TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 412/2024/HC - PT

Ngày: 30/7/2024

V/v: Khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hoa;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Nguyễn Xuân Phách.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nữ Quỳnh Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Tiến - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 7 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 38/2024/TLPT-HC, ngày 15 tháng 01 năm 2024 do có kháng cáo của người khởi kiện, đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 48/2023/HC-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 7530/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn N; sinh năm 1955; địa chỉ: Số B Lô C, K11 khu chung cư H, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số A đường Đ, phường M, Quận N, thành phố Hải Phòng

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê C; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận N (Giấy ủy quyền số 17/UQ-UBND ngày 25/11/2022); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H; địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H: Ông Phạm Văn T; chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Bùi Thị Ngọc L; địa chỉ: Số C đường A, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số D Đường H, phường T, Quận T, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: Số E đường A, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

3.3. Ông Mai Anh S; địa chỉ: Số I đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng và bà Nguyễn Hà L1; địa chỉ: Số C lô A công nhân D, phường D, Quận L, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

3.4. Anh Đinh Xuân H; sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị T1; sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Văn phòng C3; địa chỉ: Số C đường K, phường P, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt, đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối thoại và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông và bà Bùi Thị Ngọc L có quan hệ tình cảm với nhau từ năm 2001, không có đăng ký kết hôn và có hai con chung là Nguyễn Bùi Ngọc H1, sinh ngày 14/11/2001 và Nguyễn Bùi Bảo N2, sinh ngày 17/8/2007.

Đầu năm 2001, ông có mua căn nhà số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng của cụ Đỗ Thị C1, trú tại: Số A Đường L, Phường L, Quận N, thành phố Hải Phòng với giá 64.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đất giữa ông và cụ C1 thể hiện bằng giấy biên nhận đề ngày 24/4/2001 và đã trả tiền làm 04 lần: Lần 01 ngày 18/4/2001 đặt cọc số tiền 1.000.000 đồng, lần 02 ngày 24/4/2001 trả 10.000.000 đồng và lần 03 ngày 15/5/2001 trả 50.000.000 đồng, lần 04 ngày 16/7/2001 trả 3.000.000 đồng. Cả 04 lần trả tiền mua nhà đều có sự chứng kiến và ký nhận của cụ C1 và bà Nguyễn Thị T2 (là con dâu của cụ Đỗ Thị C1).

Theo giấy biên nhận tiền ngày 24/4/2001, cụ C1 và ông N thống nhất khi nào ông N trả hết tiền, cụ C1 sẽ giao giấy tờ chuyển nhượng nhà cho ông N. Ngày 16/7/2001, ông N giao 3.000.000 đồng là đủ số tiền 64.000.00 triệu đồng nên ngày 17/7/2001, cụ C1 giao cho bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm mang toàn bộ giấy tờ nhà đất để làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng với ông N. Tuy nhiên, ngày 17/7/2001 ông N nhận được lệnh đi công tác không có nhà. Ngày 18/7/2001, bà Nguyễn Thị T2 xuống nhà nhưng không gặp ông N nên đã gửi hồ sơ mua bán nhà đất cho bà Bùi Thị Ngọc L. Ông N đi công tác khoảng 02 tháng mới về, có đòi lại hồ sơ nhưng bà L không trả và nói đã mang về quê cất giữ. Ngày 07/8/2001, bà L và cụ C1 làm giả hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn nhà. Nay cụ Đỗ Thị C1 đã mất, hiện con trai cụ C1 là anh Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị T2 đã ly hôn. Hiện bà Nguyễn Thị T2 sinh sống ở đâu thì ông N không nắm được.

Từ tháng 9/2001, ông N và bà L đã xảy ra tranh chấp căn nhà tại số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi tắt là nhà số C A). Tuy nhiên, đến năm 2013 ông N mới gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận N yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại biên bản hòa giải được lập ngày 18/4/2013 thể hiện: Ông N và bà L đều xác nhận tiền mua nhà số C A là của ông N. Tuy nhiên, việc hòa giải không thành nên ông N đã làm đơn khởi kiện vụ án dân sự đến Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền . Ngày 16/5/2013, Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền ra Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nhưng ông N không bổ sung. Ngày 15/10/2015, ông N gửi đơn kiến nghị đến Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà đất. Ngày 23/10/2015, ông N nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền mời lên làm việc vào ngày 27/10/2015. Ngày 27/10/2015, ông Nguyễn Mạnh H2, Chánh án Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền trực tiếp giải quyết đơn kiến nghị của ông N.

Việc tranh chấp căn nhà tại số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng kéo dài trong nhiều năm, chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Đến năm 2018 ông N mới biết nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2017 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Sau đó, ngày 24/01/2017, Văn phòng Đ chi nhánh quận N đã xác nhận đăng ký biến động về việc chuyển nhượng diện tích nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị N1.

Ông N cho rằng, căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng là tài sản riêng của ông N. Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận N mang tên bà Bùi Thị Ngọc L và đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận N, thành phố Hải Phòng cho bà Nguyễn Thị N1, ông Mai Anh S, bà Nguyễn Hà L1 và anh Đinh Xuân H, chị Nguyễn Thị T1 là không đúng quy định của pháp luật. Từ những lý do nêu trên,

ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18/01/2017.

- Huỷ đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân quận N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1.

- Yêu cầu UBND phường Đ, UBND quận N phải bồi thường trách nhiệm nhà nước cho ông 1,5 tỷ đồng.

Ý kiến của U, thành phố Hải Phòng: Nguồn gốc đất tại địa chỉ số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng là của ông Phạm Đình C2 được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất ngày 16/6/1986 với diện tích 440m^2 đất thổ cư. Bản đồ địa chính lập năm 1998, lô đất có số thửa 57, tờ bản đồ số 19, diện tích 47,8m^2 tên chủ sử dụng là Phạm Đình L2 (là con trai ông Phạm Đình C2), thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính gia đình ông C2 tự chia tách đất cho con. Ngày 30/11/2000 gia đình ông C2 làm hợp đồng chuyển nhượng 47,8m^2 cho ông Nguyễn Hồng M. Sau đó ông M và vợ là bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng thửa đất cho bà Đỗ Thị C1, UBND phường lập biên bản kiểm tra mốc giới ngày 28/12/2000, diện tích thực đo là 47,2m^2. Ngày 07/8/2001 bà Chí l hợp đồng chuyển nhượng 47,2m^2 cho bà Bùi Thị Ngọc L, UBND phường Đ lập biên bản kiểm tra xác định mốc giới vào ngày 14/8/2001.

Ngày 04/11/2016, bà Bùi Thị Ngọc L có đơn xin 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 57, tờ bản đồ số 19. Trên cơ sở xác nhận về nguồn gốc đất, diễn biến quá trình sử dụng đất của UBND phường Đ và kết quả thẩm định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N; Tờ trình số 12/TTr-TNMT ngày 13/01/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N Đối chiếu với các quy định của pháp luật, ngày 18/01/2017 Ủy ban nhân dân Quận N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CG797057 cho bà Bùi Thị Ngọc L đúng quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2017, bà Nguyễn Thị N1 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, thành phố Hải Phòng nộp Đơn đăng ký biến động. Ngoài ra bà N1 còn nộp các tài liệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ bà Bùi Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 và văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng vợ chồng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc B. Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận đều có chứng nhận của Văn phòng C3 ngày 19/01/2017. Do vậy, hồ sơ của bà Nguyễn Thị N1 đủ điều kiện đăng ký biến động đất đai nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N đã đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày ngày 18/01/2017 với nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị N1.

Từ những căn cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của ông N là không có căn cứ. Do vậy, Ủy ban nhân dân Quận N đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H: Hồ sơ đăng ký biến động của bà Nguyễn Thị N1 gồm có: Đơn đăng ký biến động; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà Bùi Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1, có chứng nhận của Văn phòng C3 ngày 19/01/2017; Văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng vợ chồng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc B có chứng nhận của Văn phòng C3 ngày 19/01/2017.

Hồ sơ của bà Nguyễn Thị N1 đủ điều kiện để đăng ký biến động nên ngày 24/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N đã đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày ngày 18/01/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng mang tên bà Nguyễn Thị N1 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Ngọc L: Bà Bùi Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn N chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2000 đến năm 2010 nhưng không có đăng ký kết hôn và có hai con chung là Nguyễn Bùi Ngọc H1, sinh ngày 14/11/2001 và Nguyễn Bùi Bảo N2, sinh ngày 17/8/2007.

Ngày 07/8/2001 bà L và ông N mua căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng của cụ Đỗ Thị C1 với giá trong hợp đồng là 50.000.000 đồng còn giá mua thực tế là 64.000.000 đồng. Nguồn tiền là tài sản chung của ông bà trong thời kỳ chung sống cùng nhau.

Thời điểm thoả thuận giao tiền mua nhà thì bà L đang mang thai nên ông N là người trực tiếp đi giao tiền cho bà C1 làm 4 đợt và có giấy biên nhận ngày 24/4/2001. Do đó, suốt quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền mua

nhà đất và làm thủ tục sang tên giấy tờ thì ông N đều biết.

Sau khi mua nhà, bà L và hai con sinh sống ở đó và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công dân cũng như đóng thuế đất hàng năm. Đến năm 2007, bà L và ông N mua thêm căn nhà số B V. Bà L, ông N thỏa thuận khi làm thủ tục giấy tờ thì bà L đứng tên chủ sở hữu căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng và ông N đứng tên chủ sở hữu căn nhà số B V.

Đến năm 2010 bà L và ông N tự thỏa thuận chia tay nhau và thống nhất chia tài sản bà L sở hữu căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng và ông N sở hữu căn nhà số B V. Việc thống nhất này chỉ thoả thuận bằng miệng, không có văn bản.

Sau khi chia tay, ngày 19/01/2017, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị N1 là hàng xóm cạnh nhà.

Tại biên bản hoà giải ngày 18/4/2013 tại UBND phường Đ thể hiện nội dung bà có xác nhận ngôi nhà tại đường A có diện tích 47,2m^2 là do ông N bỏ tiền mua của bà C1 vào năm 2001 và bà không yêu cầu quyền lợi đối với ngôi nhà mà chỉ đề nghị giải quyết quyền lợi cho hai con chung được sinh sống ổn định vì trước ngày 18/4/2013 ông N khoá trái cửa nhà đường A, mẹ con bà đang sinh sống, nhốt ba con trong nhà và mang theo 01 can xăng để đe doạ bà phải trả lại cho ông N ngôi nhà này. Bà phải liên hệ cho Tổ trưởng Tổ dân phố và Công an phường Đ để giải cứu ba mẹ con bà và để giải quyết cho hai bên. Sau đó, ông N tiếp tục gửi đơn đến UBND phường Đ để yêu cầu giải quyết tranh chấp về việc đòi lại nhà và đất ở đường A thì mới có buổi làm việc vào ngày 18/4/2013. Những gì bà trình bày tại UBND phường Đ là để xoa dịu, trấn an tâm lý của ông N vì ông N liên tục đe doạ, chửi bới mẹ con bà.

Theo bà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2001 ký kết giữa bà và bà C1 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên việc UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 797057 ngày 18/01/2017 cho bà đứng tên thửa đất tại số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2017 ký kết giữa bà và bà Nguyễn Thị N1 là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đăng ký biến động đất đai ngày 24/01/2017 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Do đó, bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Việc khởi kiện của ông N là không có cơ sở vì trên thực tế, tài sản chung của bà và ông N gồm 02 thửa đất, 01 thửa thửa đất tại đường A mua vào năm 2001 và 01 thửa đất tại đường V mua vào

năm 2007. Thực tế bà và ông N đã thống nhất bà đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại đường A và ông N đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại đường V. Năm 2010 bà và ông N đã thoả thuận phân chia tài sản chung nên đến năm 2017 ông N mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại đường V mà không cần sự đồng ý của bà.

Hiện tại bà không rõ ngôi nhà và đất tại số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng do ai đang quản lý, sử dụng vì thời gian đã lâu, ngôi nhà đã được mua bán qua nhiều người.

Do bà đã có lời khai trước đó trong hồ sơ vụ án và không thể sắp xếp thời gian tham gia phiên tòa được vì vậy bà đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt bà.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1: Bà và bà Bùi Thị Ngọc L là hàng xóm. Ngày 19/01/2017, bà có mua căn nhà số C đường A, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng của bà L. Khi bà mua, căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2017 mang tên bà L. Việc mua bán nhà giữa bà N1 và bà L trên cơ sở tự nguyện, có chứng nhận của Văn phòng C3 ngày 19/1/2017.

Về nguồn gốc của căn nhà số C đường A, phường Đ, Quận N trước đây là của ai, bà không biết. Bà chỉ biết năm 2003, khi lấy chồng về ở tại số E đường A thì đã thấy bà L và hai con đang sinh sống tại đó. Bà biết ông Nguyễn Văn N, bà Bùi Thị Ngọc L quan hệ tình cảm và có hai con chung là Nguyễn Bùi Ngọc H1, sinh ngày 14/11/2001 và Nguyễn Bùi Bảo N2, sinh ngày 17/8/2007, nhưng không đăng ký kết hôn vì khi đó ông N đã có vợ con. Bà có thấy ông N đến thăm con nhưng không ở lại căn nhà trên. Việc ông N có tiền bạc hay công sức đóng góp trong căn nhà đó không thì bà không rõ. Bà cũng không biết việc ông N, bà L giải quyết tranh chấp căn nhà số C đường A, phường Đ, quận N tại Ủy ban nhân dân phường Đ. Bà Nguyễn Thị N3 (mẹ chồng bà N1) tham gia công tác đoàn thể và làm Trưởng ban công tác mặt trận tại Ủy ban nhân dân phường Đ nên có tham gia buổi hòa giải ngày 18/4/2013 nhưng mẹ chồng không kể cho bà N1 biết về việc hòa giải này. Khi ông N có đơn khởi kiện, thì bà N1 mới biết.

Đối với việc ông N khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 797057 ngày 18/01/2017 và hủy điều chỉnh biến động đất đai sang tên bà Nguyễn Thị N1 tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, quan điểm của bà như sau: Căn nhà tại số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị Ngọc L. Việc mua bán giữa bà N1 và bà L là hoàn toàn tự nguyện, có lập hợp đồng chuyển nhượng và có chứng thực của Văn phòng C3 nên ngày 24/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N đăng ký biến động đất đai là

đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Anh S và bà Nguyễn Hà L1: Xác nhận việc nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số ĐG-26 tại địa chỉ 2/22/132 diện tích 47,2m^2 từ bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 24/7/2020. Việc mua bán giữa ông bà và bà N1 được thực hiện bằng hợp đồng công chứng hợp pháp và đã được đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng, khoảng tháng 6/2021, vợ chồng ông có chuyển nhượng diện tích đất và nhà trên cho vợ chồng anh Đinh Xuân H, chị Nguyễn Thị T1. Việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng anh H chị T1 được thực hiện hợp pháp. Ông S bà L1 khẳng định, ông bà là người có quyền sở hữu đối với diện tích đất trên. Ông bà đã biết việc ông N khởi kiện yêu cầu huỷ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18/01/2017; hủy đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1; hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1; hủy đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1, quan điểm của ông bà là không đồng ý. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Do không tham gia phiên tòa được vì vậy vợ chồng ông bà đề nghị xét xử vắng mặt ông bà.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đinh Xuân H và chị Nguyễn Thị T1: Xác nhận nhận chuyển nhượng đất và nhà ở gắn liền với đất của vợ chồng anh Mai A S và chị Nguyễn Hà L1 diện tích 47,2m^2 tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số ĐG26 tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng. Tại thời điểm mua nhà, trên diện tích đất có xây dựng 01 ngôi nhà 04 tầng, xây thô diện tích sàn 94,4m^2. Ngày 16/8/2021, vợ chồng chị được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mai Anh S, bà Nguyễn Hà L1 sang tên chủ sở hữu cho vợ chồng anh tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057, số vào sổ CH16764 do UBND Quận N cấp ngày 18/01/2017 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh đã hoàn thiện ngôi nhà 4 tầng. Tổng giá trị nhà,

đất mà vợ chồng anh mua là 400.000.000 đồng. Vợ chồng anh khẳng định việc mua bán diện tích đất trên là hoàn tòan hợp pháp vì khi mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mang tên chủ sở hữu là vợ chồng anh. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường Đ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng:

Nhà đất số 03/22/132 đường An Đà, phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc là đất thổ cư của ông Phạm Đình C2. Theo Bản đồ giải thửa và sổ mục kê ruộng đất lập năm 1986, căn nhà thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 1 diện tích 440m^2, loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng ông Phạm Đình C2; ngày 16/6/1986 UBND huyện A đã chấp Giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất cho ông C2.

Theo Bản đồ và hồ sơ địa chính phường lập năm 1998, căn nhà thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 19, diện tích 47,8m^2, tên chủ sử dụng ông Phạm Đình L2 (con trai của ông Phạm Đình C2), thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính gia đình ông C2 tự chia tách đất thổ cư cho các con.

Ngày 30/11/2000, gia đình ông Phạm Đình C2 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng M thửa đất trên, sau đó ông M và vợ là bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng đất đó cho cụ Đỗ Thị C1, được Ủy ban nhân dân phường lập biên bản ngày 28/12/2000 về việc kiểm tra xác định mốc giới, diện tích thực đo 47,2m^2. Ngày 07/8/2001 bà Đỗ Thị C1 chuyển nhượng quyền sử dụng 47,2m^2 trên cho bà Bùi Thị Ngọc L, được Ủy ban nhân dân phường Đ lập biên bản kiểm tra xác định ranh giới, mốc giới vào ngày 14/8/2001, diện tích 47,2m^2. Quá trình kiểm tra thực đo thì nhà đất có diện tích 48,6m^2 (biến động tăng 1,4m^2), lý do diện tích tăng là do quá trình sử dụng lấn ra đất ngõ.

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất Quận N được phê duyệt, một phần nhà, đất của hộ bà L nằm trong quy hoạch đất giao thông. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính và các giấy tờ về đất gia đình cung cấp thì nhà đất hộ bà L sử dụng hợp pháp, ổn định từ năm 2001, không có tranh chấp, có trước thời điểm quy hoạch nên UBND phường Đ đã xác nhận đất không có tranh chấp và đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà L theo quy định.

Ủy ban nhân dân phường Đ đã niêm yết kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ bà Bùi Thị Ngọc L tại UBND phường. Trong thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân phường không nhận được đơn kiến nghị, khiếu nại đối với nhà, đất ở trên.

Như vậy, trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND Quận N và việc đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N,

thành phố Hải Phòng là đúng theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân phường Đ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3:

Ngày 19/01/2017, Văn phòng C3 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N1. Hồ sơ kèm theo bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp ngày 18/01/2007 cho bà Bùi Thị Ngọc L; căn cước công dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng độc thân của bà Bùi Thị Ngọc L và các giấy tờ liên quan khác. Bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1 đã cung cấp Giấy chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu.

Sau khi đối chiếu bản chính các giấy tờ do các bên cung cấp, trên cơ sở yêu cầu của các bên, Văn phòng C3, thành phố Hải Phòng đã dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 294; quyển số 18/2017.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/20017.

Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của Luật Công chứng 2014. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 có sai sót tại lời chứng của hợp đồng là ngày 19 tháng 01 năm 2017 bị đánh nhầm thành 99 tháng 01 năm 2017. Đây là sơ suất do lỗi chính tả trong quá trình soạn thảo văn bản không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng chuyển nhượng.

Nay các đương sự có tranh chấp, Văn phòng C3 sẽ căn cứ vào phán quyết cuối cùng của cơ quan tiến hành tố tụng để thực hiện các công việc tiếp theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Vũ Đức B1, nguyên Tổ trưởng Tổ dân phố tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng có ý kiến: Ông không nắm được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Đỗ Thị C1. Ông xác nhận việc bà L, ông N chung sống như vợ chồng nhưng không thực hiện thủ tục đăng ký kết hôn, có hai người con chung. Ông N, bà L có thoả thuận bà L đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng và đã được UBND phường Đ xác nhận, bà L đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước ngày 18/4/2013, có sự việc ông N khoá trái cửa, đe doạ, hành hung đánh ba mẹ con bà L tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng và có báo với tổ dân phố để can thiệp. Tại buổi hoà giải ngày 18/4/2013 tại UBND phường Đ cũng xảy ra sự việc ông Nguyễn Văn N đánh bà L.

Người làm chứng là ông Lê Hoàng A1 là Công an phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng có ý kiến: Công an phường Đ không tiếp nhận, giải quyết sự việc trước ngày 18/4/2013 ông Nguyễn Văn N khoá trái cửa nhà tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng nhốt và mang xăng đe doạ mẹ con bà L trả lại cho ông N căn nhà trên.

Người làm chứng là ông Nguyễn Công T3, Tổ trưởng Tổ dân phố số 6 phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng: Ông không nắm được việc bà Đỗ Thị C1 chuyển nhượng đất vào năm 2001 và tình trạng hôn nhân giữa bà Bùi Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn N cũng như việc tranh chấp, xô xát xảy ra giữa ông N và bà L trước ngày 18/4/2013.

Người làm chứng là ông Nguyễn Mạnh H3, Cảnh sát khu vực Công an phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng có ý kiến: Hiện nay, tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng có 04 nhân khẩu đang ăn ở, sinh hoạt là: Anh Đinh Xuân H, sinh năm 1989, vợ là chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989, các con là Đinh Ngọc H4, sinh năm 2012 và Đinh Ngọc M1, sinh năm 2018.

Bản án hành chính sơ thẩm số 48/2023/HC-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 159, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 24 Điều 3, khoản 4 Điều 95, Điều 101, khoản 2 Điều 105, Điều 202, điểm b khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 5, Điều 79, khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/TT-BTNMT ngày 19/5/2017 của Bộ T4; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 32 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 ông Nguyễn Văn N về việc:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân Quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18/01/2017;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/01/2017 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận N từ bà Bùi Thị Ngọc L sang bà Nguyễn Thị N1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận N từ bà Nguyễn Thị N1 sang ông Mai Anh S và bà Nguyễn Hà L1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021 trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận N từ ông Mai Anh S, bà Nguyễn Hà L1 sang ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về yêu cầu UBND phường Đ, UBND Quận N phải bồi thường trách nhiệm nhà nước cho ông N 1,5 tỷ đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26/6/2023, người khởi kiện ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo đối với tòan bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn N có ý kiến: Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện. Với các căn cứ sau:

Giấy tờ mua nhà đất, thanh toán tiền mang tên ông Nguyễn Văn N, do vậy, nhà đất là của ông N, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho bà Bùi Thị Ngọc L là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N;

Nhà, đất đang tranh chấp, chưa được giải quyết mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không đúng, vì ngày 23/3/2013 hòa giải không thành ở UBND phường, 18/4/2013 UBND phường Đ tiếp tục hòa giải nhưng cũng không thành, bà L xác định nhà, đất do ông N bỏ tiền ra mua, bà L không có quyền lợi gì, nhưng bà L xin ở đến khi 2 con đủ 18 tuổi, năm 2015 thì con thứ hai mới đủ 18 tuổi. Tuy nhiên, năm 2016 bà L đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường xác nhận đất không có tranh chấp là không đúng, đến năm 2017 thì UBND quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L cũng không đúng. Ngay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1 ngày thì bà L chuyển nhượng đất cho bà N1, bà N1 nhà ở ngay bên cạnh, có mẹ chồng là bà Nguyễn Thị N3 tham gia buổi hòa giải tranh chấp nhà đất giữ ông N và bà L ngày 18/4/2013, giá bán nhà không phải 50 triệu mà bà L nói bị ép giá đáng lẽ hơn 1 tỷ đồng, nhưng chỉ trả 500 triệu đồng, bà N1 biết việc tranh chấp nên việc chuyển nhượng và được Văn phòng đăng ký đất đai quận N đăng ký biến động sang tên bà N1 là không đúng.

Sau khi bà N1 nhận chuyển nhượng thì nhà, đất tiếp tục được chuyển nhượng và đăng ký biến động sang tên ông Mai Anh S và bà Nguyễn Hà L1 ngày 24/7/2020 và đăng ký biến động sang tên ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 ngày 16/8/2021 là không đúng.

Hiện nay, ngôi nhà cấp 4 trên đất của ông mua đã bị phá và xây nhà 4 tầng trên đất. Do vậy, ông đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và đăng ký biến động trên giấy chứng nhận sang tên những người nhận chuyển nhượng sau đó và yêu cầu UBND phường Đ, UBND quận N bồi thường trách nhiệm nhà nước cho ông 1,5 tỷ đồng. Ngoài ra, ông N còn yêu cầu xử lý

trách nhiệm hình sự đối với những người đã tham gia giải quyết vụ việc của ông. Ông chưa khởi kiện tranh chấp nhà đất do bà L xin cho các con ở đến khi 18 tuổi là năm 2025. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông N cung cấp thêm một số tài liệu.

Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa, không cung cấp thêm ý kiến, tài liệu gì mới.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án ở giai đoạn phúc thẩm tới trước khi nghị án người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật tố tụng.

Về nội dung: Nhà đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng có tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị Ngọc L suốt từ năm 2013 chưa được giải quyết dứt điểm, nhưng Giấy xác nhận số 54/GCN-ĐC ngày 23/11/2016 của Ủy ban nhân dân phường Đ về nguồn gốc đất và xác định đất không có tranh chấp là không đúng thực tế. Trên cơ sở đó UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CG797057 ngày 18/01/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N cho bà Bùi Thị Ngọc L là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thuộc trường hợp đất đang có tranh chấp thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, ông Nguyễn Văn N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất do UBND quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L số CG797057, ngày 18/01/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N cho bà Bùi Thị Ngọc L và các đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị N1 ngày 24/01/2017, ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1 ngày 24/7/2020 và đăng ký biến động sang tên ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 ngày 16/8/2021 là có căn cứ. Tuy nhiên, ông N yêu cầu UBND phường Đ và UBND quận N bồi thường nhà nước 1,5 tỷ đồng là không có căn cứ, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận một phần kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm như phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn N đảm bảo thời hạn luật định, hình thức, nội dung phù hợp quy định, do vậy được xem xét giải quyết theo trình thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, yêu cầu chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] *Về thời hiệu khởi kiện*: Ngày 18/01/2017, UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Đến cuối năm 2018, ông N biết và có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác nêu trên. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu khởi kiện của ông N vẫn trong thời hiệu khởi kiện là đúng.

[4] *Về đối tượng khởi kiện*: Ông Nguyễn Văn N khởi kiện yêu cầu: 1) Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057, ngày 18/01/2017cho bà Bùi Thị Ngọc L; 2) Huỷ đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân Quận N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1; 3) Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1; 4) Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1. Căn cứ khoản 1 Điêu 30, Điều 34 Luật Tố tụng hành chính đây là đối tượng khởi kiện, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[5] *Xét về tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị kiện, cụ thể:*

[6] *Về thẩm quyền ban hành quyết định*: Căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị Ngọc L; ngày 24/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N đã đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày số CG797057 với nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị N1; ngày 24/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2017 chuyển nhượng cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1; ngày 16/8/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đăng ký biến động sang

tên Đinh Xuân H và Nguyễn Thị T1 là đúng thẩm quyền theo khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[7] *Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc đăng ký biến động đất đai*:

[8] Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 04/11/2016, bà Bùi Thị Ngọc L có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 19, UBND quận N đã căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất của bà Bùi Thị Ngọc L kèm theo hợp đồng chuyển nhượng; Giấy xác nhận số 54/GCN-ĐC ngày 23/11/2016 của Ủy ban nhân dân phường Đ về nguồn gốc đất và xác định đất không có tranh chấp, kết quả thẩm định của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận N; Tờ trình số 12/TTr-TNMT ngày 13/01/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận N, ngày 18/01/2017 UBND Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường Đ không thực hiện việc niêm yết công khai về nguồn gốc sử dụng thửa đất tại khu dân cư nơi có đất nhưng UBND quận N không yêu cầu bổ sung là thiếu sót. Ngoài ra, UBND phường Đ xác định nguồn gốc đất sử dụng ổn định từ 14/8/2001 không có tranh chấp là không đúng thực tế. Vì vậy trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là chưa đảm bảo theo quy định.

[9] Về nội dung quyết định hành chính bị kiện: Nguồn gốc diện tích nhà đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng là của cụ Phạm Đình C2. Ngày 30/11/2000, gia đình cụ C2 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Hồng M. Sau đó ông M chuyển nhượng thửa đất này cho cụ Đỗ Thị C1. Ngày 28/12/2000, UBND phường Đ lập biên bản kiểm kê mốc giới có diện tích 47,2m^2.

[10] Giữa ông N và bà L có tranh chấp đối với diện tích đất trên, theo đó việc mua bán giữa ông N với cụ C1 được thể hiện bằng giấy đặt cọc nhà và giấy thanh toán tiền tổng cộng là 64.000.000 đồng; việc mua bán giữa cụ C1 và bà L thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/8/2001. Tại biên bản họp ngày 18/4/2013 tại UBND phường Đ, bà L thừa nhận thửa đất trên là của ông N nhận chuyển nhượng từ cụ C1. Sau khi UBND phường Đ hoà giải việc tranh chấp về quyền sở hữu nhà, đất giữa bà L và ông N không thành, ông N tiếp tục gửi đơn khởi kiện tranh chấp đất với bà L tại Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền . Do ông N không bổ sung đơn khởi kiện nên Tòa án trả lại đơn khởi kiện cho ông N. Ngày 15/10/2015, ông N gửi đơn kiến nghị đến Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà đất. Ngày 23/10/2015, ông N nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân Quận Ngô Quyền mời lên làm việc vào ngày 27/10/2015. Ngày 27/10/2015, ông Nguyễn Mạnh H2, Chánh án Tòa án

nhân dân Quận Ngô Quyền trực tiếp giải quyết đơn kiến nghị của ông N. Nhưng, tranh chấp giữa ông N và bà L về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chưa được giải quyết dứt điểm.

[11] Quá trình UBND Quận N thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, tại Giấy xác nhận số 54/GXN-ĐC ngày 23/11/2016 UBND phường Đ xác nhận thửa đất trên không có tranh chấp là không đúng thực tế, trên cơ sở đó UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất cho số CG797057 ngày 18/01/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N cho bà Bùi Thị Ngọc L là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thuộc trường hợp đất đang có tranh chấp thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ông Nguyễn Văn N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất do UBND quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L số CG797057, ngày 18/01/2017 đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N cho bà Bùi Thị Ngọc L là có căn cứ, được chấp nhận.

[12] Ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tranh chấp đất giữa bà L và ông N chưa được giải quyết thì bà L đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 294; quyển số 18/2017.TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 19/01/20017 và ngày 24/01/2017 Chi nhánh Văn phòng Đ đã thực hiện đăng ký biến động sang tên bà N1 là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, điều luật có nội dung: "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng… khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận…; b) đất không có tranh chấp*".

[13] Tiếp theo, ngày 02/12/2019 Tòa án thụ lý vụ án theo Đơn khởi kiện của ông N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và việc đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị N1 và vụ án đang được giải quyết thì bà N1 lại chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Mai A S và vợ Nguyễn Hà L1 theo Hợp đồng ngày 24/7/2020. Ngày 24/7/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H thực hiện đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 sang tên cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1. Sau đó, ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất này cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1, việc chuyển nhượng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N, Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 sang tên cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1. Như vậy, việc đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 sang tên cho ông Mai A S và bà Nguyễn Hà L1 và ngày 16/8/2021 sang tên cho ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1 là không phù hợp với các quy định đã viện dẫn ở trên.

[14] Hơn nữa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG797057, ngày 18/01/2017 của UBND quận N cấp cho Bùi Thị Ngọc L đối với nhà đất tại địa chỉ số C đường A, phường Đ, Quận N là quyết định hành chính cần phải hủy thì việc đăng ký biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057, ngày 18/01/2007 sang tên cho bà Nguyễn Thị N1, ông Mai Anh S và bà Nguyễn Hà L1, ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 là các quyết định hành chính liên quan cũng cần phải hủy. Do vậy, ông N yêu cầu hủy việc đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N - Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H nêu trên có căn cứ, được chấp nhận.

[15] Bản án sơ thẩm cho rằng, sau khi được cấp giấy chứng nhận, việc bà N1 nhận chuyển nhượng đất từ bà L là hợp pháp và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cần phải đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà N1 theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự: *" Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không vô hiệu"* nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L và việc đăng ký biến động nhà, đất sang những người nhận chuyển nhượng tiếp theo là chưa phù hợp với quy định, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

[16] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất và việc xác định bà Nguyễn Thị N1 có phải là người ngay tình hay không sẽ được xem xét giải quyết theo quy định khi có người yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác. Ông N cũng là một trong những người được quyền khởi kiện vụ án về tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với diện tích đất tại thửa thửa số 57, tờ bản đồ số 19 tại địa chỉ số C (số C) đường A, phường Đ, Quận N, thành phố Hải Phòng bằng một vụ án khác theo quy định.

[17] *Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi hành chính trái pháp luật của UBND phường Đ và UBND Quận N gây ra cho ông N:* Xét thấy, do việc tranh chấp đất giữa ông N và bà L chưa được giải quyết, nên chưa có căn cứ xác định quyền lợi của ông N bị ảnh hưởng, mặc dù đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng chưa xác định được chủ sử dụng đất hợp pháp và thiệt hại thực tế xảy ra nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của người khởi kiện là có

căn cứ.

[18] Khi việc tranh chấp đất, nhà được giải quyết thì ông N có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại đồng thời theo quy định.

[19] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội cũng có cùng quan điểm giải quyết vụ án.

[20] Về án phí:

- Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng và Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H, mỗi đơn vị phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 241, khoản 2 Điều 349; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; khoản 24 Điều 3, khoản 4 Điều 95, khoản 2 Điều 101, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 5, khoản 5 Điều 19, khoản 3 Điều 84 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn N; Sửa một phần quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 48/2023/HC-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc:

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân quận N cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18/01/2017;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận N - Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2017 của Ủy ban nhân dân quận N từ bà Bùi Thị Ngọc L sang bà Nguyễn Thị N1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N - Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân quận N từ bà Nguyễn Thị N1 sang ông Mai Anh S và bà Nguyễn Hà L1;

- Hủy đăng ký biến động đất đai ngày 16/8/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N - Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18/01/2007 của Ủy ban nhân dân Quận N từ ông Mai Anh S, bà Nguyễn Hà L1 sang ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị T1.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu UBND phường Đ, UBND quận N phải bồi thường trách nhiệm nhà nước cho ông Nguyễn Văn N 1,5 tỷ đồng.

Khi việc tranh chấp đất, nhà được giải quyết thì ông Nguyễn Văn N có quyền khởi kiện bồi thường thiệt hại theo quy định.

2. Về án phí:

- Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng và Văn phòng Đăng ký Đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H, mỗi đơn vị phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- UBND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP; HSVA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Hoa