

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 13/2024/HC-ST
Ngày 09 tháng 8 năm 2024
“V/v khởi kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thuý Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn An

Ông Nguyễn Duy Tài

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Ông
Vũ Thành Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2022/TLST-HC ngày 14 tháng 01 năm 2022
về việc khiếu kiện quyết định hành chính theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
22/2022/QĐXXST – HC ngày 13 tháng 7 năm 2022 giữa:

1. *Người khởi kiện:* Chị **Lê Thị H**, sinh năm 1981

Đăng ký hộ khẩu thường trú: **Số nhà G, dãy B, tập thể Cục T, phường P,**
quận Đ, thành phố Hà Nội; nơi cư trú: **Quán H, khu đô thị M, xã T, huyện V, tỉnh**
Vĩnh Phúc.

Hiện đang chấp hành án tại **Trại giam Q;** địa chỉ: **Thôn Đ, xã T, huyện S,**
tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1980;

Địa chỉ: **Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc** (vắng

mặt)

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn Đ - Quyền Giám đốc.

Địa chỉ: Đường H, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân H2; Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 09/8/2024) (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Thành H3; Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H4, sinh năm 1979

Địa chỉ: TDP P, thị trấn T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Chị Lê Thị H là chủ sử dụng các thửa đất sau:

Diện tích đất 120 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu đô thị M, xã T, huyện V, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CO 520819, số vào sổ cấp GCN: CS 01366 do Sở T cấp ngày 24/8/20218 đứng tên Lê Thị H.

Diện tích đất 120 m² thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu đô thị M, xã T, huyện V, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 520820, số vào sổ cấp GCN: CS 01367 do Sở T cấp ngày 24/8/20218 đứng tên Lê Thị H.

Nguồn gốc hình thành hai thửa đất trên là do bố chị H là ông Lê Văn H5 (sinh năm: 1956, địa chỉ: xóm Đ, thị trấn T, huyện V) đưa tiền nhờ chị H mua đất và đứng tên hộ vì ông H5 đã tuổi cao, nếu đứng tên tài sản thì khó có thể vay mượn Ngân hàng để làm ăn buôn bán, đồng thời giao hẹn đến khi ông H5 cần, chị H phải chuyển nhượng lại cho ông H5.

Do có quan hệ họ hàng, chị **Lê Thị H4** (gọi ông **H5** là cậu ruột) và chị **H** đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên, với giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 720 triệu đồng/thửa, tổng hai thửa là 1.440.000.000đ. Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/6/2020 và được **Văn phòng C**, địa chỉ: **khu C thị trấn V, huyện V** công chứng. Thực tế, chị **H** và chị **H4** thỏa thuận giá của 02 thửa đất là 3.120.000.000đ, chị **H4** đã trả 2.800.000.000đ, còn nợ lại là 320.000.000đ.

Mặt khác, trên diện tích đất 240 m² thuộc thửa đất số 917 và thửa đất 918, năm 2018, ông **Lê Văn H5** đã xây dựng nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn, với giá trị khoảng 1.200.000.000đ, khi giao dịch chuyển nhượng, chị **H** và chị **H4** không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản trên đất.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông **H5** không đồng ý việc chuyển nhượng cho chị **H4** nên đã có đơn đề nghị tạm dừng việc sang tên quyền sử dụng đất từ chị **H** sang chị **H4**, đồng thời có khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị **H** và chị **H4** đối với 02 thửa đất nêu trên.

Khoảng đầu tháng 11/2021, chị **H** được biết chị **Lê Thị H4** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

GCNQSDĐ số DC 587529, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120m², thuộc thửa đất số: 917, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên **Lê Thị H4**:

GCNQSDĐ số DC 587528, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120m, thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên **Lê Thị H4**.

Theo chị **H**, việc cấp GCNQSDĐ cho chị **H4** đối với các thửa đất số 917,918 như trên là không đúng, bởi lẽ:

Một là, chị **H4** chưa thực hiện đủ nghĩa vụ thanh toán nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực. Do chị **H4** vẫn còn nợ lại số tiền 320 triệu chưa thanh toán cho chị **H**, nhưng do tin tưởng là họ hàng, nên chị **H** đã bàn giao toàn bộ giấy tờ gốc cho chị **H4**, chị **H4** đã tiến hành thủ tục sang tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 280 - Bộ luật dân sự 2015 về Thực hiện nghĩa vụ trả tiền: “1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”. Như vậy, chị **H4** chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nên chị **H** không đồng ý tiếp tục việc chuyển quyền sử dụng đất cho chị **H4**.

Hai là, khi chuyển nhượng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Trên diện tích đất 240m² thuộc thửa đất số 917 và thửa đất 918, ông **H5** đã xây dựng nhà cấp bốn một tầng, khung sắt mái tôn, làm năm 2018, với giá trị khoảng 1.200.000.000đ, hiện đang làm **quán bar H9 CLUB** và cho thuê. Khi giao dịch chuyển nhượng, chị **H** và chị **H4** không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Tuy nhiên, đất và nhà là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời để chuyển nhượng và mua bán. Vì căn nhà được xây dựng kiên cố, có diện tích lớn. Nếu chỉ bàn giao quyền sử dụng đất nhưng không bàn giao nhà, khi đó đất thuộc quyền sử dụng đất của một người nhưng nhà trên đất lại thuộc quyền sở hữu của người khác. Tuy nhiên, do hạn chế về hiểu biết pháp luật, thời điểm giao kết Hợp đồng, hai bên không thỏa thuận việc mua bán căn nhà gắn liền với thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **H** và chị **H4** có đối tượng không thể thực hiện được và vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng, theo quy định tại Điều 408 - Bộ luật dân sự năm 2015 về Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

“1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”. Và theo quy định tại Điều 131- Bộ luật dân sự năm 2015 về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”

Như vậy, 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 giữa chị **H** và chị **H4**, có đối tượng không thể thực hiện được, nên vô hiệu ngay từ khi ký kết. Chị **H** đã làm đơn đến TAND huyện Vĩnh Tường để yêu cầu xem xét tính pháp lý về nội dung của 02 Hợp đồng này, TAND huyện Vĩnh Tường đã tiến hành xem xét theo thẩm quyền.

Ba là, thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với đất đang có tranh chấp là trái quy định pháp luật. Khi ông **Lê Văn H5** biết về việc chuyển nhượng giữa chị **H** và chị **H4**, ông **H5** đã có đơn khởi kiện chị **H** đến Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường với nội dung yêu cầu chị **H** trả lại diện tích đất thuộc các thửa đất số 917 và 918, tờ bản đồ 13. Đơn khởi kiện của ông **H5** đã được Tòa án xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 225/2021/GXN-TA ngày 30/6/2021. Cùng ngày 30/6/2021, ông **H5** gửi Đơn xin dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 30/6/2021 kèm với giấy xác nhận đơn khởi kiện số 225/2021/GXN-TA ngày 30/6/2021 của TAND huyện Vĩnh Tường gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai **chi nhánh V**. Ngày 01/7/2021, ông **H5** gửi Đơn xin dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/6/2021 kèm với giấy xác nhận đơn khởi kiện số 225/2021/GXN-TA ngày 30/6/2021 của TAND huyện Vĩnh Tường đến **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V**. Bên cạnh đó, ngày 01/7/2021, chị **H** cũng có Đơn xin dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28/6/2021 gửi đến **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V**.

Mặt khác, ông **Lê Văn H5** tiếp tục có đơn khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho chị **H**, gửi đến TAND tỉnh Vĩnh Phúc và được Tòa án tiếp nhận, giải quyết theo quy định. Mỗi khi có thông báo đề thể hiện về việc diện tích đất trên đang tranh chấp, chị **H** và ông **H5** đều có văn bản gửi đến **Sở Tài nguyên**

và môi trường tỉnh V, Văn phòng Đ chi nhánh V với ý muốn đề nghị cơ quan chức năng ngừng chuyển quyền đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 917 và 918 tờ bản đồ số 13.

Khi nhận được các đơn đề nghị của chị H và ông H5, ngày 02/7/2021, Văn phòng Đ chi nhánh V đã có Thông báo số 13/TB-VPĐKĐĐ về việc tạm dừng thực hiện thủ tục hành chính đối với hồ sơ chuyển nhượng QSD đất của bà Lê Thị H, địa chỉ: xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Nội dung ghi tạm dừng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và bà Lê Thị H4 theo quy định pháp luật. Ngày 06/10/2021, tại Văn phòng Đ chi nhánh V, chị H đã nộp giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 267/2021/GXN- TA ngày 24/9/2021 của TAND huyện Vĩnh Tường xác nhận về việc chị H đang khởi kiện chị Lê Thị H4 để tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 là vô hiệu. Tuy nhiên, chị H4 lại vẫn được cấp GCNQSDĐ vào ngày 11/10/2021. Trong trường hợp tiếp tục thực hiện hồ sơ, đúng quy định phải có văn bản thông báo cho công dân để biết và phản hồi ý kiến, nhằm đảm bảo quyền lợi của mình, nhưng Văn phòng Đ chi nhánh V không hề có bất kì văn bản nào cho chị H về việc này. Và ngày 06/10/2021, Văn phòng Đ chi nhánh V đã nhận được giấy xác nhận đơn khởi kiện 267/2021/GXN- TA ngày 24/9/2021 của TAND huyện Vĩnh Tường thể hiện đang có tranh chấp liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ và chuyển Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V.

Việc này là trái với quy định tại khoản 1 Điều 188 - Luật đất đai 2013 về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp

- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất”

Việc **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** vẫn cố tình ký quyết định cấp GCNQSDĐ cho chị **H4** đối với diện tích đất tranh chấp đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị **H** và người liên quan là ông **H5**.

Chị **H** khởi kiện **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V**, đề nghị: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 917, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị H4** và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị H4**

*Người bị kiện là **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** - Người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà **Lê Thị H** đã được được Sở TN&MT cấp GCNQSD đất, cụ thể: GCNQSD đất số phát hành CD 520819 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành CD 520820 tại thửa đất số 918 cùng thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại **Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** cấp ngày 24/8/2018.

Ngày 04/6/2020, bà **Lê Thị H** lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất nêu trên cho bà **Lê Thị H4** (người nhận chuyển nhượng); Hợp đồng chuyển nhượng được lập và công chứng tại **Văn phòng C1**, địa chỉ tại **Khu C, thị trấn V, huyện V**.

Ngày 22/4/2021, bà **Lê Thị H4** đến Bộ phận một cửa **huyện V** và nộp 02 hồ sơ đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất nêu trên do **Văn phòng Đ Chi nhánh V** - Sở TNMT trực tiếp tiếp nhận; thành phần hồ sơ gồm có:

- GCNQSD đất số phát hành CD 520819 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành CD 520820 tại thửa đất số 918 cùng thuộc tờ bản đồ số 13, địa

chỉ thừa đất tại Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Lê Thị H;

- 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập và công chứng tại Văn phòng C1 ngày 04/6/2020;

- Đơn đăng ký biến động, tờ khai thuế LPTB - TNCN. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh V đã thực hiện trình tự luân chuyển hồ sơ sang cơ quan thuế, sau khi người sử dụng đất thực hiện xong NVTC và thủ tục đề trình Sở TN&MT cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị H4 theo quy định.

Ngày 11/10/2021, Sở TN&MT đã cấp 02 GCNQSD đất cho người sử dụng đất là bà Lê Thị H4, cụ thể: GCNQSD đất số phát hành DC 587529 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành DC 587828 tại thửa đất số 918 cùng thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Điểm d Khoản 1 Điều 195 quy định các thủ tục hành chính về đất đai; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp. Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T1 quy định về hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Điểm d Khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T2 quy định về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh V đã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Chi cục thuế huyện V. Sau khi có thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính; Chi nhánh V đã hoàn thiện hồ sơ trình Sở TNMT ký cấp GCN. Ngày 11/10/2021, Sở T đã cấp 02 GCNQSD đất cho người sử dụng đất là bà Lê Thị H4, cụ thể: GCNQSD đất số phát hành DC 587529 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành DC 587828 tại thửa đất số 918 cũng thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại

Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Quan điểm của Sở TN&MT đối với việc đã cấp 02 GCNQSD đất cho bà Lê Thị H4 nêu trên: Sở TN&MT đã thực hiện thủ tục hành chính cấp GCNQSD đất cho bà Lê Thị H4 theo quy định tại Điều 188, Điểm d Khoản 1 Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; thành phần hồ sơ đầy đủ theo Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T1. Việc chuyển nhượng QSD đất giữa bà Lê Thị H (bên chuyển nhượng) và bà Lê Thị H6 (người nhận chuyển nhượng) đã được thiết lập bằng Hợp đồng và đã được công chứng tại thời điểm ngày 04/6/2020 và tại thời điểm này QSD đất của bà H cũng đã chấm dứt.

Tương tự ngày 20/9/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có Thông báo số 17/2021/TLST-HC thông báo về việc thụ lý vụ án về việc khiếu kiện quyết định hành chính của người khởi kiện là ông Lê Văn H5; đến ngày 24/9/2021, Tòa án tỉnh tiếp tục có Quyết định số 21/2021/QĐST-HC định chỉ giải quyết vụ án hành chính thụ lý số 17/2021/TLST-HC ngày 20/9/2021,

Như vậy, đối với nội dung tranh chấp giữa bà H và bà H4 và yêu cầu khởi kiện hành chính về việc hủy 02 GCNQSD đất do Sở TN&MT tỉnh V đã cấp cho bà Lê Thị H4 (nêu trên) sau khi được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xem xét thụ lý sau đó đình chỉ giải quyết; thì việc Sở T3 cấp 02 GCN QSD đất số phát hành DC 587529 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành DC 587828 tại thửa đất số 918 cùng thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc cho bà Lê Thị H4 là đầy đủ căn cứ pháp lý và việc thực hiện đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị H4 trình bày:

Chị với chị Lê Thị H là chị em họ (bố chị H là em ruột mẹ chị), từ trước đến nay không có mâu thuẫn, tranh chấp gì. Năm 2020, chị được biết chị H có nhu cầu chuyển nhượng đất tại khu đô thị M, xã T, huyện V. Trước đó chị H có kinh doanh quán BaH9. Chị H muốn bán đất là do cần tiền để trả nợ. Vì vậy, chị và chị H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 02 thửa đất của chị H.

Cụ thể: Ngày 04/6/2020, chị và chị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Minh An. Nội dung là chị **H** chuyển nhượng cho chị 02 thửa đất là thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13, mỗi thửa là 120 m²; địa chỉ Khu Trung tâm thương mại và nhà ở **P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, đã được **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Lê Thị H**.

Hiện trạng đất khi chuyển nhượng: Có 01 nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn trên toàn bộ diện tích cả hai thửa là 240 m² do gia đình chị **H** làm từ trước để kinh doanh quán Bar. Việc kinh doanh do chị **H** trực tiếp điều hành, quản lý. Khi chuyển nhượng mặc dù không ghi tài sản trên đất nhưng hai bên đều thống nhất chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Đồng thời chị **H** có nói với chị cho ở trên đất một vài tháng để có thời gian di dời tài sản vì vậy chị nhất trí. Tuy nhiên, sau đó chị **H** không di dời tài sản, mà còn thách thức chị sử dụng thửa đất đã chuyển nhượng.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hai bên thỏa thuận trị giá 02 thửa là 3.120.000.000đ, chị đã thanh toán cho chị **H** nhiều lần bằng tiền mặt thông qua việc trả nợ trực tiếp cho những người mà chị **H** vay nợ (khoảng 5,6 người, trong đó có cả **Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh V1**). Do chị đã thanh toán đầy đủ cho chị **H**, vì vậy chị **H** đã giao 02 GCNQSDĐ của 02 thửa đất trên cho chị để chị làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ. Quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, chị **H** và bố chị **H** (ông **Lê Văn H5**) có đơn cản trở, đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng, GCNQSDĐ cho chị. Đồng thời khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và chị **H**. Tuy nhiên, sau khi xem xét điều kiện cấp GCNQSDĐ thì **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V** đã cấp GCNQSDĐ cho chị theo quy định của pháp luật.

Nay chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị**

H4;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị H4**.

Sau khi chị được cấp 02 GCNQSDĐ nêu trên thì chị **H** có đến xin lỗi và đề nghị mượn 01 GCNQSDĐ để thế chấp Ngân hàng lấy tiền chuộc lại đất, nhưng chị **H4** không đồng ý.

Khoảng tháng 01/2022, chị **H** bị bắt vì có hành vi phạm tội liên quan đến chất ma túy, hiện đang bị tạm giam nên không gặp chị **H** và hai bên không trao đổi gì nữa.

Nay được biết chị **H** khởi kiện **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị quan điểm của chị **I** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị **H**.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm.

- Về đường lối giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính 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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của của chị **Lê Thị H** về việc yêu cầu hủy

GCNQSDĐ số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 13 và GCNQSDĐ số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số:13; địa chỉ: **Khu T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** đều mang tên bà **Lê Thị H4**.

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] Về tố tụng:

Về đối tượng khởi kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528 đối với diện tích đất đều là 120 m², thuộc thửa đất số 917 và thửa số 918 tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, đều mang tên bà **Lê Thị H4** do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính.

Về thẩm quyền: TAND tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo Điều 30,32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Về thời hiệu: Ngày 11/10/2021 chị **Lê Thị H4** được cấp GCNQSDĐ, ngày 15/11/2021 chị **Lê Thị H** khởi kiện, vì vậy căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thời hiệu khởi kiện vẫn còn trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy theo điểm a, b khoản 1 Điều 168 Luật tố tụng hành chính Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[1.2] *Về nguồn gốc đất:* thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m² và thửa đất 918, tờ bản đồ số 13 diện tích 120 m², tại Khu trung tâm thương mại và nhà ở **P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** là do chị **H** nhận chuyển nhượng của

Công ty cổ phần T4, với giá 650.000.000đồng/thửa, tổng 02 thửa là 1.300.000.000đồng. Toàn bộ quá trình làm việc với Công ty cổ phần T4 đều do chị H thực hiện thể hiện tại các tài liệu thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 10/8/2018; 02 Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của chị Lê Thị H ngày 13/8/2018; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 3357 ngày 10/8/2018; 02 Thông báo số 1322/TB-CCT ngày 13/8/2018 (về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty CP T4 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất); 02 Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với chị Lê Thị H là người nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 917 và 918. Sau khi hoàn thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng với Tập đoàn T4, chị H được cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất trên.

Cụ thể: Diện tích đất 120 m² thuộc thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu đô thị M, xã T, huyện V, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 520819, số vào sổ cấp GCN: CS 01366 do Sở T cấp ngày 24/8/20218.

Diện tích đất 120 m² thuộc thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Khu đô thị M, xã T, huyện V, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 520820, số vào sổ cấp GCN: CS 01367 do Sở T cấp ngày 24/8/20218 đứng tên Lê Thị H.

Ngày 04/6/2020 giữa chị Lê Thị H và chị Lê Thị H4 có xác lập hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công chứng viên Trịnh Tiến K, Văn phòng C1; địa chỉ: Khu C, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng, bên chuyển nhượng là chị Lê Thị H bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H4, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 917, tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² số công chứng 906, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 918, tờ bản đồ số 13 diện tích 120m² số công chứng 905, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020. Hai thửa đất trên cùng địa chỉ: Khu T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Chị H4 đã thực hiện xong các nghĩa vụ với chị H theo thỏa thuận tại Hợp đồng, chị H cũng đưa 02 GCNQSDĐ và toàn bộ hồ sơ để chị H4 làm thủ tục đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị **Lê Thị H4** đã làm thủ tục đăng ký biến động tại **Văn phòng Đ chi nhánh V** và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 917, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị H4**.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc**, mang tên bà **Lê Thị H4**.

Quá trình giải quyết vụ án dân sự và giải quyết vụ án hành chính chị **H** cho rằng chị chỉ đứng tên hộ ông **H5** còn tiền nhận chuyển nhượng do ông **H5** cho chị **H** vay nhưng không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh và không có văn bản thỏa thuận nào khác. Khi giải quyết vụ án dân sự bản thân ông **H5** khẳng định việc biết chị **H** đã được cấp GCNQSDĐ nhưng không phản đối vì ông cho chị **H** đứng tên GCNQSDĐ để vay ngân hàng và làm ăn cho thuận lợi. Tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 917 và 918 thuộc tờ bản đồ số 13, diện tích 120m² tại Khu trung tâm thương mại và nhà ở **P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** giữa chị **H** và chị **H4** không thỏa thuận đối với nhà cấp bốn một tầng, khung sắt, mái tôn gắn liền với diện tích đất 02 thửa đất nêu trên có trị giá 1.200.000.000 đồng. Nhưng tại Điều 2 của Hợp đồng ghi rõ Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 720.000.000 đồng, đối với hai thửa đất là 1.440.000.000 đồng. Bên A công nhận đã nhận đủ số tiền nói trên do bên B trả. Hai bên công nhận không còn vướng mắc gì về việc trả và nhận số tiền này. Chị **H** cũng không xuất trình được cho Tòa án căn cứ nào khác thể hiện chị **H4** còn nợ 320.000.000 đồng do vậy ý kiến của chị **H** về việc chị **H4** còn nợ 320.000.000 đồng là không có căn cứ. Do vậy nguồn gốc tài sản do chị **H** nhận

chuyển nhượng của Công ty cổ phần T4 là có căn cứ. Sau đó chị H chuyển nhượng hợp pháp cho chị H4 là có cơ sở theo bản án dân sự phúc thẩm số 18/2024/DS-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Đến ngày 16/5/2024 Chi cục thi hành án dân sự Vĩnh Tường đã phối hợp với chính quyền địa phương và người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị H là ông Lê Văn H5 (bố đẻ chị H) giao tài sản phải thi hành án của chị H là 02 thửa đất và tài sản trên đất cho chị Lê Thị H4.

[2.1] Về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị Lê Thị H4:

Ngày 04/6/2020, chị Lê Thị H lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số: 917, tờ bản đồ số: 13 và thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13 cho chị Lê Thị H4 .

Ngày 22/4/2021, chị Lê Thị H4 đến Bộ phận một cửa huyện V nộp 02 hồ sơ đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng QSD đất đối với 02 thửa đất nêu trên do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện V.

Hồ sơ gồm có:

- GCNQSD đất số phát hành CD 520819 tại thửa đất số 917 và GCNQSD đất số phát hành CD 520820 tại thửa đất số 918 cùng thuộc tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại Khu T ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Lê Thị H;
- 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập và công chứng tại Văn phòng C1 ngày 04/6/2020;
- Đơn đăng ký biến động, tờ khai thuế LPTB - TNCN.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Đ - Chi nhánh V đã thực hiện trình tự chuyển hồ sơ sang cơ quan thuế, sau khi người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và thủ tục đề trình Sở TN&MT cấp GCNQSD đất cho chị Lê Thị H4 theo quy định. Chi nhánh V đã lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Chi cục thuế huyện V. Sau khi có thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính; Chi nhánh V đã hoàn thiện hồ sơ trình Sở TNMT ký cấp GCNQSDĐ.

Ngày 11/10/2021, Sở T đã cấp 02 GCNQSD đất cho người sử dụng đất là chị Lê Thị H4 như trên.

Việc cấp GCNQSDĐ cho chị **Lê Thị H4** là đúng trình tự thủ tục theo Điều 188, Điểm d Khoản 1 Điều 195 Luật Đất đai năm 2013; thành phần hồ sơ đầy đủ theo Khoản 2 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT BTNMT ngày 29/9/2017 của **Bộ T1**. Việc chuyển nhượng QSD đất giữa chị **Lê Thị H** (bên chuyển nhượng) và chị **Lê Thị H4** (người nhận chuyển nhượng) đã được thiết lập bằng Hợp đồng và đã được công chứng tại thời điểm ngày 04/6/2020 và tại thời điểm này QSD đất của chị **H** cũng đã chấm dứt.

Tại thời điểm đó không phát sinh tranh chấp về quyền lợi đối với thửa đất mang tên chị **H** nên **Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh V** đã cấp GCNQSDĐ cho bà **H4** là có căn cứ pháp lý và việc thực hiện đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Do vậy đơn khởi kiện của chị **H** về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 917, tờ bản đồ số: 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** đều mang tên bà **Lê Thị H4** là không có căn cứ. Do vậy cần bác đơn khởi kiện của chị **Lê Thị H**.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận nên người khởi kiện phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính

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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của của chị **Lê Thị H** về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587529, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02474 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 917, tờ bản đồ số 13 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 587528, số vào sổ cấp GCNQSD đất số CD 02473 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V** cấp ngày 11/10/2021 đối với diện tích đất 120 m², thuộc thửa đất số: 918, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: **Khu T và nhà ở P, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc** đều mang tên bà **Lê Thị H4**.

2. Về án phí: Chị **Lê Thị H** phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm. (Xác nhận **Nguyễn Thị H7** nộp thay **Nguyễn Thị H8** theo Phiếu thu số 0006807 ngày 11/01/2022 của **Cục THADS tỉnh V**).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HC - TP

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

Phạm Thị Thúy Mai