TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀNG MAI** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:02/2017/HCST
Ngày 17 tháng 08 năm 2017
V/v: Yêu cầu hủy bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hoàng Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Ước

2. Bà Nguyễn Thị Bình

Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thủy - Cán bộ Toà án nhân dân quận Hoàng Mai

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Hoàng Mai tham gia phiên toà: Ông Dương Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hoàng Mai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 01/2017/TLST-HC ngày 16/03/2017,về việc *"*Yêu cầu hủy một phần **Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai,** *Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội"*; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2017/QĐXXST-HC ngày 08/6/2017, quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐ ngày 27/06/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/QĐ ngày 06/07/2017 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/TB –TA ngày 05/08/2017 giữa các đương sự:

1.NGƯỜI KHỞI KIỆN: Ông **Nguyễn Bảo K**- Sinh năm 1977

Trú tại: Số 2, ngõ 60 phố N, phường C, Thanh Xuân, Hà Nội.

(Có mặt)

2. NGƯỜI BỊ KIỆN : **Uỷ ban nhân dân quận Hoàng Mai**

Trụ sở:Trung tâm hành chính quận Hoàng Mai, phường Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quang H**- Chủ tịch UBND quận;

Người đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Kiều O – Phó chủ tịch UBNQ quận Hoàng Mai (Giấy ủy quyền số2428/UBND-TP ngày 04/11/2016). (vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND quận Hoàng Mai* là ông Nguyễn Đình C – Trưởng phòng Tài Nguyên và môi trường quận Hoàng Mai

(vắng mặt)

3. Ng- ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam;

Trụ sở: 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật***:**

Ông **Nguyễn Văn T**- Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Tri P (** Văn bản ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng số 1179/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 09/11/2015);

(Có mặt)

3.2. Bà **Phan Thị Lan A**-Sinh năm 1977;

Trú tại: Số 2, ngõ 60 phố N, phường C, Thanh Xuân, Hà Nội.

(Chị A ủy quyền cho anh Nguyễn Bảo K – anh K có mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Thị Đ1**- Sinh 1948;

3.4. Ông **Trần Minh Đ2**- Sinh năm 1940;

Trú tại: Thôn T1, xã T2, huyện Thanh Trì, Hà Nội;

(Ông Đ2 và bà Đ1 từ chối tham gia tố tụng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện, Bản tự khai ngày 01/9/2015, cùng các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm năm 2016 ông Nguyễn Bảo K trình bày: Năm 2009, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích 145 m^2 đất, thuộc thửa đất số 48(1), tờ bản đồ số 01 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội từ bà Nguyễn Thị Đ1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AI 287144 ngày 12/12/2007, do UBND quận Hoàng Mai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1). Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên được công chứng theo quy định của pháp luật và được UBND quận Hoàng Mai sang tên vợ chồng tôi từ ngày 24/4/2009. Như vậy vợ chồng ông có quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất trên.

Ngày 06/8/2014, ông mới biết Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND quận Hoàng Mai về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim. Trong số 10 Giấy chứng nhận bị thu hồi có Giấy chứng nhận của ông. Sau khi xem xét nội dung quyết định của UBND quận Hoàng Mai, ông thấy lý do thu hồi Giấy chứng nhận của UBND quận Hoàng Mai là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 23/6/2014, ông đã làm đơn khiếu nại quyết định số 76/QĐ-UBND. Tháng 7/2015, UBND quận Hoàng Mai đã trả lời khiếu nại của ông bằng Quyết định giải quyết khiếu nại số 5879/QD-UBND ngày 13/7/2015. Nội dung quyết định này là không chấp nhận khiếu nại của ông.

Ngày 10/8/2015, ông nộp đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án. Ông đề nghị Tòa án hủy bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND quận *Hoàng* Mai (phần đối với việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1, sang tên ông Nguyễn Bảo K ngày 24/4/2009); hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 5879/QD-UBND ngày 13/7/2015. Lý do ông đề nghị hủy một phần quyết định:

- UBND quận Hoàng Mai cho rằng khi cấp Giấy chứng nhận cho bà Đ1, trên đất không có nhà xây dựng trên đất, nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Quyết định số 23/2005 ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội, về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ này của UBND quận Hoàng Mai là không đúng, vì Quyết định số 23/2005 của UBND thành phố Hà Nội đã được thay thế bằng Quyết định số 23/2008.

- UBND quận Hoàng Mai căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; khoản 1 Điều 21 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ để thu hồi Giấy chứng nhận là không đúng vì: Vào năm 2009, vợ chồng ông đã được sang tên giấy chứng nhận, nên không thuộc nội dung điều chỉnh của các quy định pháp luật trên.

- Quyết định của UBND quận Hoàng Mai trái với quy định tại Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

- *Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bảo K* vẫn giữ nguyên yêu cầu hủy bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai, *"Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội";* hủy bỏ quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bảo K. Lý do ông cho rằng các quyết định của UBND quận Hoàng Mai trái quy định của pháp luật:

+ Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ năm 2009. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng đất này đã được nhà nước công nhận là đất ở hợp pháp. Vợ chồng ông cũng đã được UBND quận Hoàng Mai sang tên. Khi ông dùng tài sản này để thế chấp vay ngân hàng, UBND quận Hoàng Mai cũng là cơ quan xác nhận về việc đăng ký thế chấp.

+ Năm 2010, ông chưa bao giờ nhận được bất kỳ thông báo nào của UBND quận Hoàng Mai về việc thanh tra sử dụng đất liên quan đến diện tích đất ông nhận chuyển nhượng hợp pháp. Khi UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định số 76/QĐ-UB ngày 13/01/2014 cũng không thông báo cho ông biết. Ông biết đến quyết định này là vì ông có nhu cầu xây dựng nhà trên đất nên đã nộp hồ sơ xin Giấy phép xây dựng tại Phòng quản lý đô thị quận Hoàng Mai. Ngày 22/7/2014, Phòng quản lý đô thị đã trả lời ông không được cấp phép xây dựng vì đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đứng tên ông. Lúc này ông mới được biết về quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của UBND quận Hoàng Mai. Việc UBND quận

Hoàng Mai không thông báo cho ông và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam là trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của ông và Ngân hàng.

+ Diện tích đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ phù hợp với quy hoạch đất ở đô thị. Vì thời điểm ông nhận chuyển nhượng có tài sản trên đất là 01 gian nhà cấp 4. Đến nay không còn tài sản trên đất.

+ Nội dung quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông không đúng quy định của pháp luật vì vào thời điểm trả lời khiếu nại, Luật đất đai năm 2013 đã có hiệu lực. Điều 106 Luật đất đai năm 2013 đã quy định không thu hồi những Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên từ bà Đ cho ông không thuộc trường hợp bị thu hồi. UBND quận Hoàng Mai vẫn áp dụng điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 là trái pháp luật.

Ông đề nghị Tòa án hủy bỏ phần quyết định số 76/QĐ-UB ngày 13/01/2014 liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1 đã sang tên ông năm 2009; Hủy bỏ quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm và biên bản bản lấy lời khai ngày 04 tháng 04 năm 2017, người khởi kiện ông Nguyễn Bảo K vẫn giữ nguyên quan điểm như trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng trước đó, đồng thời ông xin rút yêu cầu Hủy bỏ quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông.

Tại phiên toà hôm nay , ông Nguyễn Bảo K vẫn giữ nguyên các yêu cầu như đã trình bày ở trên.

Quá trình giải quyết vụ án Đại diện theo ủy quyền của UBND quận Hoàng Mai trình bày: Ngày 18/6/2010, UBND quận Hoàng Mai ban hành Quyết định số 1389/QĐUBND, về việc thanh tra công tác quản lý, sử dụng đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trật tự xây dưng tại phường Đại Kim.

Ngày 04/10/2010, Đoàn thanh tra có báo cáo số 198/BC-ĐTT về kết quả thanh tra theo Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 18/6/2010.

Ngày 02/3/2011, UBND quận Hoàng Mai ban hành Kết luận số 04/KL-UBND, Kết luân thanh tra công tác quản lý sử dụng đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trật tự xây dựng trên địa bàn phường Đại Kim, trong đó có nội dung: " Giao phòng tài nguyên và môi trường quận tham mưu UBND quận ban hành quyết định thu hồi 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 của UBND quận Hoàng Mai".

Ngày 13/01/2014, UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định số 76/QĐ-UBND, về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp cho các hộ gia đình cá nhân tại phường Đại Kim, trong đó có hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ1 (Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bảo K).

- UBND quận Hoàng Mai xác định thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho bà Đ1, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang áp dụng quyết định số 23/2005 của UBND thành phố Hà Nội đang có hiệu lực. Vì vậy khi xem xét việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Đ vào năm 2007, phải căn cứ vào quy định của pháp luật có hiệu lực vào thời điểm cấp giấy chứng nhận. Căn cứ vào quy định của Quyết định số 23/2005 của UBND thành phố Hà Nội thì diện tích đất của bà Đ1 không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận.

- Sau khi có Kết luận thanh tra của UBND quận Hoàng Mai về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 10 hộ gia đình phường Đại Kim. UBND quận Hoàng Mai đã căn cứ điểm a khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; khoản 1 Điều 21 Nghị định số 84/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ để thu hồi 10 Giấy chứng nhận tại phường Đại Kim là đúng quy định.

- Đối với đề nghị của Ngân hàng về việc cho rằng UBND quận Hoàng Mai không giải quyết hậu quả các giao dịch dân sự hợp pháp trong Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của ông K: Theo quy định thì UBND quận Hoàng Mai không

giải quyết các hậu quả đối với các giao dịch dân sự trong vụ việc cụ thể này. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện vụ án dân sự khác tại Toà án.

Về trình tự ra Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND quận Hoàng Mai: Ngày 18/6/2010, UBND quận Hoàng Mai ban hành Quyết định số 1389/QĐ-UBND, về việc thanh tra sử dụng đất tại phường Đại Kim.

Ngày 04/10/2010, Đoàn thanh tra có Báo cáo số 198/BC-ĐTT, báo cáo kết quả thanh tra về công tác quản lý, sử dụng đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và trật tự xây dựng tại phường Đại Kim.

Ngày 02/3/2011, UBND quận Hoàng Mai ban hành kết luận thanh tra số 04/KL-UBND. Nội dung quyết định thanh tra đã nêu rõ vi phạm trong quá trình cấp Giấy chứng nhận cho 10 hộ gia đình cá nhận tại phường Đại Kim, trong đó có bà Nguyễn Thị Đ1. Ngày 08/01/2014, Phòng tài nguyên môi trường có tờ trình số 10/TTr-TNMT, về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Ngày 13/01/2014, UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định số 76/QĐ-UBND, về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Sau khi ban hành quyết định, ông Nguyễn Bảo K khiếu nại quyết định. Ngày 13/7/2015, UBND quận Hoàng Mai ban hành Quyết định số 5879/QĐ-UBND, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bảo K.

Căn cứ vào quy định của pháp luật vào thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1. UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1, đã được sang tên cho ông Nguyễn Bảo K là đúng quy định về trình tự và thủ tục pháp luật quy định. Việc ông K khởi kiện là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện UBND Quận Hoàng Mai vắng mặt và có đơn xin giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của hai cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng cùng quan điểm với ông K, đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định về việc thu hồi Giấy chứng nhận đứng tên ông K, bà Lan A để đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm,phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Phan Thị Lan A (Vợ ông Nguyễn Bảo K) trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Bảo K. Ngày 11/4/2009, bà và chồng bà có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ1 diện tích 145m^2 đất(Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 01 phường Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144 ngày 12/12/2007, do UBND quận Hoàng Mai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với vợ chồng bà Đ1 theo đúng quy định của pháp luật. UBND quận Hoàng Mai sang tên vợ chồng tôi từ ngày 24/4/2009. Như vậy vợ chồng bà có quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa đất trên. Ngày 13/01/2014, UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định số 76/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 287144 ngày 12/12/2007, do UBND quận Hoàng Mai cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1, đã được sang tên vợ chồng bà.

Bà không đồng ý với quyết định thu hồi sổ đỏ vợ chồng chị của UBND quận Hoàng Mai vì:

- Đối tượng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai: Tại thời điểm UBND quận Hoàng Mai ban hành Kết luận thanh tra số 04/KL-UBND ngày 02/3/2011 và Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Đ1 thì bà Đ1 không còn là chủ sử dụng đất nữa(do đã chuyển nhượng cho vợ chồng tôi). Do đó không thể ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của bà Đ1.

- Không có căn cứ để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi vì: Chúng tôi đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đ1 năm 2009, việc chuyển nhượng đã được nhà nước công nhận. Trong quá trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi, không có kết luận nào của cơ quan điều tra hay thanh tra kết luận rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi là trái

pháp luật. Vì vậy không thể căn cứ vào điểm a khoản 2 Nghị định số 88/NĐ-CP của Chính phủ để thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà được.

Cũng chính vì vợ chồng bà đang đứng tên trên Giấy chứng nhận, nên việc UBND quận Hoàng Mai ra quyết định thu hồi đứng tên bà Đ1 là không đúng đối tượng.

Vì vậy bà đề nghị Tòa án hủy bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014 của UBND quận Hoàng Mai(phần đối với việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1, sang tên ông Nguyễn Bảo K ngày 24/4/2009).

Tại bản tự khai ngày 04 tháng 04 năm 2017, bà vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình tố tụng trước. Bà đồng ý với ý kiến xin rút yêu cầu Hủy bỏ quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông Kiên và ủy quyền lại cho ông Nguyễn Bảo K đồng thời bà xin vắng mặt tại phiên tòa .

3. Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên toà sơ thẩm,phúc thẩm cũng như lời khai ngày 14/04/2017 bà Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Minh Đ2 trình bày: Vợ chồng ông bà đã được Tòa án thông báo về việc khởi kiện của ông Nguyễn Bảo K. Tuy nhiên do tuổi đã cao, nên ông bà không nhớ được nguồn gốc diện tích đất đã bán cho ông K là do ông bà mua từ ai, diện tích như thế nào. Ông bà chỉ xác định không còn quyền lợi gì tại diện tích đất đã bán cho ông K. Ông bà đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên toà sơ thẩm,phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay Đại diện Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có ý kiến: Ngày 14/8/2009, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Chương Dương và ông Nguyễn Bảo K ký kết hợp đồng tín dụng số 01-2009/HĐTD/NHCT-NBK ngày 14/8/2009. Số tiền vay 02 tỷ đồng; thời hạn vay 60 tháng; Mục đích vay: mua đất xây nhà; Lãi suất tại thời điểm vay: 13%/năm, được điều chỉnh 06 tháng một lần.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Bảo K, bà Phan Thị Lan A đã thế chấp toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48(1), tờ bản đồ số 1 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ, sang tên ông Nguyễn Bảo K ngày 24/4/2009). Hợp đồng thế chấp được công chứng theo quy định và được đăng ký thế chấp tại UBND quận Hoàng Mai ngày 14/8/2009.

Hiện nay ông Nguyễn Bảo K còn nợ gốc là 500 triệu đồng; dư nợ lãi đến ngày 05/4/2016 là 89.937.639đ; lãi phạt tính đến 05/4/2016 là 45.362.569đ.

Đối với việc UBND quận Hoàng Mai ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K đã thế chấp tại Ngân hàng đã vi phạm quyền lợi của ngân hàng, nhưng Ngân hàng không được UBND quận Hoàng Mai thông báo. Đến khi nhận được thông báo của Toà án về vụ án hành chính do ông Nguyễn Bảo K khởi kiện, Ngân hàng mới được biết. Ngân hàng xác định việc nhận thế chấp tài sản của ngân hàng là đúng quy định của pháp luật. Việc UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định hành chính thu hồi Giấy chứng nhận mà không giải quyết hậu quả những giao dịch phát sinh(trong đó có giao dịch thế chấp hợp pháp giữa ngân hàng với ông K) là không đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

Nay Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ngân hàng, huỷ bỏ quyết định về việc thu hồi Giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Bảo K của UBND quận Hoàng Mai.

- *Tại phiên tòa sơ thẩm năm 2016, người làm chứng là Ủy ban nhân dân phường Đại Kim trình bày:* Tháng 2/2006, bà Đ1 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của bà Đ1 xin cấp Giấy chứng nhận là 145m^2, nguồn gốc đất là đất nông nghiệp được cấp theo Nghị định 64 (Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi bà Đ1 làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, bà Đ1 nộp những tài liệu(Theo tài liệu uỷ ban phường còn lưu giữ): Đơn xin cấp giấy chứng nhận + Chứng minh nhân dân của bà Đ1. Sau khi có đơn đề nghị và các tài liệu kèm theo đơn, Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận của UBND phường

đã họp và đồng ý cho bà Đ1 được chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Hồ sơ được chuyển đến UBND quận Hoàng Mai để giải quyết theo thẩm quyền. Tại Quyết định số 2577/QĐ-UBND ngày 12/12/2007, UBND quận Hoàng Mai đã cấp 10 Giấy chứng nhận cho các hộ dân tại phường Đại Kim, trong đó có diện tích đất của bà Đ1. Vào thời điểm cấp đất, diện tích đất của bà Đ1 không có tài sản trên đất, đến thời điểm nay trên đất cũng không có tài sản xây dựng trên đất.

UBND phường Đại kim cũng đã nhận được thông báo của Toà án về cung cấp tài liệu liên quan đến thửa đất của bà Đ1. Tuy nhiên hiện nay, UBND phường chỉ còn lưu giữ những tài liệu địa chính: Biên bản họp Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận ngày 20/3/2006(kèm theo sơ đồ thửa đất)+ Đơn xin cấp Gấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ1+ Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 16/3/2006. Ngoài ra UBND phường không còn lưu giữ tài liệu địa chính nào khác liên quan đến nguồn gốc thửa đất bà Đ1 được cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy không có tài liệu để cung cấp cho Toà án.

Theo quy định tại Quyết định số 23/2005 của UBND thanh phố Hà Nội thì những trường hợp đất nông nghiệp được phép chuyển đổi thành đất ở: phải có nhà ở xây dựng ổn định lâu dài; Không nằm trong quy hoạch; Phù hợp với quy hoạch đất ở tại địa phương; phải lập dự án chuyển đổi mục đích sử dụng. Chính vì vậy khi UBND quận lập đoàn thanh tra đã phát hiện ra vi phạm trong quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà Đ1.

Quan điểm của UBND phường đối với việc khởi kiện của ông K: Xác nhận việc UBND quận Hoàng Mai ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đỏ là đúng quy định của pháp luật.

- *Nhân chứng bà Triệu Thị N trình bày:* Năm 1999, bà và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng một số người mua của cụ Nguyễn Xuân C một mảnh đất ruộng cấy rau muống sát đường vành đai 3 ở tại tổ 34 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Sau khi mua xong con của bà là anh Nguyễn Quang B cùng ông Nguyễn Xuân C dựng một nhà cấp 4 tường gạch, lợp Proxi măng trong đó nhà bà một gian và nhà cụ Đ1 một gian. Năm 2007 bà và các hộ đã phân chia thành 10 lô, phần của bà sát với phần của cụ Nguyễn Thị Đ1. Lô của cụ Đ1 bên trái giáp đất

của bà, bên phải giáp ngõ vào và được cấp sổ đỏ và được nộp tiền thuế với nhà nước. Đất của cụ Đ1 bán cho anh K, anh K không ở nên gian nhà bị đổ nhưng móng, nền nhà vẫn còn. Khi thanh tra Quận vào thanh tra nên và móng nhà vẫn còn.

- *Nhân chứng ông Nguyễn Xuân C trình bày:* Ông được nhà nước cấp đất nông nghiệp để sản xuất có tổng diện tích là 4 sào và 12 thước đất trồng rau nằm tại làng Kim Giang, Đại Kim, huyện Thanh Trì, Hà Nội (nay là phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội) . Đến năm 2000 ông đã cắt ra bán cho bà Nguyễn Thị Đ1 120m2 và 12 thước đất trồng rau. Khi bán đất cho bà Đ1 thì trên đất có 05 gian nhà cấp 4 và tường xây xung quanh. Sau khi làm thủ tục mua bán giữa ông và bà Nguyễn Thị Đ1 xong thì bà Đ1 được tách và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn sau đó bà Đ1 bán lại đất cho anh K như thế nào thì ông không biết.

5. Tại phiên toà, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

5.1 Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự:

+ Việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng Luật tố tụng hành chính trong thủ tục thông báo thụ lý, thông báo phiên đối thoại, xác minh thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đến trước thời điểm xét xử vụ án. Vụ án giải quyết đúng thời hạn quy định.

+ Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục phiên toà, đảm bảo quyền trình bày, quyền tranh luận của các đương sự.

+ Những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng các thông báo, yêu cầu của Toà án.

5.2 Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ1 nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, sau đó làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là phù hợp với quy hoạch của địa phương. Việc cấp GCNQSD đất ở cho bà Nguyễn Thị Đ1 cùng 9 hộ gia đình là không trái pháp luật như quan điểm của UBND quận Hoàng Mai. Việc UBND quận Hoàng Mai áp dụng điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số

23/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005 của UBND TP Hà Nội là không phù hợp vì quy định không cấp GCNQSD đất ở như trên nếu "đã có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án". Văn bản số 04/KL-UBND ngày 2/3/2011 của UBND quận Hoàng Mai không được coi là kết luận thanh tra vì trước đó Đoàn thanh tra đã có báo cáo số 198/BC-BTT ngày 4/10/2010 với nội dung không thu hồi sổ đỏ đã cấp cho 10 hộ gia đình, trong đó có bà Nguyễn Thị Đ1. Thủ tục cấp GCNQSDĐ nếu có vi phạm là do lỗi của chính quyền địa phương phường Đại Kim và UBND quận Hoàng Mai, không phải do lỗi do bà Nguyễn Thị Đ1, càng không thuộc trách nhiệm của ông Nguyễn Bảo K. Trong khi đó bà Nguyễn Thị Đ1 đã nộp tiền nghĩa vụ tài chính cấp GCNQSDĐ và ông Nguyễn Bảo K đã làm đủ thủ tục sang tên được quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai thu hồi giấy chứng nhận sử dụng đất là không phù hợp.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụán đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự , ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

1.Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của UBND quận Hoàng Mai vắng mặt không có lý do lần thứ 2. Lần 1 sau khi Hội đồng xét xử Hoãn phiên tòa vì lý do bên bị kiện vắng mặt không có lý do. Khi tòa án tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa thì mới nhận được đơn xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay người bị kiện vắng mặt không có lý do. Bà Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Minh Đ2 đều có đơn xin từ chối tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 157 và khoản 3 Điều 158 Luật tố tụng hành chính 2015: tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

Ông Nguyễn Bảo K khởi kiện yêu cầu UBND quận Hoàng Mai huỷ bỏ *một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai, "Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội của ông Nguyễn Bảo K.*

Nội dung khởi kiện của ông Kiên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận Hoàng Mai theo quy định tại khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 29 Luật tố tụng hành chính.

1.1. Về thẩm quyền giải quyết của Toà án: ông Nguyễn Bảo K, bà Phan Thị Lan A nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 48(1), tờ bản đồ số 1 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1). Việc chuyển nhượng đã được đăng ký và được UBND quận Hoàng Mai sang tên ông K, bà Lan A vào năm 2009. Năm 2014, UBND quận Hoàng Mai ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận nêu trên, ông Nguyễn Bảo K bị xâm phạm quyền lợi nên có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Toà án.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Tài liệu trong hồ sơ thể hiện: Ngày 13/01/2014, UBND quận Hoàng Mai ban hành quyết định số 76/QĐ-UBND, về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình tại phường Đại Kim, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1, đã được sang tên ông Nguyễn Bảo K vào năm 2009. Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 08/9/2014, Thanh tra UBND quận Hoàng Mai Thông báo cho ông K biết việc đã thụ lý giải quyết khiếu nại lần đầu(Bút lục 21). Ngày 13/7/2015, UBND quận Hoàng Mai ban hành Quyết định số 5879/QĐ-UBND, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bảo K, quyết định này giữ nguyên nội dung như quyết định số 76/QĐ-UBND. Sau khi nhận được quyết định giải quyết khiếu nại, ngày 10 tháng 8 năm 2015, ông Nguyễn Bảo K khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 104 Bộ luật tố tụng hành chính.

1.3. Về người tham gia tố tụng: - Bà Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Minh Đ2 là người được UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, ngày 12/12/2007; là người chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được cấp cho ông Nguyễn Bảo K và vợ là Phan Thị Lan A vào năm 2009. UBND quận Hoàng Mai ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận đứng tên bà Đ1, nên bà

Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Minh Đ2, bà Phan Thị Lan A tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía người khởi kiện.

- Trong vụ án này, ông Nguyễn Bảo K vay tiền Ngân hàng công thương Việt Nam và thế chấp tài sản là diện tích đất thửa đất số 48(1), tờ bản đồ số 1 phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội, đứng tên vợ chồng ông K để đảm bảo cho khoản vay. Tại Tòa án, đại diện ngân hàng đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K vì Ngân hàng có quyền lợi đối với tài sản thế chấp. Vì vậy Ngân hàng Công thương Việt Nam tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi liên quan đứng về phía người khởi kiện.

- UBND phường Đại Kim là cơ quan nhà nước tại địa phương, nhận hồ sơ xin phép chuyển mục đích sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ1 vào năm 2006, thẩm định hồ sơ đề nghị UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1, nên tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

2. Về nội dung:

2.1.Xét Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai, *"Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội"*

2.1.1. Về thẩm quyền ban hành số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014: Thực tế từ năm 2005 vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1 (cùng 10 hộ gia đình) sau chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo K đã được quy hoạch là đất ở đô thị theo Quyết định 225/QĐ-UB ngày 16/1/2005 của UBND Thành phố Hà Nội. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND Thành Phố Hà Nội chỉ không cấp giấy chứng nhận quyển sử dụng đấy ở khi hộ gia đình tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất sau thời điểm 09.02/2002 đã có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án. Tại phiên tòa sơ thẩm năm 2016 ông Nguyễn Đình C thừa nhận quy hoạch đất đô thị nêu trên không thuộc vi phạm thu hồi dự án nào từ đó đến nay. Mặt khác bà Nguyễn Thị Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2008 với số tiền 467.112.000 đồng, cụ thể là lệ phí trước bạ 7.752.000 đồng và tiền sử dụng đất 459.360.000 đồng. Sau đó bà chuyển đổi cho ông K cũng được cơ quan chức năng của UBND Quận Hoàng

Mai đăng ký sang tên chủ sử dụng rồi đăng ký chứng nhận biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất khi ông K vay tiền của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam .

2.1.2 .Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định: Ngày 18/6/2010, UBND quận Hoàng Mai ban hành Quyết định số 1398/QĐ-UBND về việc thanh tra sử dụng đất trên địa bàn phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tại báo cáo số 198/BC-DTT ngày 04/10/2010, Đoàn thanh tra đã có kết luận về việc cấp Giấy chứng nhận cho 10 hộ gia đình ở phường Đại Kim(Trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Đ1). Đoàn thanh tra đã xác định sai phạm trong quy trình cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Đ1: Trên đất không có công trình xây dựng nhà ở nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 vi phạm điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội. Sau khi có kết luận về sai phạm trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1. Ngày 02/3/2011, UBND quận Hoàng Mai đã ban hành Kết luận số 04/KL-UBND với nội dung: đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 10 hộ gia đình cá nhân trên địa bàn phường Đại Kim(trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Đ1 đã sang tên cho ông Nguyễn Bảo K) là chưa đúng quy định.

Ngày 08/01/2014, Phòng tài nguyên và môi trường quận Hoàng Mai đã có Tờ trình số 10/TTr-TNMT ngày 08/01/2014 đề nghị thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình cá nhân theo quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 của UBND quận Hoàng Mai.

Sau khi có kết luận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái với quy đinh của pháp luật, UBND quận Hoàng Mai đã ban hành quyết định 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình tại phường Đại Kim, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 đứng tên bà Nguyễn Thị Đ, sang tên ông Nguyễn Bảo K ngày 24/4/2009.

Sau khi có khiếu nại của ông Nguyễn Bảo K, UBND quận Hoàng Mai đã ban hành quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 để giải quyết khiếu nại của ông K với nội dung bác khiếu nại của ông K, giữ nguyên quyết định 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, UBND quận Hoàng Mai không chứng minh được việc: khi có kết luận thanh tra, khi ban hành quyết định số 76/QĐ-UB, UBND quận Hoàng Mai không thông báo cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như vợ chồng bà Đ1, vợ chồng ông K, Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền khiếu nại, khởi kiện của các đương sự, vấn đề này cần rút kinh nghiệm.

2.1.3 . Về nội dung quyết định: 76/QĐ-UBND ngày 13/01/ của UBND quận Hoàng Mai:

Căn cứ tài liệu hồ sơ xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ1, tài liệu địa chính do UBND phường Đại Kim cung cấp, kết luận thanh tra số 04/KL-UBND thì nguồn gốc diện tích đất cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Đ1 là loại đất nông nghiệp được cấp cho hộ gia đình theo Nghị định 64/CP. Bà Đ1 nhận chuyển nhượng lại của các hộ dân từ năm 2000. Đến năm 2006 làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Trên đất có nhà ở kiên cố.

Về điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Điều 31 Luật đất đai 2003 quy định *"Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất."

Điều 36: Chuyển mục đích sử dụng đất

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:

1. *Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:*

a) ....

b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

Tài liệu trong hồ sơ thể hiện diện tích đất nông nghiệp do bà Đ1 nhận chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch quy hoạch khu đô thị đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt bản đồ 1/2000. Như vậy vào thời điểm bà Đ1 xin chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích đất nông nghiệp do bà Đ1 nhận chuyển nhượng lại thuộc trường hợp được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, nhưng phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tại điểm a khoản 1 Điều 125 Luật đất đai năm 2003 quy định: *" 1. Việc nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép được quy định như sau:*

a) Tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài xin chuyển mục đích sử dụng đất, nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất.

Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý đất đai huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có đất."

Quy định này được hướng dẫn tại Điều 134 Nghị định 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004: " *Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép*

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất."

Theo các quy định trên, vào thời điểm làm thủ tục xét chuyển mục đích sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1, cơ quan quản lý đất đai địa phương đã làm sai quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục (UBND phường không có thẩm quyền nhận hồ sơ, thẩm định hồ sơ chuyển đổi mục đích quyền sử dụng đất). Ngoài ra các cán bộ có nhiệm vụ quản lý đất đai tại UBND phường Đại Kim còn có sai phạm trong khi ký hồ sơ, thẩm định đất đai làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đ1 và 09 hộ khác.

Vào thời điểm bà Đ1 xin chuyển mục đích sử dụng đất, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND ngày 18/02/2005, hướng dẫn về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội(viết tắt là Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND):

***"Điều 6.** Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và xử lý các trường hợp không được cấp giấy chứng nhận*

1. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp sau:

a) Lấn chiếm đất công, đất chưa sử dụng kể từ ngày Uỷ ban nhân dân phường, xã, thị trấn tiếp nhận, quản lý hồ sơ, quản lý diện tích đất công, đất chưa sử dụng;

b) Tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở sau ngày 09/4/2002 Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Chỉ thị số 17/2002/CT-UB;"

Áp dụng quy định của UBND thành phố Hà Nội đối với trường hợp sử dụng đất nông nghiệp của bà Đ1: quá trình thanh tra kết luận trên đất không có công trình xây dựng là không đúng. Vì thực tế trên đất đã có một ngôi nhà 02 gian cũ, một gian bên bà Đ1 và một gian bên bà N. Do vậy không thuộc trường hợp điều chỉnh của quy định này (các hộ đã tự ý xây dựng nhà để ở).

Ngoài ra phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội(Điều 1) không điều chỉnh trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Vì vậy việc đoàn thanh tra kết luận trường hợp chuyển mục đích quyền sử dụng đất của bà Đ1 vi phạm Quyết định số 23/2005/QĐ-UBND là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 01 ngày 23+28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội đã xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo K về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định số 76 của UBND quận Hoàng Mai.

Tại bản án phúc thẩm số 69 ngày 7/12/2016 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội,

VKSND Thành phố Hà Nội nhận định:

- Về tố tụng và người tham gia tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ1 nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, sau đó làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là phù hợp với quy hoạch của địa phương. Việc cấp GCNQSD đất ở cho bà Nguyễn Thị Đ1 cùng 9 hộ gia đình là không trái pháp luật như quan điểm của UBND quận Hoàng Mai. Việc UBND q. Hoàng Mai áp dụng điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005 của UBND TP Hà Nội là không phù hợp vì quy định không cấp GCNQSD đất ở như trên nếu "đã có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án". Văn bản số 04/KL-UBND ngày 2/3/2011 của UBND quận Hoàng Mai không được coi là

kết luận thanh tra vì trước đó Đoàn thanh tra đã có báo cáo số 198/BC-BTT ngày 4/10/2010 với nội dung không thu hồi sổ đỏ đã cấp cho 10 hộ gia đình, trong đó có bà Nguyễn Thị Đ1. Thủ tục cấp GCNQSDĐ nếu có vi phạm là do lỗi của chính quyền địa phương phường Đại Kim và UBND quận Hoàng Mai, không phải do lỗi do bà Nguyễn Thị Đ1, càng không thuộc trách nhiệm của ông Nguyễn Bảo K. Trong khi đó bà Nguyễn Thị Đ1 đã nộp tiền nghĩa vụ tài chính cấp GCNQSDĐ và ông Nguyễn Bảo K đã làm đủ thủ tục sang tên được quyền sử dụng đất. Việc thu hồi giấy chứng nhận sử dụng đất là không phù hợp.

Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm: Theo tài liệu chứng cứ của UBND quận Hoàng Mai cung cấp thì việc cấp GCNQSD đất ở như trên là chưa đảm bảo về trình tụ, thủ tục và căn cứ. Tuy nhiên đó là do lỗi của hai cấp UBND quận Hoàng Mai, UBND phường Đại Kim khi thực hiện quản lý hành chính Nhà nước về đất đai.

Thực tế từ năm 2005 thì vị trí đất đã cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Đ1 (cùng 10 hộ gia đình) sau chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo K đã được quy hoạch là đất ở đô thị theo quyết định số 225/QĐ-UB ngày 16/1/2/2005 của UBND TP Hà Nội. Theo quy định tại điểm p khoản 1 Điều 6 Quyết định số 23/2005/QĐUB ngày 18/02/2005 của UBND TP Hà Nội chỉ không cấp GCNQSD đất ở khi hộ gia đình tự chuyển mục đích sử dụng đất ở sau thời điểm ngày 9/2/2002 đã có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án. Trong khi đó tại phiên tòa ông Nguyễn Đình C thừa nhận quy hoạch đất ở đô thị nêu trên không thuộc phạm vi thu hồi đất của dự án nào từ đó đến nay. Mặt khác bà Nguyễn Thị Đ1 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính từ năm 2008 với số tiền 467.112.000 đồng, cụ thể lệ phí trước bạ 7.7.52.000 đồng, tiền sử dụng đất 459.360.000 đồng. Sau đó bà Nguyễn Thị Đ1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bảo K. Ông K cũng đã được các cơ quan chức năng quận Hoàng Mai đăng ký sang tên chủ sử dụng đất rồi đăng ký chứng nhận biện pháp đảm bảo bằng quyền sử dụng đất này.

Ông Nguyễn Bảo K và bà Phan Lan A khai nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ1 thì trên đất đã có ngôi nhà cấp 4 cũ. Nội dung này phù hợp với lời khai của bà Đ1 và ông Trần Minh Đ2, phù hợp với tài liệu trong hồ sơ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định thời điểm bà Nguyễn Thị Đ1 đã xây nhà ở tức đã tự chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở là một trong những điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh xem xét hiện trạng thấy rằng trên thửa đất trước khi ông Nguyễn Bảo K mua của bà Nguyễn Thị Đ1 có ngôi nhà cấp 4 (hiện nay đã không còn) là có căn cứ.

Đối với ngôi nhà cũ: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/12/2016 ông Nguyễn Bảo K và bà Phan Lan A khai khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ1 thì trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ. Theo biên bản xem xét thẩm định lại ngày 18 tháng 05 năm 2017 và lời khai của vợ chồng bà Đ1 thì tại thời điểm chuyển nhượng cho ông K trên đất có ngôi nhà cấp 4 và đến thời điểm xem xét thẩm định lại năm 2017 thì ngôi nhà này không còn nữa nhưng vẫn còn vết tích của ngôi nhà cụ thể là còn một phần ngôi nhà cấp 4.

Theo tài liệu thu thập được từ các nhận chứng ông Nguyễn Xuân C, bà Triệu Thị N thể hiện khi chưa tách các thửa thì trên đất bà Đ1 và ông Trần Minh Đ2 có một ngôi nhà cấp 4 (sau khi chuyển nhượng cho anh K vẫn còn). Điều này phù hợp với biên bản xem xét đề xuất của UBND Phường Đại Kim khi trình ủy ban nhân dân Quận Hoàng Mai để chuyển mục đích sử dụng và cấp sổ đỏ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để kết luận: Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, với nội dung: thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 10 hộ gia đình cá nhân trên địa bàn phường Đại Kim(trong đó có GCNQSDĐ số AI 287144, do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 12/12/2007 cho bà Nguyễn Thị Đ1) là không đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo K, về việc yêu cầu *huỷ bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai, "Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội"của ông Nguyễn Bảo K.*

2.2. Đối với yêu cầu Hủy bỏ Quyết định số 5879/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND quận Hoàng Mai, về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Bảo K. Tại phiên tòa phúc thẩm và các văn bản tố tụng sau phiên tòa phúc thẩm đến nay, ông Nguyễn Bảo K đã có đơn xin rút yêu cầu này nên Hội đồng không xét.

3. Về án phí : **Yêu cầu của** ông Nguyễn Bảo K được chấp nhận nên không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, UBND Quận Hoàng Mai phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 204, Điều 206 Luật tố tụng hành chính.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 29; khoản 1 Điều 31; Điều 116; Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157, khoản 3 Điều 158; Điều 193; Điều 204, Điều 206 Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 31, Điều 36, khoản 2 Điều 52; Điểm a khoản 1 Điều 99; Điều 100; Điều 123; điểm a khoản 1 Điều 125; Điều 126 Luật đất đai năm 2013;khoản 2, Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ; Điều 134 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về việc thi hành luật đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016 của UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo K, về việc yêu cầu huỷ bỏ một phần Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai, *"Về việc thu hồi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được UBND quận Hoàng Mai cấp theo Quyết định số 2557/QĐ-UB ngày 12/12/2007 cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội";*

- Hủy 01 phần quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2014, của UBND quận Hoàng Mai phần thu hồi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI 287144

đứng tên Nguyễn Thị Đ1 đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bảo K và bà Phan Thị Lan A.

2.Về án phí: Trả lại ông Nguyễn Bảo K 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đã nộp tại biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008635 ngày 21/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

Uỷ ban nhân dân quận Hoàng Mai phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Nguyễn Bảo K, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

UBND quận Hoàng Mai, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Trần Minh Đ2, bà Phan Thị Lan A có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án.

Nơi nhận:
- VKSND Quận. Hoàng Mai;
- TAND TP.Hà Nội
- Cơ quan THADS Quận. Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
-Lưu v.p

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Hoàng Văn Long