

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 05/2019/HC-ST

Ngày 20 - 6 - 2019

“V/v khiếu kiện hành vi hành chính,
không cấp Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Duy Giá

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Tâm
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ngà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đào Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2018/TLST-HC ngày 21 tháng 12 năm 2018 về việc khiếu kiện hành vi hành chính, không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐXXST-HC ngày 31 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1981

Địa chỉ: Khu B, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Ông Lâm Quang N, sinh năm 1980, địa chỉ: Số nhà X, đường P, phường L, thành phố Y, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt)

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc

Địa chỉ: Phố A, phường K, thành phố Y, Vĩnh Phúc

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy H - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành G - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc

Người đại diện theo pháp luật: Ông I - Giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng O - Trưởng phòng tổng hợp - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 12 năm 2017, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2018 và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Trần Hữu Đ và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông Trần Hữu Đ là bên nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² (trong đó 300m² đất ở, 1185 m² đất vườn) tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 1811/2015/HĐ-MB ngày 18/11/2015 với Công ty cổ phần đầu tư bán đấu giá Z.

Ngày 08/8/2017 ông Đ đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E.

Ngày 06/9/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E có công văn số 12/TB-VPĐK về việc tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ với lý do thửa đất đang bị tranh chấp, trả hồ sơ cho ông Đ.

Ngày 31/12/2017 ông Đ đã có đơn khởi kiện hành vi hành chính đối với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E về hành vi tạm dừng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông với lý do:

- Thứ nhất, việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đã được hoàn tất và được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Thứ hai, vụ án tranh chấp di sản thừa kế đã được Tòa án nhân dân huyện E thụ lý giải quyết không liên quan đến thửa đất bán đấu giá.

- Thứ ba, thửa đất bán đấu giá không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện E.

- Thứ tư, quyền lợi của người trúng đấu giá không bị ảnh hưởng bởi kết quả giải quyết của vụ án.

- Thứ năm, việc tạm dừng giải quyết hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E không có căn cứ pháp lý.

Nay ông Đ khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hành vi tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo công văn số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017 là trái pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chấm dứt hành vi trái pháp luật và tiếp tục giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc - Ông Nguyễn Thành G trình bày:

Ngày 08/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E nhận được hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu Đ đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² (trong đó 300m² đất ở, 1185 m² đất vườn) tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc. Hồ sơ gồm có: Biên bản bàn giao tài sản của Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi nhánh E; Biên bản bàn giao và thỏa thuận phương thức xử lý tài sản bảo đảm; Hợp đồng bán đấu giá tài sản bảo đảm; Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá; Biên bản kiểm tra hiện trạng; Đơn đề nghị cấp giấy; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 407192 mang tên bà Phạm Thị M; Giấy nộp tiền.

Sau khi nhận được những giấy tờ trên, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã tiến hành kiểm tra, xác minh hồ sơ lưu trữ và thực hiện thủ tục hành chính theo quy định. Ngày 12/7/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã nhận được đơn đề nghị tạm dừng sang tên đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 25/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E nhận được thông báo số 65/TB-TLVA ngày 12/7/2017 của Toà án nhân dân huyện E về việc thụ lý vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế của ông Ngô Duy F tại thửa số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² (trong đó 300m² đất ở, 1185 m² đất vườn) tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc.

Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã kiểm tra, xác minh tại UBND huyện E về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M xác định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho bà M di sản trên chưa tiến hành phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

Như vậy, căn cứ khoản 24 Điều 3, khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 thì thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã có công văn số 12/TB-VPĐK ngày 6/9/2017 để tạm dừng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu Đ và trả hồ sơ cho ông Đ.

Việc giải quyết hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E là phù hợp quy định của pháp luật. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E - bà Phạm Thị S trình bày:

Về thủ tục giải quyết yêu cầu cấp GCNQSD đất của ông Đ như đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc trình bày. Để giải quyết đơn của ông Đ, ngày 28/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã có báo cáo số 21/BVPĐK gửi Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc xin ý kiến chỉ đạo về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông Đ và đã được chỉ đạo tại Công văn số 06/VPĐKĐĐ-ĐKĐĐ ngày 11/01/2018 về việc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E tạm dừng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là đúng quy định của pháp luật.

Do không xác định được thời gian giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện E nên ngày 25/6/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đã có thông báo số 728/TB-VPĐK để trả lại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và ông Đ đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Thành D nhận lại.

Nay ông Đ khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc về hành vi tạm dừng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ là trái quy định của pháp luật. Quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi nhánh E - Ông Nguyễn Hoàng O trình bày:

Năm 2013 Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E cấp tín dụng cho Công ty TNHH Thương mại R do ông Nguyễn Văn W là Giám đốc theo Hợp đồng tín dụng số 13.17.0005/HĐTD ngày 14/01/2013 và các phụ lục với Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp tại thời điểm vay gồm 05 Hợp đồng thế chấp trong đó có Hợp đồng thế chấp số 01090099.1/HĐTC ngày 03/11/2010 và văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản là QSD đất 1.485m² đứng tên bà Phạm Thị M tại thôn U, xã Q, huyện E, Vĩnh Phúc. Việc thế chấp tài sản đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

- Do Công ty R quá hạn không trả được nợ, tháng 4/2014 bà Phạm Thị M bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá thu nợ theo biên bản bàn giao và thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp ngày 15/4/2017.

- Sau khi làm các thủ tục xử lý tài sản: Xác minh hiện trạng tài sản thế chấp tại UBND xã Q ngày 15/4/2014; Thông báo xử lý tài sản ngày 12/5/2014; đăng ký xử lý tài sản thế chấp tại phòng TNMT huyện E ngày 12/5/2014. Ngân hàng ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ phần đầu tư đấu giá Z ngày 12/6/2016 để tổ chức bán đấu giá công khai tài sản.

- Qua 12 lần thông báo bán đấu giá, ông Trần Hữu Đ, địa chỉ tại Khu B xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh phúc là người mua đấu giá tài sản QSD đất bà M theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 1811/2015/HĐ-MB ngày 18/11/2015. Giá bán đấu giá thành là 516.000.000 đồng, sau khi ông Đ nộp đủ tiền mua tài sản, đơn vị bán đấu giá tài sản và Ngân hàng đã bàn giao tài sản là QSD đất 1.485m² cho ông Trần Hữu Đ. Số tiền bán tài sản sau khi trừ chi phí xử lý tài sản là 39.490.000 đồng, số tiền còn lại 476.510.000 đồng đã được thu vào nợ gốc của Công ty R.

- Sau khi mua tài sản đấu giá, ông Trần Hữu Đ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 06/9/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E có văn bản số 12 về việc tạm dừng cấp GCNQSD đất cho ông Trần Hữu Đ, lý do: Bà Ngô thị J (con vợ trước của chồng bà M) có đơn đề nghị tạm dừng sang tên đất cho ông Đ, Tòa án huyện E có thông báo thụ lý số 65 ngày 12/7/2017 đối với yêu cầu của bà Ngô thị J về việc chia di sản thừa kế QSD đất tại xã Q đứng tên bà Phạm Thị M (đất bán đấu giá cho ông Đ). Do vậy Văn phòng đăng ký đất đai huyện E căn cứ khoản 1 điều 188 Luật đất đai 2013, thửa đất của bà M có tranh chấp nên chưa đủ điều kiện cấp GCN QSD đất cho ông Đ.

- Nay Ngân hàng nhận thông báo số 21/2018/TLST-HC ngày 21/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý giải quyết tranh chấp hành vi tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017.

Ngân hàng nhận thấy:

+ Ngân hàng nhận tài sản thế chấp, xử lý bán đấu giá tài sản thế chấp của bà Phạm Thị M để thu nợ được thực hiện đúng thỏa thuận, trình tự và thủ tục theo quy định pháp luật. Khi nhận thế chấp tài sản và xử lý tài sản thế chấp thu nợ, tài sản không có tranh chấp, được đăng ký thế chấp và đăng ký xử lý tài sản thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Ông Trần Hữu Đ mua tài sản do Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ, việc mua tài sản đấu giá là ngay tình, công khai, minh bạch. Sau khi trúng đấu giá ông Đ đã nộp đủ tiền mua tài sản và nhận bàn giao tài sản trúng đấu giá, như vậy giao dịch mua tài sản đã hoàn thành, được pháp luật bảo vệ và không bị vô hiệu theo quy định tại điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Do vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xem xét, bảo vệ quyền lợi của người mua tài sản đấu giá, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá tài sản là ông Trần Hữu Đ.

Tại phiên tòa người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hành vi tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo thông báo số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017 là trái pháp luật. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chấm dứt hành vi trái pháp luật và tiếp tục giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Đ, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện: Hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc về việc tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất cho ông Trần Hữu Đ theo Điều 30, 32 Luật tổ tụng hành chính là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Về thời hiệu, ông Trần Hữu Đ nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 08/8/2017 và được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh E tiếp nhận. Đến ngày 06/9/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E ban hành thông báo số 12/TB-VPĐK về việc tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ. Do đó ngày 10/01/2018 ông Trần Hữu Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện E, sau đó Tòa án nhân dân huyện E chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền, việc khởi kiện của ông Đ được thực hiện trong thời hạn 01 năm nên có đủ điều kiện thụ lý giải quyết vụ án.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án xác định Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện E là đơn vị hạch toán phụ thuộc, nằm trong cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc, thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc. Do vậy văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2] Về nội dung khởi kiện của ông Trần Hữu Đ, Hội đồng xét xử thấy: Ngày 08/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E tiếp nhận hồ sơ cấp GCNQSD đất do trúng đấu giá của ông Trần Hữu Đ gồm: Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ của cùng các tài liệu kèm theo đơn. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E nhận được đơn của bà Ngô thị J, sinh năm 1972, địa chỉ: P1, phường T1, quận X1, thành phố N1 đề nghị tạm dừng sang tên GCNQSD đất cho ông Trần Hữu Đ, tiếp đó ngày 25/8/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 65/TB-TLVA ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện E thông báo về việc thụ lý vụ án tranh chấp chia di sản thừa kế giữa bà Ngô thị J và bà Phạm Thị M đối với thửa đất mà ông Trần Hữu Đ trúng đấu giá. Vì vậy, ngày ngày 06/9/2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E ban hành thông báo số 12/TB-VPĐK về việc tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả hồ sơ cho ông Trần Hữu Đ.

Về trình tự, thủ tục tiến hành bán đấu giá tài sản đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² (trong đó 300m² đất ở, 1185 m² đất vườn) tại thôn U, xã Q,

huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất trên được bà Phạm Thị M thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại R (thửa đất được định giá 1.300.000.000đồng để bảo đảm cho khoản vay 700.000.000đồng). Đến hạn trả nợ, Công ty TNHH Thương mại R không trả được nợ cho Ngân hàng, nên bà Phạm Thị M đã nhất trí bàn giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng quản lý và xử lý để thu hồi nợ theo biên bản bàn giao và thỏa thuận phương thức xử lý tài sản thế chấp ngày 15/4/2014 giữa bà Phạm Thị M và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh E (có xác nhận của UBND xã Q, huyện E) (BL56). Sau khi tiến hành các thủ tục xác minh hiện trạng tài sản thế chấp tại UBND xã Q ngày 15/4/2014; Thông báo xử lý tài sản ngày 12/5/2014; đăng ký xử lý tài sản thế chấp tại phòng TNMT huyện E ngày 12/5/2014. Ngân hàng ký Hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Cổ phần đầu tư đấu giá Z ngày 12/6/2016 để tổ chức bán đấu giá công khai tài sản. Sau 12 lần tổ chức bán đấu giá tài sản, đến ngày 18/11/2015 phiên đấu giá được tổ chức thành công với giá bán là 516.000.000đồng, người trúng đấu giá là ông Trần Hữu Đ.

Việc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần đầu tư đấu giá Z đối với thửa đất của bà Phạm Thị M là đúng với điểm 4.3.1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp số 01090099.1/HĐTC ngày 03/11/2010 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt nam Chi nhánh E, bà Phạm Thị M và Công ty TNHH thương mại R. bà M đã tự nguyện bàn giao thửa đất cho Ngân hàng quản lý và xử lý để thu hồi nợ và việc Công ty cổ phần đầu tư đấu giá Z tổ chức bán đấu giá đối với thửa đất trên là hoàn toàn đúng trình tự, thủ tục, tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp và thời điểm xử lý tài sản thế chấp thì tài sản không có tranh chấp, việc thế chấp và xử lý tài sản thế chấp đều được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

Về trình tự thủ tục nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất, ông Trần Hữu Đ đã nộp đầy đủ các tài liệu, hồ sơ. Việc này được Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai Vĩnh Phúc xác nhận tại phiên tòa. Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của ông Đ, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E nhận được đơn của bà Ngô thị J đề nghị tạm dừng sang tên GCNQSD đất cho ông Trần Hữu Đ và Thông báo về việc thụ lý vụ án số 65/TB-TLVA ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện E thụ lý vụ án tranh chấp chia thừa kế giữa bà Ngô thị J và bà Phạm Thị M đối với quyền sử dụng thửa đất mà ông Đ trúng đấu giá và đang đề nghị cấp GCNQSD đất nên ngày 06/9/2017, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E ban hành thông báo số 12/TB-VPĐK về việc tạm dừng hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Trần Hữu Đ. Hội đồng xét xử thấy: Việc ông Trần Hữu Đ nhận được tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ 19 diện tích 1458m² tại thôn U, xã Q, huyện E, tỉnh Vĩnh Phúc thông qua đấu giá tài sản tại tổ chức có thẩm quyền. Việc xác lập quyền sử dụng đất của ông Trần Hữu Đ là ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Cụ thể, tại

khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*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 bị vô hiệu.*”

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.”

Như vậy: Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh E đã nhận thức sai quy định của Điều 188 Luật Đất đai, ở đây nguồn gốc đất xin đăng ký quyền sử dụng, ở đây ông Trần Hữu Đ xác lập quyền sử dụng đất từ kết quả bán đấu giá của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, việc ông Đ nộp hồ sơ xin cấp GCNQSD đất phải được Văn phòng đăng ký đất đai xem xét giải quyết, mà không thể bị tạm dừng thủ tục xem xét cấp GCNQSD đất với lý do thửa đất đang có tranh chấp theo thông báo số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E. Việc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chỉ đạo tạm dừng thủ tục xem xét cấp GCNQSD đất cho ông Đ là không đúng theo Điều 70 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; khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và theo khoản 4 mục 8 Quyết định số 1830/QĐ-CT ngày 06/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quy định về thời hạn giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc không thực hiện các thủ tục trên của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Trần Hữu Đ. Do vậy cần chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Hữu Đ, tuyên bố hành vi tạm dừng hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo công văn số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017 là trái pháp luật. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chấm dứt hành vi trái pháp luật và nhận lại hồ sơ, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông Trần Hữu Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 70 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; khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Đ.

Tuyên bố hành vi tạm dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo công văn số 12/TB-VPĐK ngày 06/9/2017 và trả hồ sơ cho ông Đ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh E thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc là trái pháp luật. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc chấm dứt hành vi trái pháp luật và nhận lại hồ sơ, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Đ theo đúng quy định pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc phải chịu 300.000đồng. Ông Trần Hữu Đ không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả ông Đ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002531 ngày 23/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện E.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu HS- HCTP.

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

(đã ký)

Lê Duy Giá