM-ST buộc anh T1, chị L thanh toán số tiền 3.803.454.660 đồng cho N1 hàng; nếu không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý, phát mại tài sản; và ngày 17/8/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội ban hành bản án số 71/2017/KDTM-PT giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hiện nay, thửa đất nêu trên đã có quyết định thi hành án số 07-KDTM/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2017 nhưng chưa thực hiện được việc thi hành án do bà đang khiếu kiện.

Bà B cho rằng: Từ khi nhận được quyền sử dụng đất từ gia đình chồng, bà chưa chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ ai và khẳng định việc UBND huyện cấp GCNQSD đất số AO 395166 ngày 23/12/2008 cho anh Đàm Đắc T1, chị Dương Thị Thanh L là trái quy định của pháp luật. Do vậy, bà đã khiếu nại quyết định cấp GCNQSD đất nêu trên tới Chủ tịch UBND huyện Ú từ ngày 3/10/2019 nhưng đến ngày 18/6/2020 Chủ tịch UBND huyện Ú chưa ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại, nên bà đã rút khiếu nại và có đơn khởi kiện vụ án hành chính.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án bà mới biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 395166 do UBND huyện Ú cấp cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L ngày 23/12/2008 đã bị thu hồi và được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 544807 ngày 05/5/2014.

Bà B đề nghị Tòa án tuyên hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 395166 do UBND huyện Ú cấp cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L ngày 23/12/2008.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 544807 do UBND huyện Ú cấp cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L ngày 05/5/2014.

Ủy ban nhân dân huyện Ú trình bày:

Căn cứ pháp lý để thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất: Luật đất đai năm 2003; Điều 117 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định về việc: “Thực hiện thủ tục hành chính trong việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSD đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất”.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng: Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 03, diện tích 75m² tại **thị trấn V** có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ đất nhận thừa kế quyền sử dụng đất.

UBND huyện Ú đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, tài liệu và các căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày đối với yêu cầu khởi kiện như sau:*

1. **Ủy ban nhân dân thị trấn V:**

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai năm 2003. Hồ sơ cấp GCN thể hiện: Ngày 14/11/2008, anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** có đơn xin cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 03, diện tích 75.0m² đo vẽ năm 2001, địa chỉ tại **phố L, thị trấn V, huyện Ú, H**; với nguồn gốc đất được cho tặng năm 2008.

Về hồ sơ địa chính thửa đất: Căn cứ hồ sơ địa chính lưu tại **UBND thị trấn V** thể hiện: Bản đồ đo đạc năm 1985 và sổ mục kê năm 1985 (lập lại năm 2000) kèm theo (không có chữ ký, dấu xác nhận của cơ quan có thẩm quyền):

+ Một phần thửa đất số 213, tờ bản đồ số 01, diện tích 109m², chủ sử dụng: Khiết.

+ Một phần thửa đất số 214, tờ bản đồ số 01, diện tích 168m², chủ sử dụng: Hoạt.

+ Một phần thửa đất số 212 tờ bản đồ số 01, diện tích 168m².

Bản đồ đo đạc năm 2001 và sổ mục kê kèm theo thể hiện (bản photocopy): Thuộc một phần thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 161.5 m², chủ sử dụng đất: **Hoàng Thị K**; sổ mục kê chỉnh lý biến động sang cho bà **Đàm Thị C1** diện tích 60.0m², số thửa 14; biến động tách thửa cho ông **Đàm Đắc T1**, diện tích 75.0m², số thửa 165 (tách từ thửa 14) và bà **Trần Thị T3**, diện tích 79.4m², số thửa 166 (tách từ thửa 14).

Sổ cấp GCNQSD đất trước khi thực hiện dự án VLAP:

+ Sổ thứ tự vào sổ cấp GCN số 73 thể hiện chủ sử dụng đất **Hoàng Thị K (phố L)**, diện tích 227.9m², thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, số phát hành GCN T 251526, cấp ngày 01/7/2002.

+ Sổ thứ tự vào sổ cấp GCN số 1895 thể hiện chủ sử dụng đất **Đàm Đắc Thắng**, diện tích 75.0m², thửa đất số 165, tờ bản đồ số 3, số phát hành GCN AO 395166, cấp ngày 23/12/2008.

Bản đồ đo đạc năm 2014 và sổ mục kê kèm theo thể hiện: Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 49, diện tích 76.1m², chủ sử dụng ông **Đàm Đắc T1**.

Sổ cấp GCNQSD đất theo dự án VLAP: Số thứ tự vào sổ cấp GCN số 5294 thể hiện người được cấp GCN là anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L**, số phát hành GCN BR 544807 (GCN này được cấp đổi từ GCNQSD đất số AO 395166 trong thời gian thực hiện dự án VLAP). Sổ cấp GCN thể hiện tại cột ngày giao GCN và chữ ký người nhận chưa có thông tin thời gian và người đến nhận GCN. Ngày 14/9/2017, **UBND thị trấn V** đã bàn giao GCNQSD đất số BR 544807 mang tên anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** về Chi nhánh VPĐK đất đai **Hà Nội huyện Ú** để quản lý.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, căn cứ hồ sơ cấp GCNQSD đất do Chi nhánh VPĐK đất đai **Hà Nội huyện Ú** cung cấp thể hiện: Ngày 01/7/2002, hộ bà **Hoàng Thị K** được **UBND huyện Ú** cấp GCNQSD đất số T 251526 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 227.9m².

Sau khi bà **Hoàng Thị K** chết (theo giấy chứng tử số 03, quyền số 01 do **UBND thị trấn V** lập ngày 19/02/2008). Ngày 26/10/2008, các con của bà **Hoàng Thị K** tiến hành họp gia đình bàn về việc phân chia tài sản thừa kế của cụ **Hoàng Thị K** là toàn bộ diện tích đất và tài sản trên thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 227.9m². Cụ thể thống nhất phân chia như sau: Ông **Đàm Đắc L1** được 75.3m²; bà **Đặng Thị B** được 75.0m²; bà **Đàm Thị C1** được 60.0m².

Ngày 14/11/2008, Bà **Đặng Thị B** lập hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** được toàn quyền sử dụng 75.0m² đã được **UBND thị trấn V** chứng thực ngày 14/11/2008 theo hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất số 115/2008, quyền số 01 TP/CC- SCT/HDGD.

Căn cứ đơn xin cấp GCNQSD đất của anh **Đàm Đắc T1** và giấy tờ về quyền sử dụng đất (Biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản thừa kế của bà **Hoàng Thị K** và hợp đồng cho tặng cho quyền sử dụng đất từ bà **Đặng Thị B** sang cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L**, GCNQSD đất số T 251526 của hộ bà **Hoàng Thị K**). Ngày 23/10/2008, **UBND huyện Ú** ban hành Quyết định số 107/QĐ/UB về việc cấp GCNQSD đất ở cho bà **Đàm Thị C1**; ông **Đàm Đắc T1**, chị **Dương Thị Thanh L**; bà **Trần Thị T3**, ông **Phạm Hồng T4**, địa chỉ **thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội**. Theo đó anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** được **UBND huyện Ú** cấp GCNQSD đất số AO 395166 tại thửa đất số 165, tờ bản đồ số 03, diện tích 75.0m² địa chỉ tại **thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội**.

Tính đến thời điểm cung cấp thông tin, **UBND thị trấn V** không tiếp nhận được đơn khiếu nại của cơ quan, cá nhân, tổ chức liên quan đến thửa đất số 165, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại **phố L, thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội**.

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quy định.

2. **Văn phòng Đ2** – **Chi nhánh H6** trình bày: Văn phòng đăng ký đất đai **chi nhánh H6** ban hành căn cứ vào Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 05/5/2014 của **UBND huyện Ú** để ban hành Thông báo số 10717/TB-VPĐKĐĐ-KTĐC về việc

trả hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết gửi Công ty TNHH MTV Q2 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q.

Nội dung đăng ký biến động đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và thể hiện tại T 4 kèm trang bổ sung của Giấy chứng nhận số AO 395166 mang tên anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L. Cụ thể:

+ Từ ngày 12/2/2019 đến ngày 22/6/2011 đăng ký thế chấp và xóa thế chấp tại Ngân hàng N2;

+ Ngày 23/6/2011 đến ngày 24/6/2011 đính chính nội dung sai sót của anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L;

+ Ngày 24/6/2011 đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q (V) – chi nhánh N3;

+ Ngày 01/7/2020 đến ngày 10/7/2020 đăng ký thay đổi tên Ngân hàng từ và xóa đăng ký thế chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định hiện hành để giải quyết theo định của pháp luật.

3. Ngân hàng TMCP Q (V) trình bày: Anh Đàm Đắc T1, chị Dương Thị Thanh L vay vốn tại V theo Hợp đồng tín dụng số CN072/HDTD1-VIBO19/11 ngày 23/06/2011 với số tiền V đã giải ngân 2.000.000.000 đồng. Một trong các tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh T1, chị L tại VIB là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 165, tờ bản đồ 03 (nay là thửa đất số 306, tờ bản đồ 49), diện tích 75m², địa chỉ tại phố L, thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 395166, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01491 do Ủy ban nhân dân huyện Ú, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2008 cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L” (sau đây gọi là “TSBĐ”), tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2102/2011, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐTC do Văn phòng C2 công chứng ngày 23/06/2011. Do ông Đàm Đắc T1, chị Dương Thị Thanh L vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho V dẫn đến khoản vay bị quá hạn nên VIB đã khởi kiện anh T1, chị L ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa V và anh T1, chị L cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được giải quyết bằng Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 26/09/2016 của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 17/2017/KDTM-PT ngày 17/08/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Ngày 13/12/2017, căn cứ theo Đơn yêu cầu thi hành án của V, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa (nay gọi là “THA Ứng Hòa”) đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 07-KDTM/QĐ- CCTHADS.

Ngày 21/06/2018, THA Ứng Hòa ban hành Quyết định số 20/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên TSBĐ. Ngày 29/06/2018, T5 đã tiến hành kê biên TSBĐ và sử dụng dịch vụ đấu giá của Công ty cổ phần B3 (nay là Công

ty B3). Ngày 13/12/2018, Công ty B3 đã tổ chức bán đấu giá thành công TSBD, V đã tiến hành thu nợ và giải chấp tài sản bảo đảm; Ngày 18/09/2019, THA Ứng Hòa đã bàn giao thành công TSBD cho bên trúng đấu giá; V khẳng định quá trình cho vay, xử lý khoản nợ vay, tài sản đảm bảo là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Công ty TNHH MTV Q2 tài sản Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là VIBAMC) trình bày:

Ngày 13/12/2018, VIBAMC đã mua trúng đấu giá tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa tổ chức đấu giá theo Quyết định thi hành án dân sự số 07-KDTM/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2017 đối với Quyết định giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 71/2017/KDTM-PT ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất và khai thác tài sản số 165, tờ bản đồ 03 (nay là thửa đất số 306, tờ bản đồ 49) tại địa chỉ: Số A, phố L, thị trấn V, huyện U, TP. theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCN) số AO 395166 do UBND huyện U, TP. cấp ngày 23/12/2008 cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L với giá 1.301.077.000 đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 3064/2018 quyền số 01 SCT/HĐ, GD do Văn phòng C3 xác nhận ngày 13/12/2018. Tài sản trên được THA Ứng Hòa đưa ra bán đấu giá do chị Dương Thị Thanh L vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Q ('VIB') theo Bản án sơ thẩm số 71/2017/KDTM-PT ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội, Biên bản kê biên ngày 29/6/2018 của THA Ứng Hòa, Quy chế đấu giá số 90/2018/QCĐG ngày 9/11/2018 của Công ty cổ phần B4 (nay là Công ty B3). Ngày 18/9/2019, T5 đã tổ chức bàn giao tài sản trên cho VIBAMC dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương cùng nhiều cơ quan Nhà nước. VIBAMC đã mua tài sản trên qua hình thức đấu giá theo đúng quy định của pháp luật đấu giá, thi hành án dân sự và quy định của pháp luật liên quan khác. Trong suốt quá trình đăng ký tham gia đấu giá, trúng đấu giá, ký Hợp đồng mua bán và nhận bàn giao tài sản trên, VIBAMC không nhận được bất kỳ thông tin, văn bản từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc Giấy chứng nhận số AO 395166 do UBND huyện U, TP. cấp ngày 23/12/2008 cho anh Đàm Đắc T1 và chị Dương Thị Thanh L của tài sản trên đang phát sinh tranh chấp dẫn đến không đủ điều kiện giao dịch. Do vậy, giao dịch mua bán tài sản đấu giá giữa VIBAMC và THA Ứng Hòa hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và cần được pháp luật bảo vệ.

Quá trình sang tên tài sản đến nay: Ngay khi nhận bàn giao tài sản, hồ sơ pháp lý về tài sản từ THA Ứng Hòa, VIBAMC đã tiến hành nộp hồ sơ đăng ký sang tên tài sản trên tại Văn phòng Đ2 nhằm hoàn thiện thủ tục đăng ký tài sản theo quy định. Ngày 01/10/2020 VIBAMC bị trả lại hồ sơ với lý do: Hồ sơ bị trả lại do đang có đơn của bà Đặng Thị B2 (mẹ ông Đàm Đắc T1) khởi kiện UBND huyện U và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T1

và chị **L**. Ngày 24/3/2020, **Phòng T6** đã có văn bản báo cáo **UBND huyện Ú** về việc xử lý Đơn của bà **B** như sau: “...Về trình tự thủ tục tặng cho giữa bà **B** với anh **T1**, chị **L** đã thực hiện đúng theo quy định tại điều 152, Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ”.

Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của VIBAMC theo quy định của pháp luật.

5, 6. Anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: Sau khi kết hôn, vợ chồng anh chị về ở với bà **B** (bố anh **T1** đã mất) tại 124 **xóm H, H, thị trấn V, huyện Ú, Hà Nội**. Năm 1998, bà **B** có cho vợ chồng sử dụng 02 gian hàng cấp 4 để ở và kinh doanh. Năm 2008, các bác anh **T1** lấy lại một gian hàng để bán đất cho gia đình anh chị **T4**. Khi vợ chồng đang sinh sống tại gian hàng thì có người sang báo ký vào đơn có nội dung ký hộ tiếp giáp và sau đó vợ chồng nhận được GCNQSD đất do **UBND huyện Ú** cấp ngày 23/12/2008 đứng tên vợ chồng (**Đàm Đắc T1** và **Dương Thị Thanh L**) và anh chị đã mang Giấy chứng nhận này đi thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn làm ăn, buôn bán.

Anh chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị B**. Đề nghị Tòa án xác minh làm rõ theo quy định pháp luật.

Chị **Đàm Thị T2**, chị **Đàm Thị H** và anh **Đàm Đắc Đ1** cùng có quan điểm:

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của bà **B** được gia đình nhà chồng chia cho, sau khi nhận được quyền sử dụng đất từ gia đình chồng, bà **B** chưa chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ ai trong gia đình, không hiểu lý do tại sao anh **T1** chị **L** lại sang tên được thửa đất. Các anh, chị đều không hề biết việc anh **T1**, chị **L** đã sang tên thửa đất và cũng không biết việc anh **T1**, chị **L** đã sử dụng thửa đất trên để thế chấp Ngân hàng. Do đó việc anh **T1**, chị **L** lén lút làm việc với chính quyền để xin cấp GCNQSD đất là trái quy định của pháp luật. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị B**: Hủy GCNQSD đất tại **số A phố L, thị trấn V, huyện Ú** đứng tên anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** do cấp không đúng đối tượng

Chi Cục thi hành án huyện Ứng Hòa: Không có ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 290/2023/HC-ST ngày 18/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 204; Điều 206; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Luật nhà ở ngày 29/11/2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ; 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.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà **Đặng Thị B** yêu cầu hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 395166 ngày 23/12/2008 do UBND huyện **Ú** cấp cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L**;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 544807 ngày 05/5/2014 do UBND huyện **Ú** cấp cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L**;

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà **Đặng Thị B** không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Bản án còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/10/2023, bà **Đặng Thị B** và các con là chị **Đàm Thị T2**, anh **Đàm Đắc Đ1**, chị **Đàm Thị H** và vợ chồng anh **Đàm Đắc T1**, chị **Dương Thị Thanh L** đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử làm xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà **B** và của chị **Đàm Thị T2**, anh **Đàm Đắc Đ1**, chị **Đàm Thị H**; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh **Đàm Đắc T1**, chị **Dương Thị Thanh L** giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà **B**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **B**, hủy GCNQSD đất đứng tên vợ chồng anh chị để bảo đảm quyền lợi cho bà **B** và các anh chị em khác trong gia đình là con của bà **B**, ông **H1**.

Đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần **Q** và đại diện Công ty TNHH MTV **Q2** tài sản Ngân hàng TMCP **Q** giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, đều đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đã được thực hiện đúng quy định; về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất bà **B** được gia đình chồng chia cho (sau khi chồng bà là ông **H1** đã chết), các con của bà **B** ông **H1** đều thừa nhận là của bà **B** và bà **B** đã ký hợp đồng tặng cho con (anh **T1**, chị **L**), hợp đồng được UBND thị trấn **V** chứng thực và sau đó anh **T1** chị **L** làm hồ sơ và được UBND thị trấn, UBND huyện thực hiện trình tự thủ tục theo quy định, cấp GCNQSD đất là có căn cứ, đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính, bác kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ và tranh tụng tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án hành chính đơn khởi kiện của bà **Đặng Thị B** đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 115, Điều 116 Luật tố tụng hành chính; đã xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng.

Kháng cáo của người khởi kiện (bà **Đặng Thị B**) và của chị **Đàm Thị T2**, anh **Đàm Đắc Đ1**, chị **Đàm Thị H** và vợ chồng anh **Đàm Đắc T1** chị **Dương Thị Thanh L** đúng quy định tại khoản 1 Điều 206, và khoản 2 Điều 209 Luật tố tụng hành chính, được chấp nhận xem xét kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất, hồ sơ cấp GCNQSD đất:

Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 49 **phố L, thị trấn V, huyện U** 9 (do theo dự án VLAP) có nguồn gốc nằm trong thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 161.5m² của cụ **Hoàng Thị K**. Cụ **K** có 8 người con, trong đó có ông **Đàm Đắc H1** là chồng bà **B1**; ông **H1** đã chết năm 1992. Bản đồ đo đạc năm 2001 và sổ mục kê kèm theo thể hiện (bản photocopy) thuộc một phần thửa đất có chủ sử dụng là cụ **Hoàng Thị K** thửa 14; sổ mục kê chỉnh lý biến động sang cho bà **Đàm Thị C1** (diện tích 60.0m², số thửa 14); biến động tách thửa cho anh **Đàm Đắc T1** (diện tích 75.0m², số thửa 165) và bà **Trần Thị T3** (diện tích 79.4m², số thửa 166).

Năm 2004, cụ **Hoàng Thị K** chết, không để lại di chúc. Ngày 26/10/2008, các thừa kế của cụ **K** đã lập “*Biên bản họp gia đình*” phân chia thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 227.9m² của cụ **Hoàng Thị K** như sau: Ông **Đàm Đắc L1** được 75,3m², bà **Đàm Thị C1** được 60m², bà **Đặng Thị B** được 75m².

Bà **B** đã xây tường bao và nhà cấp 4 trên diện tích đất trên. Các con của bà **B** và ông **H1** là **Đàm Thị H**, **Đàm Thị T2**, **Đàm Đắc T1**, **Đàm Đắc Đ1** đều xác nhận nguồn gốc thửa đất do gia đình nhà chồng chia cho bà **Đặng Thị B**.

Ngày 14/11/2008, bà **B** đã lập “*Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất*” cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** 75m² - Hợp đồng tặng cho được **UBND thị trấn V** chứng thực ngày 14/11/2008 (số 115/2008, quyển số 01 TP/CC-SCT/HDGD). Cùng ngày 14/11/2008, anh **T1** và chị **L** có Đơn xin cấp GCNQSD thửa đất trên, với nguồn gốc do được cho tặng năm 2008. Hồ sơ xin cấp GCNQSD đất có đầy đủ các giấy tờ: GCNQSD đất số T 251526 của hộ cụ **Hoàng Thị K**; Biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản thừa kế của cụ bà **Hoàng Thị K**; đối với bà **B** có thêm hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất từ bà **Đặng Thị B** sang cho anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L**, nên ngày 23/10/2008, **UBND huyện U** ban hành Quyết định số 107/QĐ/UB về việc cấp các GCNQSD đất ở cho

bà **Đàm Thị C1**; bà **Trần Thị T3**, ông **Phạm Hồng T4**; anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** được cấp GCNQSD đất diện tích 75m².

Như vậy, việc cấp GCNQSD đất đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, cấp đúng đối tượng.

[2.2] Sau đó, do đo đạc bản đồ địa chính chính quy theo dự án VLAP đối với 226 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn **thị trấn V**, nên UBND huyện đã cấp đổi lại GCNQSD đất vào năm 2014, vẫn đứng tên anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** (GCNQSD đất số BR 544807 ngày 05/5/2014), .

Với các chứng cứ trên, đủ cơ sở xác định **UBND huyện Ú** đã cấp GCNQSD đất cho anh **T1**, chị **L** vào năm 2008 (cấp đổi lại vào năm 2014) là đúng đối tượng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà **B** hủy GCN này, là có căn cứ.

[3] Ngày 23/6/2011, anh **Đàm Đắc T1** và chị **Dương Thị Thanh L** đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 165 tờ bản đồ số 03 (nay là thửa đất số 306, tờ bản đồ 49) diện tích 75m² đã được **UBND huyện Ú** cấp GCNQSD đất số AO 395166 cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Q** (gọi tắt là **V**) theo Hợp đồng tín dụng số CN072/HDTD-VIB19/11 để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh **T1** và chị **L** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên **Ngân hàng V** đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu phải thực hiện Hợp đồng. Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2016/KDTM-ST ngày 29/6/2016 của TAND huyện Ứng Hòa và bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 71/2017/KDTM-PT ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng V**. Buộc anh **T1** và chị **L** phải có nghĩa vụ trả **ngân hàng V** số tiền 3.803.354.660 đồng bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi trong hạn và quá hạn. Trường hợp anh **T1** và chị **L** không trả được số tiền trên thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

Do anh **T1**, chị **L** không thực hiện quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật, **Ngân hàng V** đã có đơn yêu cầu Thi hành án gửi Chi cục thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa. Ngày 13/12/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa đã ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 07-KDTM/QĐ-CCTHADS.

Ngày 13/12/2018, **Công ty TNHH một thành viên Q2** và Khai thác tài sản **Ngân hàng TMCP Q** đã mua trúng đấu giá tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa tổ chức đấu giá theo Quyết định thi hành án dân sự số 07-KDTM/QĐ-CCTHADS ngày 13/12/2017 với giá 1.301.077.000 đồng theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 3064/2018 quyền số 01 SCT/HĐ, GD do **Văn phòng C3** xác nhận ngày 13/12/2018. Quy chế đấu giá số 90/2018/QCĐG ngày 09/11/2018 của **Công ty cổ phần B4**. Ngày 18/9/2019, Chi cục Thi hành án huyện Ứng Hòa đã tổ chức bàn giao tài sản trên cho **Công ty**

TNHH một thành viên Q2 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q theo đúng quy định.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thể hiện: Nhà đất số A phố L, thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội (thửa số 165, tờ bản đồ số 3 nay là thửa số 306, tờ bản đồ số 49) hiện đang do Công ty TNHH một thành viên Q2 và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q quản lý.

[4] Bà Đặng Thị B và chị Đàm Thị T2, anh Đàm Đắc Đ1, chị Đàm Thị H và vợ chồng anh Đàm Đắc T1 chị Dương Thị Thanh L kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ tài liệu chứng minh, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[5] Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Đặng Thị B. Các đương sự khác kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 220, khoản 1 Điều 241, khoản 1 Điều 349 Luật Tổ tụng hành chính; 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:

1. Bác kháng cáo của người khởi kiện là bà Đặng Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Đắc T1, bà Dương Thị Thanh L, bà Đàm Thị T2, ông Đàm Đắc Đ1, bà Đàm Thị H; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 290/2023/HC-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Án phí hành chính phúc thẩm:

Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho bà Đặng Thị B.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Đắc T1, bà Dương Thị Thanh L, bà Đàm Thị T2, ông Đàm Đắc Đ1, bà Đàm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt tại Biên lai số AA/2022/0002600 ngày 12/10/2023 (ông T1, bà L nộp 600.000 đồng); các Biên lai số AA/2022/0002905, AA/2022/0002906, AA/2022/0002904 cùng ngày 13/10/2023 đều của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Các đương sự đã thi hành xong án phí hành chính phúc thẩm).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22/4/2024.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;

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

(đã ký)

- Cục THADS thành phố Hà Nội
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC.

Phan Thị Vân Hương