

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 421/2020/HC-PT
Ngày 20 tháng 8 năm 2020
V/v Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh
vực quản lý đất đai đối với trường hợp
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa Phiên tòa: Ông Phan Tô Ngọc

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Công Mười

- Thư ký Phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia Phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 731/2019/TLPT-HC ngày 19 tháng 12 năm 2019.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2019/HC-ST ngày 8 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 844/2020/QĐPT-HC ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Tô Thị H, sinh năm: 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 44P Trần Nhân Tông, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng C, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 47 Ngô Đức Kế, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2019).

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

Địa chỉ: Đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Anh Tuấn - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông P, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 44P Trần Nhân Tông, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng C, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 47 Ngô Đức Kế, phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2019).

- Bà Trần Thị Phương L, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Phú Hà, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Viết Mậu, sinh năm: 1972 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (theo văn bản ủy quyền số 1640/UQ-VPCCAK ngày 29/6/2019).

Người kháng cáo: người khởi kiện – bà Tô Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2019 của bà Tô Thị H và văn bản trình bày ý kiến đề ngày 07/11/2019 của người đại diện theo ủy quyền cho người khởi kiện ông Lê Trọng C trình bày:

Phần đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: số 95 đường Thống Nhất, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận được gia đình ông P, bà Tô Thị H quản lý, sử dụng lâu dài, không có bất cứ tranh chấp nào trong quá trình sử dụng.

Vào năm 2013 vợ chồng bà H, ông P ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng đầu tư phát triển Việt Nam. Mục đích ký kết để bảo lãnh cho Công ty Cổ phần phát triển và kinh doanh nhà Ninh Thuận vay tiền của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ninh Thuận (gọi tắt là Ngân hàng BIDV – Ninh Thuận).

Do không thống nhất được Hợp đồng nên vào ngày 01/11/2016, Ngân hàng BIDV – Ninh Thuận đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận yêu cầu ông P, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp.

Ngày 13/3/2017, Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định số 23/2017/QĐST-DS về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Nhận thấy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 23/2017/QĐST-DS ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm là vi phạm thủ tục tố tụng nên bà Tô Thị H, ông P đã làm đơn đề nghị giám đốc thẩm yêu cầu xem xét lại quyết định này. Hiện tại, cơ quan có thẩm quyền đang xem xét quyết định này theo thủ tục giám đốc thẩm.

Một phần Quyết định phá sản số 01/2017/QĐ-TBPS ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm được ban hành dựa trên quyết định mở thủ tục phá sản số 01/2017/QĐ-MTTPS ngày 08/01/2017 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 23/2017/QĐST-DS ngày 13/3/2017. Vì thế, Quyết định số 23/2017/QĐST-DS ngày 13/3/2017 vi phạm thủ tục tố tụng kéo theo việc quyết định phá sản số 01/2017/QĐ-TBPS ngày 31/5/2017 cũng có thể bị hủy bỏ.

Do đó, việc phát mại tài sản của Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Ninh Thuận là không có căn cứ. Nên có cơ sở để xác định rằng các giao dịch nhận chuyển nhượng sau đó bị vô hiệu.

Vì vậy, bà Tô Thị H khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Nguyễn Văn Quế có văn bản ý kiến giải trình đề ngày 05/7/2019:

- Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BD 986811 ngày 14/3/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp cho ông P và bà Tô Thị H:

Ngày 14/3/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp GCNQSDĐ số phát hành BD 986811 cho ông P và bà Tô Thị H, thửa đất số 6, tờ bản đồ địa chính số 5-(5), diện tích 141,1m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (104,5m²), đất trồng cây lâu năm (36,6m²); thông tin nhà ở trên đất đã được chứng nhận: Diện tích xây dựng 54,4m²; kết cấu (tường gạch, mái tole); cấp hạng (IV); số tầng (01 tầng). Địa chỉ thửa đất và nhà ở gắn liền với đất: Số 95, đường Thống Nhất, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông P và bà Tô Thị H đã dùng tài sản (là Giấy chứng nhận số phát hành BD 986811) thế chấp, bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Ninh Thuận theo Hợp đồng thế chấp của bên thứ ba số 002/2013/HĐ ngày 06/02/2013 giữa ông P, bà Tô Thị H

và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ninh Thuận.

Do làm ăn thua lỗ, mất khả năng thanh toán các khoản nợ, Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Ninh Thuận đã phá sản, nội dung phá sản của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Ninh Thuận đã được Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm tuyên bố tại Quyết định số 01/2017/QĐ-TBPS ngày 31/5/2017. Theo Quyết định tuyên bố phá sản thì việc xử lý tài sản bảo lãnh của vợ chồng ông P, bà Tô Thị H và số tiền bảo lãnh của Quỹ bảo lãnh tín dụng cho doanh nghiệp vừa và nhỏ tỉnh Ninh Thuận để thanh toán khoản nợ vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Ninh Thuận (trong đó có Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 986811 mà ông P và bà Tô Thị H đã thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Ninh Thuận theo Hợp đồng số 002/2013/HĐ ngày 06/02/2013). Quyết định phá sản Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm giao cho Quản tài viên là ông Phạm Vũ Trường Duy tiếp tục thực hiện nhiệm vụ quyền hạn theo quy định của pháp luật.

- Về thủ tục bán đấu giá:

Ngày 07/8/2018, Công ty Hợp danh quản lý và thanh lý tài sản Đồng Nai tổ chức buổi bán đấu giá tài sản, trong đó có tài sản là quyền sử dụng đất của ông P và bà H theo GCNQSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011. Kết quả bán đấu giá ông Lê Đình Kh là người đã mua trúng đấu giá thửa đất số 6, tờ bản đồ địa chính số 5-(5), diện tích 141,1m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (104,5m²), đất trồng cây lâu năm (36,6m²) với giá là 2.308.915.787 đồng.

Ngày 22/9/2017, ông Phạm Vũ Trường Duy – Chức vụ Quản tài viên – Đại diện cho Công ty hợp danh quản lý và thanh lý tài sản Đồng Nai lập hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (tài sản là Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 986811) cho ông Lê Đình Kh, hộ khẩu thường trú tại thôn Cà Đú, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã được Văn phòng Công chứng An Khang công chứng ngày 22/9/2017.

Như vậy, việc Công ty Hợp danh quản lý và thanh lý tài sản Đồng Nai lập Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (tài sản là Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 986811) cho ông Lê Đình Kh là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông Lê Đình Kh khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án:

Hồ Sơ ông Khải nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn

liền với đất; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty Hợp danh quản lý và thanh lý tài sản Đồng Nai lập hợp đồng với ông Lê Đình Kh đã được Văn phòng Công chứng An Khang công chứng ngày 22/9/2017; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 986811 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011.

Như vậy hồ sơ đăng ký biến động ông Lê Đình Kh nộp là đầy đủ thành phần theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 20) ban hành kèm theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018 quy định: *Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất; đăng ký biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp.*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Lê Đình Kh, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã thực hiện các công việc:

- + Chuyển thông tin địa chính đến cơ quan Chi cục Thuế Phan Rang – Tháp Chàm để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (ngày 21/5/2018 ông Lê Đình Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0002569);

- + Xác định nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường (xác nhận ngày 23/5/2018) việc xác nhận được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- + Chính lý Giấy chứng nhận, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo đúng quy định tại Điều 25 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định các tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chính lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý trong các trường hợp biến động;

- + Trao Giấy chứng nhận đã chỉnh lý cho người sử dụng đất.

Như vậy, việc giải quyết việc đăng ký và chỉnh lý biến động cho ông Lê Đình Kh, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã thực hiện theo đúng quy trình, quy định và đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và tại Điều 25 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 20) ban hành theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018.

Ngày 03/12/2018, ông Lê Đình Kh và vợ là bà Nguyễn Quốc Tâm Th chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Phương L, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã được Văn phòng Công chứng An Khang công chứng ngày 03/12/2018.

- Về hồ sơ đăng ký biến động của bà Trần Thị Phương L do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Hồ Sơ bà Loan nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Đình Kh (vợ là bà Nguyễn Quốc Tâm Th) và bà Trần Thị Phương L đã được Văn phòng Công chứng An Khang công chứng ngày 03/12/2018; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 986811 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011.

Như vậy hồ sơ đăng ký biến động bà Trần Thị Phương L nộp là đầy đủ thành phần theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 22) ban hành kèm theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018 quy định về: *Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung của vợ và chồng; tăng thêm diện tích do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có giấy chứng nhận.*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Trần Thị Phương L, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã thực hiện các công việc:

+ Chuyển thông tin địa chính đến cơ quan Chi cục Thuế Phan Rang – Tháp Chàm để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (ngày 18/12/2018 ông Lê Đình Kh và bà Trần Thị Phương L đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0006432);

+ Xác định nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường (xác nhận ngày 26/12/2018) việc xác nhận được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

+ Chính lý Giấy chứng nhận, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo đúng quy định tại Điều 25 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định các tài liệu hồ sơ địa chính phải cập nhật, chính lý biến động và căn cứ cập nhật, chỉnh lý trong các trường hợp biến động;

+ Trao Giấy chứng nhận đã chỉnh lý cho người sử dụng đất.

Như vậy, việc giải quyết việc đăng ký và chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị Phương L, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã thực hiện theo đúng quy trình, quy định và đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và tại Điều 25 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 20) ban hành theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018.

- Hồ sơ và kết quả giải quyết cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Phương L:

Hồ sơ bà Loan đã nộp gồm: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BĐ 986811 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đã đầy đủ và hợp lệ, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm đã thực hiện các công việc sau:

+ Kiểm tra hồ sơ trình Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận thẩm định đề trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Péu đề xuất giải quyết hồ sơ số 5409/PĐX-CNPRTC lập ngày 26/12/2018). Văn phòng Đăng ký đất đai đã

trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận ngày 05/01/2019 thửa đất số 26, tờ bản đồ địa chính số 28, diện tích 141,1m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (104,5m²), đất trồng cây lâu năm (36,6m²); địa chỉ thửa đất: Số 95, đường Thống Nhất, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Giấy chứng nhận số phát hành CQ 154533;

+ Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chuyển kết quả giải quyết (là bản gốc Giấy chứng nhận đã ký) cho Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất (bà Loan ký nhận Giấy chứng nhận ngày 05/01/2019).

Như vậy việc thụ lý và giải quyết việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Phương L là đúng và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể:

Về thành phần hồ sơ: Căn cứ khoản 1, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng; Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai giải quyết theo cơ chế một cửa liên thông tại các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 15) ban hành kèm theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018 quy định thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ bà Trần Thị Phương L nộp là phù hợp và đủ thành phần theo quy định.

Về thẩm quyền ký Giấy chứng nhận: Căn cứ khoản 3 Điều 105 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 14/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai giải quyết theo cơ chế một cửa liên thông tại các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 15) ban hành kèm theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018 quy định thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định số 481/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Phương L là đúng thẩm quyền theo quy định.

- Về thông tin thửa đất trên Giấy chứng nhận số phát hành BD 986811 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011 và thông tin thửa đất trên Giấy chứng nhận số phát hành CQ 154533 do Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 05/01/2019:

Thông tin trên thửa đất trên Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp như sau: Thửa đất số 06, tờ bản đồ địa chính số 5-(5); địa chỉ: Số 95, đường Thống Nhất, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm (*thông tin thửa đất này được cấp theo hồ sơ địa chính thành lập năm 1998 và chỉnh lý lại năm 2003*).

Ngày 26/12/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 8485/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai giai đoạn 2008 – 2010 định hướng đến năm 2015 của tỉnh Ninh Thuận. Năm 2015 dự án hoàn thành đưa vào quản lý và sử dụng theo hồ sơ địa chính được xây dựng lại trong dự án thì toàn bộ hệ thống bản đồ địa chính trên địa bàn thành phố Phan Rang – Tháp Chàm được chỉnh lý và đánh lại số tờ, số thửa cho phù hợp với quy định hiện hành (trong đó thửa đất số 06, tờ bản đồ địa chính số 5-(5), phường Đài Sơn; nay được đánh lại số thứ tự số 26, tờ bản đồ địa chính số 28, phường Đài Sơn). Nội dung thay đổi thông tin thửa đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 986811 ngày 26/12/2018.

Như vậy về thông tin thửa đất trên Giấy chứng nhận số phát hành BĐ 986811 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ký ngày 14/3/2011 và thông tin thửa đất trên Giấy chứng nhận số phát hành CQ 154533 do Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 05/01/2019 là một thửa đất.

- Quan điểm giải trình:

Thứ nhất, về thẩm quyền, trình tự cấp đổi Giấy chứng nhận: Căn cứ hồ sơ, hợp đồng tài sản đấu giá giữa Công ty Hợp danh quản lý và thanh lý tài sản Đồng Nai lập hợp đồng và ông Lê Đình Kh đã được Văn phòng công chứng An Khang công chứng ngày 22/9/2017. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Đình Kh (vợ là bà Nguyễn Quốc Tâm Thư) và bà Trần Thị Phương L đã được Văn phòng công chứng An Khang công chứng ngày 03/12/2018 là hợp pháp.

Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 14/5/2014 của Chính phủ; khoản 1, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng; Bộ thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai giải quyết theo cơ chế một cửa liên thông tại các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận (thủ tục số 15) ban hành kèm theo Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 28/6/2018 quy định thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ bà Trần Thị Phương L nộp là phù hợp và đủ thành phần theo quy định.

Từ viện dẫn trên, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Phương L là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết từ khâu đăng ký biến động đất đai cho đến khi cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Đình Kh (là người trúng đấu giá và là người chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phương L). Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận không tiếp nhận được đơn thư phản ánh về việc có tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên.

Từ những căn cứ trên, việc bà Tô Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận hủy GCNQSDĐ số CQ 154533 ngày 05/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L là không có căn cứ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P là ông Lê Trọng C có bản tự khai đề ngày 04/7/2019: Ông P hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương L là ông Hồ Viết Mậu có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 07/11/2019: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 ngày 05/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật, bà Loan nhất trí với ý kiến của người bị kiện và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H.

Tại Bản án số 14/2019/HC-ST ngày 8 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 19/11/2019, bà Tô Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Pên tòa phúc thẩm, Ông Lê Trọng C, đại diện ủy quyền của bà Tô Thị H và ông P trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận đơn khởi

kiện, sửa án sơ thẩm, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019.

Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533: Thừa nhận cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự số 23/2017/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm vi phạm tố tụng, bà H đang khiếu nại theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngoài ra theo tôi được biết hiện nay, ông Phạm Vũ Trường Duy, Quản tài viên cũng đang khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đấu giá ngày 22/9/2017.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về hình thức: kháng cáo của Tô Thị H làm trong hạn luật định đề nghị chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019 là đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền. Tại cấp phúc thẩm, đại diện người khởi kiện cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại Pên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về thủ tục tố tụng: Đại diện Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận, đại diện bà Trần Thị Phương L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án vẫn xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại điểm Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

2. Về hình thức: kháng cáo của bà Tô Thị H làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

3. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị cáo, Hội đồng xét xử có nhận định:

Các lý do, cơ sở mà đại diện người khởi kiện nêu làm căn cứ cho yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 đã được đại diện người bị kiện giải thích rõ tại cấp sơ thẩm, đã được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xem xét, nhận định bác yêu cầu một cách đầy đủ, chính xác. Tại cấp phúc thẩm, đại diện người khởi kiện không nêu được căn cứ gì khác. Như cấp sơ thẩm đã nhận định, Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 05/01/2019 cho bà Trần Thị Phương L là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H.

Tại cấp phúc thẩm, đại diện người khởi kiện cho rằng Quản tài viên đang khởi kiện yêu cầu hủy kết quả đấu giá nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

Về án phí: bà Tô Thị H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông bà Tô Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2019/HC-ST ngày 8/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị H về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154533 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Trần Thị Phương L ngày 05/01/2019.

2. Về án phí: Bà Tô Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng do bà Nguyễn Thị Phấn nộp thay bà Tô Thị H theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018869 ngày 14/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

3. Án phí phúc thẩm: bà Tô Thị H phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số ngày 03/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;

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

- Sở tư pháp tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự (4);
- Lưu 07 VP 01 HS (DTTP 18)

Phan Tô Ngọc