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

Bản án số: 248/2024/HC - PT

Ngày: 25/6/2024

V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: Ông Lê Tự

Ông Võ Ngọc Thông

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Thanh Yên, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Ánh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 55/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực đất đai"*. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2023/HC - ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1066/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Người khởi kiện:*** Ông Phương Văn T; Địa chỉ: A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T1; Địa chỉ: A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Ông Đặng T2 - Luật sư Công ty L - Địa chỉ: A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- ***Người bị kiện:***

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công V, chức vụ; Phó Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

2. UBND xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Minh Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Trương Công P1; Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh P, ông Nguyễn Văn T3; Người khởi kiện là Ông Phương Văn T; Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện C ông Nguyễn Công V, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ông Trần Thanh H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của khởi kiện ông Hoàng Văn T1 *trình bày:*

Vào ngày 21/10/2021 ông Phương Văn T có tham gia đấu giá tài sản tại Công ty Đ1 và trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất này đã được UBND huyện C gar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 số vào sổ cấp GCN: CH 06295, cấp vào ngày 18/10/2017. Sau khi trúng đấu giá tài sản ông T đã tiến hành các thủ tục hành chính ký kết hợp đồng với công ty Đ1 có công chứng hợp đồng trúng đấu giá tài sản, đã thanh toán tiền đầy đủ, nhưng khi ông T đi đăng ký biến động sang tên mình thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thông báo đất đang chồng lấn không cho đăng ký biến động.

Tuy nhiên qua kiểm tra thì thể hiện:

+ Về nguồn gốc đất, ông Trương Công P1 (là người có tài sản bị bán đấu giá) nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc K từ năm 2013. Đất này do ông K tự khai hoang năm 1994 và sử dụng ổn định cho đến năm 2013. Ông P1 cũng đã xây nhà ở ổn định cuộc sống, không tranh chấp với ai từ 2013 cho đến khi ngân hàng O thu giữ tài sản bảo đảm và đấu giá tài sản, người mua trúng đấu giá là ông T. Xét thấy về nguồn gốc đất thì ông P1 được cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Đúng hiện

trạng người quản lý sử dụng đất và đất không chồng lấn với ai cả, là một thửa đất riêng biệt, có một căn nhà ở cấp 4.

+ Về quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ được quy định tại Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 đã được thực hiện đúng các quy trình trong Thông tư như đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, phiếu lấy ý kiến khu dân cư, giấy cam kết ...

+ Về quy trình thế chấp tài sản theo quy định tại Thông tư 07/2019/TT-BTP hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và Nghị định 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm. Tài sản ông P1 được ngân hàng O thẩm định và được ngân hàng O ký hợp đồng thế chấp tài sản và có đăng ký tại Chi nhánh theo quy định của pháp luật.

+ Về thu giữ tài sản bảo đảm: Ngân hàng O đã thực hiện việc thu giữ tài sản bảo đảm theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP và Nghị quyết 42/2017/QH14. Trước khi thu giữ tài sản đã gửi thông báo đến ông P1, có niêm yết công khai tại UBND xã Q. Việc thu giữ tài sản được thực hiện có sự chứng kiến UBND xã Q là đúng quy định của pháp luật.

+ Về quy trình đấu giá tài sản: Trước khi đấu giá tài sản ngân hàng O đã gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để đề nghị giải chấp tài sản bảo đảm, tại thời điểm này, Chi nhánh đã đồng ý, không có ý kiến gì về việc ngân hàng mang tài sản bảo đảm đi xử lý nợ, đấu giá. Việc đấu giá được thực hiện theo Luật bán đấu giá tài sản, các bên cũng đã ký kết hợp đồng đúng quy định, niêm yết tài sản tại UBND xã Q, xem xét tài sản đấu giá, biên bản đấu giá... và người trúng đấu giá là ông Phương Văn T. Ông T là người trúng đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất được luật đấu giá tài sản bảo vệ quy định tại Điều 7 Luật Đấu giá tài sản 2016. Cho nên tôi cho rằng hành vi của Chi nhánh: không đăng ký biến động cho ông T, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T. Trong khi đó bìa đỏ của vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 cấp nhầm nên đã thể hiện phần đất của ông Trương Công P1 là không phù hợp bởi từ trước đến giờ là ông K và ông P1 là người sử dụng liên tục từ năm 1994 đến nay.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết tuyên:

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông Phương Văn T.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m^2 mang tên Nguyễn Văn T3, hiện trạng đang chồng lấn lên phần đất của ông Phương Văn T.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/8/2023, ông Phương Văn T có đơn xin thay đổi đơn khởi kiện, ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết: Hủy 305,2m^2 diện tích đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 01079, diện tích 7480m^2, mang tên hộ bà Phạm Thị Thanh P

và ông Nguyễn Văn T3 và Buộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông Phương Văn T đối với tài sản trúng đấu giá.

Đối với đơn khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1 thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện này của ông T3, bà P.

Tại Bản tự khai đề ngày 16/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND huyện C *là ông* Nguyễn Công V *trình bày:*

Hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số AI 657309 (số vào sổ cấp giấy H 01079) ngày 29/5/2007; thửa đất số 70; tờ bản đồ số 45; diện tích: 7480m^2 trong đó mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: năm 2043; địa chỉ thừa đất, xã Q, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Trương Công P1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CI 657309 (số vào số cấp giấy CH 06295) ngày 18/10/2017, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích: 305.2m^2; trong đó mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn + 205.2m^2 đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: Lâu dài + năm 2043, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất: Ông Trần Quốc K tự bao chiếm đất năm 1994 làm đất nông nghiệp, năm 2013 sang nhượng cho ông Trương Công P1, làm nhà ở trên đất năm 2013 sử dụng ổn định.

Ngày 23/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận hồ sơ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 48/2021/HĐMB-TSĐG với bên bán đấu giá là: Ngân hàng TMCP P3 - Phòng G Địa chỉ: D L, phường E, thành Phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bên mua được tài sản đấu giá là ông Phương Văn T. Địa chỉ thường trú: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích 305.2m^2 (trong đó mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn + 205.2m^2 đất trồng cây lâu năm) thời hạn sử dụng: Lâu dài + năm 2043; địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, theo giấy chứng nhận QSD đất số CI 657309 (số vào sổ cấp giấy CH 06295) do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017, được Văn phòng công chứng Tô Mạnh H1 chứng thực số 002188, quyển số 01/2021TR/CC-SCC/HDGD ngày 21/10/2021.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và lồng ghép bản đồ địa chính, kết quả thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45. UBND huyện C nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trương Công P1 với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích 305.2m^2 (trong đó mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn + 205.2m^2 đất trồng cây lâu năm) là không đúng theo quy định của pháp luật vì lý do thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40 nằm

trong ranh giới thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 (đã được UBND huyện C cấp GCN QSDĐ cho cho hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3, số giấy A1 657309, số vào sổ cấp giấy H 01079 cấp ngày 29/5/2007).

Từ các căn cứ các quy định trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai đề ngày 15/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện CNVPĐKĐĐ huyện Cư M'Gar là ông Trần Thanh H *trình bày:*

Hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AI 657309 (số vào sổ cấp giấy H 01079) ngày 29/5/2007, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m^2 trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 2043, địa chỉ thửa đất, xã Q, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Trương Công P1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CI 657309 (số vào sổ cấp giấy CH 06295) ngày 18/10/2017, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích: 305.2m^2 trong đó mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn + 205.2m^2 đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: Lâu dài + 2043, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C. Nguồn gốc sử dụng đất: ông Trần Quốc K tự báo chiếm đất năm 1994 làm đất nông nghiệp, năm 2013 sang nhượng cho ông Trương Công P1, làm nhà ở trên đất năm 2013 sử dụng ổn định.

Ngày 23/11/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiếp nhận hồ sơ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 48/2021/HĐMB-TSĐG bên bán đấu giá là: Ngân hàng TMCP P4 - CN Đắk Lắk - Phòng G1, Địa chỉ: D L, Phường E, Thành Phố B, tỉnh Đắk Lắk bên mua được tài sản đấu giá là ông Phương Văn T, địa chỉ thường trú, thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích: 305.2m^2 (trong đó mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn + 205.2m^2 đất trồng cây lâu năm) thời hạn sử dụng: Lâu dài + 2043, địa chỉ thửa đất, xã Q, huyện C, theo Giấy chứng nhận QSD đất số C1 657309 (số vào số cấp giấy CH 06295) do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017, được Văn phòng C chứng thực số 002188 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2021. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và lồng ghép bản đồ địa chính, Chi nhánh xét thấy thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 số giấy AI 657309 (số vào sổ cấp giấy H 01079) ngày 29/5/2007, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m^2 trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Qua mời làm việc được ông Nguyễn Văn T3 trình bày là ông có sang nhượng một phần diện tích trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m^2 trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm cho ông Trương Công B (bố của ông Trương Công P1), địa chỉ thường trú, thôn H, xã Q, huyện C chứ không phải như nguồn gốc mà ông Trương Công P1 kê khai trong đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất như đã nêu trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C nhận thấy việc ông Phương Văn T đề nghị hủy 305.2m^2 trong tổng diện tích đất của thửa 70, tờ bản đồ số 45 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 65730 (số vào sổ cấp giấy H 01079) do UBND huyện C cấp ngày 29/5/2007 cho bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên cho ông Phương Văn T đối với tài sản trúng đấu giá là không đúng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 đã được UBND huyện C cấp đúng theo quy định của pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Công P1 là không đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các quy định trên, đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét giải quyết vụ việc theo thẩm quyền.

Tại Bản tự khai đề ngày 31/7/2023, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã Q, huyện C *là ông* Lê Xuân T4 *trình bày:*

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m^2 đang nằm trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 65730 (số vào sổ cấp giấy H 01079) do UBND huyện C cấp ngày 29/5/2007 cho bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3; địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình sử dụng đất ông T3, bà P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà N và nhận tiền cọc một phần diện tích là 305,2m^2 nhưng chưa làm thủ tục tách sổ.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T3, bà P, ông B, bà N làm nhà và bán vật liệu xây dựng tại diện tích 305,2m^2 đất này. Đến năm 2017, con của ông B, bà N là ông Trương Công P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m^2 (Bản đồ mới được Công ty Đ2 năm 2015).

Các bên cũng đã nhiều lần thương lượng giải quyết nhưng không thành. Ông T3, bà P có thiện chí trả lại tiền đã mua đất cho ông T nhưng ông T không đồng ý.

Tại Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 *và bà* Phạm Thị Thanh P *trình bày:*

Năm 1991 vợ chồng tôi khai hoang một mảnh đất diện tích 7480m^2, địa chỉ tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 29/5/2007 vợ chồng tôi đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 657309, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45 diện tích 7480m^2, trong đó mục đích sử dụng: Trồng cây lâu năm.

Năm 2013, vợ chồng ông B, bà N (cư trú tại Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) hỏi vợ chồng tôi mua diện tích đất khoảng 300m^2 (ngang 12m; dài 25m) với giá hơn 100.000.000 đồng. Vị trí tứ cận của lô đất như sau: Phía Đông

giáp đất ông V1 dài 25m; phía Tây giáp đường đi dài 12m; Phía Nam và phía Bắc giáp đất của tôi. Khi chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ gì. Sau khi vợ chồng ông B, bà N đặt cọc cho vợ chồng tôi 20.000.000 đồng và hẹn 03 tháng sau sẽ trả nốt số tiền còn lại. Sau đó, vợ chồng ông B bà N có hỏi vợ chồng tôi để sử dụng lô đất trên để xây nhà kho chứa hàng, vợ chồng tôi đồng ý đã giao diện tích đất trên cho ông B, bà N sử dụng để xây một cái kho chứa hàng. Ông B, bà N sử dụng từ năm 2013 đến năm 2021 thì ông B, bà N bỏ đi nơi khác.

Hết thời hạn 03 tháng ông B, bà N không trả tôi số tiền chuyển nhượng còn lại nên chúng tôi không đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà N nữa.

Lý do vợ chồng tôi cho ông B, bà N ở từ năm 2013 đến năm 2021 là vì tình cảm hàng xóm, hơn nữa, ông B, bà N cũng đã trả cho vợ chồng tôi số tiền 20.000.000 đồng, chúng tôi xem đây như là tiền thuê đất.

Nay ông Phương Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 305,2m^2 diện tích đất của thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 01079, diện tích 7480m^2, mang tên hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 thì chúng tôi không đồng ý. Vì ông Trương Công P1 không có đất ở đây.

Ngày 04/7/2023, chúng tôi đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1.

Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi đang được thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có mời người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trương Công P1 và Ngân hàng TMCP Q lên tham gia giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã tống đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng những người trên vẫn không tham gia giải quyết vụ án.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2023/HC - ST ngày 20 tháng 12 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số 04/2023/QĐ-TA ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định*:**

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; Điều 30; khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a,b khoản 2 Điều 193;Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phương Văn T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ số AI 687345 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 7480m^2 do UBND huyện C cấp ngày 29/05/2007 cho hộ Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1.

Buộc UBND huyện C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phải cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P và ông Phương Văn T theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị số 910/QĐ-VKS-HC, kháng nghị Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2023/HC-ST ngày 12/12/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 25/12/2023, người bị kiện *UBND huyện C* và Chi nhánh VPĐKDĐ *huyện C* kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về huỷ các GCNQSDĐ mà UBND huyện đã cấp cho hộ bà *Phạm Thị Thanh P* và ông *Nguyễn Văn T3*.

Ngày 21/12/2023, ông *Phương Văn T* kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc *UBND huyện C* và Chi nhánh VPĐKDĐ huyện Cư Mgar cấp GCNQSDĐ cho ông theo kết quả trúng đấu giá với diện tích 305,2m^2.

Ngày 22/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà *Phạm Thị Thanh P* và ông *Nguyễn Văn T3* kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại vì Bản án sơ thẩm tuyên huỷ GCNQSDĐ của gia đình ông bà là không đúng.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Thẩm phán chủ toạ và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong giai đoạn xét xử phúc thẩm; về nội dung, trong vụ án còn có nhiều vấn đề chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và xem xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm vụ án hành chính nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, ông Đặng T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện ông Phương Văn T khẳng định rằng ông Phương Văn T không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 910/QĐ-VKS-HC ngày 26/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Người bị kiện UBND huyện C và Chi nhánh VPĐKDĐ huyện Cư M'gar, đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo bà Phạm Thị Thanh P ông Nguyễn Văn T3 giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo.

[2] Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và nội dung kháng cáo của người bị kiện UBND huyện C và Chi nhánh VPĐKDĐ huyện Cư M'gar đều đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng.

[2.1] Ngày 21/10/2021, Công ty Đ1 đã tổ chức bán đấu giá thành tài sản là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m2, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất này đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 657309 số vào sổ cấp GCN: CH 06295, cấp vào ngày 18/10/2017; người mua trúng đấu giá là ông Phương Văn T, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 48/2021/HĐMB-TSĐG được Văn phòng C chứng vào ngày 21/10/2021. Sau khi trúng đấu giá tài sản ông T đã tiến hành các thủ tục hành chính ký kết hợp đồng với công ty Đ1 có công chứng hợp đồng trúng đấu giá tài sản, đã thanh toán tiền đầy đủ. Ngân hàng đã lập Biên bản bàn giao tài sản bán đấu giá cho ông Phương Văn T vào ngày 11/11/2021.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 5; Điều 48 Luật Đấu giá tài sản (năm 2016) thì Ông T là người có đầy đủ quyền của người trúng đấu giá. Khoản 2 Điều 7 Luật Đấu giá tài sản có quy định "Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình" và khoản 6 Điều 5 Luật đấu giá tài sản quy định: "Người mua được tài sản đấu giá là người trúng đấu giá và ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản". Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"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".* Như vậy, ông Phương Văn T là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định từ Điều 166 đến Điều 168 của Luật đất đai năm 2013, do đó Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phương Văn T là có căn cứ và đúng pháp luật.

Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng, *Ông* Phương Văn T *và Ngân hàng ký kết hợp đồng mua bán đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa được đăng ký*

tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai nên việc chuyển quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực (Điều 503 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai), Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc mua trúng đấu giá để nhận định ông T *có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều từ 166 đến 168 Luật đất đai năm 2013 là cũng không chính xác.* Như phân tích trên đã thấy rõ, nhận định của kháng nghị như vậy không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Người khởi kiện ông Phương Văn T yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 687345, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 7480m2 do UBND huyện C đã cấp cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P ngày 29/05/2007 đối với phần diện tích 305,2m2 và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Công P1 thì ông P1 kê khai trong đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất nguồn gốc đất sử dụng đất là nhận chuyển nhượng của ông Trần Quốc K vào năm 2013 (BL 434).

Tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 14/9/2017 của UBND xã Q ông Nguyễn Văn T3 (chồng của bà P) xác nhận (BL: 463): *"Nguồn gốc sử dụng thửa đất: Đất do ông* Trần Quốc K *tự khai hoang năm 1994, đến năm 2013 chuyển nhượng cho ông* Trương Công P1*, ông* P1 *làm nhà ở ổn định cho đến nay. Tình trạng đất đai: Không tranh chấp*". Chính ông T3 người đang cho rằng UBND huyện Cư M'gar cấp đất của ông P1 chồng lên đất của ông cũng xác nhận đây là đất của ông K, ông K đã chuyển nhượng đất cho ông P1, ông P1 đã làm nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay và không tranh chấp với ai. Tại phiên tòa ông T3 thừa nhận có ký xác nhận vào "Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 14/9/2017" do ông B mang tới nhờ ký nhưng ông không đọc kỹ nội dung.

Tuy nhiên, Quá trình giải quyết vụ án, những người bị kiện là UBND huyện C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã Q, huyện C đều xác định: *"Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và lồng ghép bản đồ địa chính, UBND huyện và Chi nhánh xét thấy thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà* Phạm Thị Thanh P *và ông* Nguyễn Văn T3 *số giấy AI 687345 (số vào sổ cấp giấy H 01079) ngày 29/5/2007, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m2 trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm*".

HĐXX nhận thấy, Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 40, diện tích 305,2m2 do UBND huyện C cấp cho ông Trương Công P1 ngày 18/10/2017 đang bị cấp chồng lên giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 số giấy AI 687345 (số vào sổ cấp giấy H 01079) ngày

29/5/2007, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m2. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Phương Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P. Hủy GCNQSDĐ số AI 687345 cấp ngày 29/05/2007 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 7480m2 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1 để cấp, cấp lại cho đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên là có căn cứ và phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Phương Văn T. Người khởi kiện kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử buộc người bị kiện cấp GCNQSDĐ cho ông theo kết quả trúng đấu giá với diện tích 305,2m2. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông T là người trúng đấu giá tài sản này và đã ký kết hợp đồng, đã thanh toán tiền và Ngân hàng đã bàn giao tài sản này cho ông T. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh P và ông Nguyễn Văn T3 cho rằng: Năm 2013, vợ chồng ông T3, bà P có sang nhượng một phần diện tích khoảng 300m2 (ngang 12m; dài 25m) trong thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích: 7480m2 trong đó mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm với giá hơn 100.000.000 đồng cho ông Trương Công B (bố của ông Trương Công P1), địa chỉ thường trú, thôn H, xã Q, huyện C. Ông bà đã giao đất cho bố mẹ của ông P1 làm nhà kho. Đến thời điểm hiện tại bố mẹ ông P1 chưa trả đủ tiền cho ông, bà nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng cho bố mẹ của ông P1 nữa. Đồng thời, tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng Đ và UBND xã Q cũng xác định: "*Vợ chồng ông* T3*, bà* P *có chuyển nhượng một phần diện tích 305,2m2 đất của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 70 cho ông* Trương Công B *(Bố của ông* Trương Công P1*)".*

Do nguồn gốc đất chưa rõ ràng nên Toà án cấp sơ thẩm buộc Ủy ban nhân dân huyện C và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C phải xem xét, xác minh để cấp, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phương Văn T, ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P theo đúng quy định của pháp luật về đất đai là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Phương Văn T.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 bà Phạm Thị Thanh P, thấy rằng, như phân tích lập luận nêu trên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C cấp cho ông Trương Công P1 ngày 18/10/2017 có chồng lấn với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình bà Phạm Thị Thanh P, ông Nguyễn Văn T3, số Giấy chứng nhận AI 687345, ngày 29/5/2007. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xử huỷ cả hai Giấy chứng nhận này, giao cho UBND huyện C và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xem xét, xác minh để cấp, cấp lại GCNQSDĐ cho ông Phương Văn T, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thanh P2 theo đúng quy định của pháp luật đất đai là có căn cứ và phù hợp. Kháng cáo của ông T3 bà P2 không cơ cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những vấn đề phân tích, lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 bà Nguyễn Thị Thanh P2 là có căn cứ. Kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của người bị kiện đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở. Kháng cáo của người khởi kiện, đề nghị Toà án buộc người bị kiện cấp GCNQSĐ (chỉnh lý biến động sang tên) cho người trúng đấu giá, với diện tích 305,2m2 và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P không có cơ sở; người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm hành chính theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Toà án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính: Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 910/QĐ-VKS-HC ngày 26/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Phương Văn T; kháng cáo của người bị kiện: UBND huyện C, Chi nhánh VPĐKDĐ huyện C, tỉnh Đắl Lắk và kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Thanh P2, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3; Điều 30; khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm a, b khoản 2 Điều 193; Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phương Văn T.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCNQSDĐ số AI 687345 đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 45, diện tích 7480m^2 do UBND huyện C cấp ngày 29/05/2007 cho hộ Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 657309 do UBND huyện C cấp ngày 18/10/2017 cho ông Trương Công P1.

Buộc UBND huyện C và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C phải cấp, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T3, bà Phạm Thị Thanh P và ông Phương Văn T theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về án phí phúc thẩm hành chính:

- Ông Phương Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm hành chính nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu số 0004645 ngày 28/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn T3 và bà Phạm Thị Thanh P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm hành chính nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số 0004648 ngày 02/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- UBND huyện C phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006453 ngày 10/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng dược khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0004650 ngày 04/01/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh ĐắK Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường