

Bản án số: 03/2020/HC-PT

Ngày: 22/ 05 /2020.

V/v: “*Khiếu kiện Quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH

N²ỐC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bằng Công Hiệp

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy

Bà Dương Thị L

Th- ký Toà án ghi biên bản phiên toà: ông Dương Minh N, Thư ký Toà
án nhân dân tỉnh N2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N2 tham gia phiên toà: Ông Đỗ N
Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 22/05/2020, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh N2, mở
phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số:
02/2020/HCPT ngày 13 tháng 02 năm 2020, về việc “ Khởi kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” do bản án hành chính sơ thẩm số
05/2019/HCST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố N2, tỉnh N2,
có kháng cáo của người bị kiện, theo quyết định đ-a vụ án ra xét xử số:
03/2020/QĐPT- HC ngày 23 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1964.

Trú tại: Tổ 14, phường P, thành phố N2, tỉnh N2.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông: Nguyễn Anh T:

+ Ông Lê Quang N. Luật sư.

+ ông Nguyễn Công Q, Luật sư.

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T1, Đoàn luật sư tỉnh N2.

(Ông T, ông N, công N có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố N2, tỉnh N2.

Địa chỉ: Phường V, thành phố N2.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, chức vụ Phó Chủ tịch
UBND thành phố N2. (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020 của Chủ tịch UBND
thành phố N2).

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Đỗ Thị Như H, sinh năm 1973. (Vắng mặt).

Trú tại: Tổ 14, phường P, thành phố N2, tỉnh N2.

Ủy quyền cho ông Nguyễn Anh T (Chồng bà H) (Có mặt)

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2.

Đại diện theo ủy quyền: bà Đinh Thị Bích L, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2. (Có mặt)

(Giấy ủy quyền số 662/TB-CCTHA ngày 22/7/2019)

- *Người làm chứng:*

1. Công ty cổ phần hỗ trợ phát triển Công nghệ D2. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 8, đường Tôn Thất T3, phường L, quận L1, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn T2, Tổng giám đốc Công ty

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc T, Trưởng ban quản lý dự án tại N2.

Địa chỉ: Lô B33, khu dân cư số 4, phường D, thành phố N2. (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2014).

2. Ông Đào Văn D1, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ : Tổ 22, phường N Trung, thành phố N2.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961.

Bà Nguyễn Thị Q1, sinh năm 1971. (vợ ông N).

Địa chỉ: Số nhà 601B, tổ 23, phường P, thành phố N2. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo ông Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày:

Ông T khởi kiện đề nghị hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của UBND thành phố N2, lý do UBND thành phố N2 thu hồi căn cứ vào khoản 2, Điều 11 Nghị định 84 ngày 25/5/2007 của Chính phủ và điểm 1.1, mục III, Thông tư số 06/TT-BTNMT ngày 15/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để thu hồi GCNQSD đất của ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H là không đúng pháp luật.

Tại khoản 2, Điều 11 Nghị định số 84 ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định để giải quyết trường hợp mà người chuyển quyền sử dụng đất không nộp GCN để làm thủ tục chuyển quyền, theo đó nếu người chuyển QSD đất không nộp GCNQSD đất thì việc cấp GCNQSD đất cho người nhận chuyển quyền vẫn tiến hành bình thường theo hướng dẫn tại các điểm a,b,c khoản 2 Điều 11 Nghị định này.

Đối chiếu với trường hợp của ông Nguyễn Anh T thì thấy không liên quan gì đến khoản 2, Điều 11 Nghị định số 84 ngày 25/5/2007 của Chính phủ bởi

sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được thực hiện thì ông Nguyễn Văn N đã nộp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H đi làm thủ tục chuyển quyền (sang tên) và thực tế đã được UBND thành phố N2 cấp mới GCNQSD đất mang tên ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Đối với căn cứ áp dụng điểm 1.1, mục III, Thông tư số 06/TT-BTNMT ngày 15/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại thời điểm UBND thành phố N2 ra Quyết định 6355 ngày 31/7/2013 không còn phù hợp vì đã được bổ sung, thay thế bằng nhiều văn bản pháp luật cụ thể là:

Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn L với đất đã quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 19 “Trường hợp nhận QSD toàn bộ hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất bằng các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn hình thành pháp nhân mới thì được cấp giấy chứng nhận”.

Sau đó quy định này được thay thế bằng Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 10/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mở rộng quyền lựa chọn cho người được nhận quyền được cấp giấy chứng nhận.

Tại khoản 1, Điều 4, Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT quy định: “Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn L với đất dưới các hình chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn hình thành pháp nhân mới đối với toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên GCNQSD đất thì thu hồi GCN của bên chuyển quyền và cấp GCN mới cho bên nhận chuyển quyền. Nếu bên nhận chuyển quyền có yêu cầu sử dụng GCN của bên chuyển quyền thì Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận chuyển quyền vào trang 3,4 của GCN đã cấp với nội dung: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho... theo hồ sơ số ...”.

Tại Điều 14 Thông tư 20 còn quy định: “Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2010; các quy định đã ban hành trái với quy định tại thông tư này bị bãi bỏ”.

Trước thời điểm UBND thành phố N2 ra Quyết định 6355, UBND thành phố N2 có báo cáo số 114/BC-UBND ngày 23/7/2013 về kết quả kiểm tra, rà soát đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị Hoàn, trú tại tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố N2. Trong Thông báo khẳng định việc ông Tiến Phó Chủ tịch ký cấp GCNQSD đất cho ông T, bà H là đúng quy trình, đúng pháp luật.

Nay UBND thành phố N2 cho rằng thu hồi để đính chính, không làm ảnh hưởng đến ông T, bà H là không đúng. UBND thành phố N2 cho rằng thu hồi GCNQSD đất có L quan đến Quyết định kê biên tài sản số 78 ngày 22/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2, nhưng việc kê biên tài sản

không L qua đến vụ án hành chính này mà thuộc vụ án khác.

Ông T xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI567451 ngày 29/5/2012 mang tên Nguyễn Anh T và Đỗ Thị Như H, vị trí là thửa đất tại phường P, thành phố N2, vị trí đất tại thửa số 401, tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m².

Về nguồn gốc thửa đất này là của dự án khu dân cư số 8, phường P, thành phố N2 do Công ty CP hỗ trợ phát triển D2 làm chủ dự án. Ngày 21/3/2007 ông Nguyễn Ngọc Toàn ký hợp đồng góp vốn với dự án D2 để nhận 03 lô đất nhà ở chia lô B17, B18, B19 tờ bản đồ quy hoạch, sau đó ông Toàn chuyển giao quyền và nghĩa vụ tài sản cho ông Nguyễn Văn N đối với lô số B17, B18.

Ngày 24/10/2008 ông N, bà Q1 chuyển nhượng lô B17 cho vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H và lô số B18 cho ông Nguyễn Thanh Bình em họ ông T.

Khi mua bán thì có tổ dân phố số 8 chứng nhận, giữa vợ chồng ông T và anh D1 chị Vân có viết biên nhận vào ngày 10/02/2010, nội dung của giấy biên nhận đó là anh D1 bán cho ông T lô B17 và B18 tại khu dự án dân cư số 8, phường P.

Vì đất này là của dự án và hợp đồng với dự án đứng tên ông N, nên ông N, bà Q1 đã viết giấy bán cho vợ chồng ông ngày 20/11/2009. Ông đã đến Công ty cổ phần D2 yêu cầu chuyển tên thì Công ty D2 nói lô đất này đã chốt sổ đóng thuế nên phải đợi khi có bìa đỏ mang tên ông N thì mới chuyển quyền cho ông được, vì vậy ngày 24/5/2010 ông N, bà Q1 viết giấy ủy quyền cho ông được toàn quyền và thay mặt và nhân danh ông N và bà Q1 L hệ với Công ty CP hỗ trợ và phát triển D2 để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở trên khu đất B17. Ông N, bà Q1 chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Theo quy định của Công ty Cổ phần hỗ trợ và phát triển D2 thì phải làm nhà xong Công ty mới tách bìa đỏ cho người đứng tên trong hợp đồng nên tháng 12/2009 ông T đã tiến hành xây dựng nhà 02 tầng trên diện tích đất trên.

Đến tháng 5/2010 ông T làm xong nhà. Ngày 27/12/2010 Công ty D2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là người đứng tên trong hợp đồng với D2, còn ông là người đã mua lô đất này và là người trực tiếp xây dựng nhà trên đất theo văn bản ủy quyền của ông N, do vậy, trong hợp đồng ngày 27/12/2010 giữa Công ty D2 với ông N nhưng ông T là người trực tiếp ký vào mục bên B (Bên nhận chuyển nhượng) là Nguyễn Anh T có xác nhận của Tổng giám đốc Công Ty D2 ông Đào Văn T2 và UBND phường P, thành phố N2.

Ngày 21/3/2011, UBND thành phố N2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 872563 cho ông Nguyễn Văn N (không có tên bà Q1) Giấy

chứng nhận QSD đất đó UBND thành phố N2 gửi lại cho Công ty D2.

Ngày 14/4/2011, ông đã đến Công ty D2 nộp tiền trước bạ, lệ phí (có phiếu thu) và nhận bìa đồ của ông N về làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 14/5/2012 ông đã nộp đầy đủ các loại thuế do nhà nước quy định.

Ngày 29/5/2012, UBND thành phố N2 ban hành Quyết định 5910/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 567451 mang tên Nguyễn Anh T và Đỗ Thị Như H, vị trí thửa đất số 401 tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m², địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố N2. Khi giao dịch mua thửa đất và làm nhà xây dựng trên đất không có ai tranh chấp với ai, không vi phạm pháp luật trong suốt quá trình xây dựng nhà và không có cơ quan nào có ý kiến gì. Nay ông T đề nghị hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của UBND thành phố N2.

- Người bị kiện, Đại diện UBND thành phố N2 xác định:

Việc UBND phường P chứng thực cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2012 sau khi có quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không công nhận nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Anh T về việc hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của UBND thành phố N2 về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H.

UBND thành phố N2 chỉ ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo quy định, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà H vì đất và tài sản gắn liền với đất vẫn của ông T bà H. UBND thành phố N2 ban hành quyết định số 6355 là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền.

Lý do UBND thành phố N2 thu hồi là căn cứ văn bản số 798 ngày 30/7/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N2 và báo cáo thẩm tra số 46 ngày 31/7/2013 của Thanh tra thành phố N2. Mặt khác theo quyết định kê biên tài sản số 78 ngày 22/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2, ở đây hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Q1 với ông T bà H là hợp đồng vô hiệu, nhưng chúng tôi chỉ thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H, còn hợp đồng giữa các đương sự vẫn còn giá trị là vụ việc dân sự. UBND thành phố N2 chỉ thu hồi GNCQSD đất của ông T, bà H chứ tài sản của ông T bà H còn nguyên. Đề nghị Tòa án đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 tham gia tố tụng, vì có L quan đến việc thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 trình bày:

Ngày 02/6/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 ra Quyết định

kê biên tài sản số 78/QĐ-THA kê biên tài sản của bà Nguyễn Thị Q1; Địa chỉ: Tổ 12, phường Đồng N, thành phố N2.

Tài sản đảm bảo thi hành án gồm: QSD đất đối với diện tích 97,4 m² tờ bản đồ số 31, thửa 401, mang tên Nguyễn Văn N (chồng) Nguyễn Thị Q1 (vợ) thuộc khu dân cư số 8, phường P, thành phố N2 để thi hành Quyết định số 41/DSST ngày 12/5/2009 của Tòa án nhân dân thành phố N2 giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàn, địa chỉ Tổ 17, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố N2, với bị đơn bà Nguyễn Thị Q1. Số tiền bà Q1 phải trả bà Hoàn là 2.060.000.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã gửi Quyết định kê biên đến UBND phường P, thành phố N2 và các phòng công chứng trên địa bàn thành phố N2, tỉnh N2. Sau đó ông N, bà Q1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H. Ông T, bà H được UBND thành phố N2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 567451 mang tên ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H, vị trí đất là thửa số 401, tờ bản đồ 31, diện tích 97,4 m², địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố N2, chính là thửa đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 kê biên.

Việc UBND phường P, thành phố N2 chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1 với ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H ngày 03/5/2012 đối với thửa số 401, tờ bản đồ 31, diện tích 97,4 m², địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố N2 sau khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 ra Quyết định kê biên tài sản số 78/QĐ-THA kê biên tài sản của bà Nguyễn Thị Q1, địa chỉ: Tổ 12, phường Đồng N, thành phố N2 là trái pháp luật.

Ngày 31/7/2013, UBND thành phố N2 ban hành Quyết định số 6355/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H sử dụng tại phường P, thành phố N2.

Nay ông Nguyễn Anh T khởi kiện vụ án hành chính, đề nghị hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của UBND thành phố N2, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị Q1 trình bày: Khoảng thời gian năm 2008, do điều kiện kinh tế khó khăn nên tôi có nhượng bán lại 01 lô đất có chiều rộng 10m, chiều dài 20m với diện tích khoảng 200m² tại khu dự án D2 thuộc phường P cho anh Đào Văn D1, trú tại tổ 2, phường N Trung, thành phố N2 với giá 1.600.000.000 đồng; vợ chồng anh D1 đã nhận đủ giấy tờ để đi làm thủ tục

chuyển nhượng và tôi đã nhận đủ tiền. Nhưng do quy định và thủ tục là đất ở dự án khi làm nhà mới được cấp sổ đỏ nên bà đã bàn giao cho anh D1 toàn bộ giấy tờ mà dự án cấp. Vợ chồng tôi và vợ chồng ông D1 bán cho nhau xong xuôi không có bất kỳ thắc mắc gì. Khi mua đất của dự án, chồng tôi là ông N ký hợp đồng, nên khi được cấp GCNQSD đất chỉ mang tên chồng tôi. Năm 2009, anh D1 không có nhu cầu sử dụng, nên đã nhượng bán cho anh T, khi đó anh D1 dẫn anh T đến nhà nhờ tôi viết lại giấy tờ đất để anh T làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, tôi yêu cầu hủy giấy tờ mua bán trước đây với anh D1 thì tôi đồng ý viết lại giấy tờ cho anh T đi làm thủ tục chuyển nhượng, và yêu cầu viết cam kết tiền bán đất là anh D1 nhận chứ tôi không được nhận mà chỉ viết lại giấy tờ cho anh D1 đi làm thủ tục thôi, tôi không liên quan gì đến việc mua bán đất với anh T H.

- Anh Đào Văn D1 và chị Vũ Thị Hồng Vân trình bày:

Ngày 24/10/2008, vợ chồng tôi có mua của vợ chồng anh N, chị Q1 02 lô đất tại dự án số 8 phường Phan đình Phùng, trong dự án D2 tôi được biết do anh Toàn góp vốn với Công ty và nhượng lại cho anh N, chị Q1, thực chất vợ chồng tôi mua với vợ chồng anh N chỉ là viết giấy tay và toàn bộ hồ sơ đất góp vốn vẫn đứng tên anh Toàn. Hai lô đất B17, B18 vợ chồng N Q1 hứa sẽ làm bìa đỏ cho nhưng do dự án D2 yêu cầu phải xây dựng nhà lên mới cấp bìa vì vậy tôi có nhu cầu bán 02 lô đất trên cho ông Nguyễn Đình Tiêu ở tổ 8, phường Đồng N. Khi làm giấy tờ mua bán đất tôi với anh N, chị Q1 thống nhất lập biên bản hủy giấy tờ anh N chị Q1 bán cho tôi và để anh N, chị Q1 bán cho anh T và anh Bình, vì ông Tiêu mua cho con trai (anh T) và cháu ông Tiêu (anh Bình), vì vậy, anh N, chị Q1 nhất trí bán và viết giấy mua bán 2 lô đất B17 và B18 cho anh T và anh Bình vào ngày 20/11/2009, có sự chứng kiến của ông Bình là tổ trưởng tổ 8, phường Đồng N và chúng tôi viết giấy hủy việc chuyển nhượng giữa vợ chồng D1 Vân và vợ chồng N Q1 không còn mua bán 2 lô đất trên.

Ông Trần Ngọc T đại diện theo ủy quyền của công ty cổ phần hỗ trợ và phát triển công nghệ D2 từ chối trình bày ý kiến tại Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp như sau:

Bản án HCST số 01/2015/HC-ST ngày 15/01/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N2 xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T. Hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H sử dụng tại phường P, thành phố N2.

UBND thành phố N2 kháng cáo.

Bản án HCPT số 05/20015/HC-PT ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân

tỉnh N2 đã xử: Chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố N2, sửa án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HC-ST ngày 15/01/2015 của TAND thành phố N2.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Anh T về yêu cầu hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H số BI 567451 ngày 29/5/2012 tại thửa số 401, diện tích 97,4 m² ODT tờ bản đồ số 31, phường P, thành phố N2.

UBND thành phố N2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Viện kiểm sát Cấp cao tại Hà Nội có kháng nghị số 04/KN-GĐT ngày 25/01/2016 theo hướng Hủy án hành chính phúc thẩm số 05/20015/HC-PT ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh N2, giữ nguyên bản án hành chính số 01/2015/HC-ST ngày 15/01/2015 của TAND thành phố N2.

Quyết định Giám đốc thẩm số 01/2001/HC-GĐT ngày 10/3/2017 của Tòa Cấp cao tại Hà Nội đã nhận định: Ngày 15/ 8/2014 TAND thành phố N2 thụ lý số 136 đối với đơn khởi kiện của ông Nguyễn Anh T bà Đỗ Thị Như H khởi kiện tranh chấp HĐCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/5/2012 đối với ông Nguyễn Văn N và vợ là Nguyễn Thị Q1. Như vậy, trong cùng một quan hệ có 2 vụ án được giải quyết tại Tòa án (vụ án hành chính, vụ án dân sự), đồng thời việc khiếu kiện hành chính có L quan đến việc chuyển nhượng tài sản (đất, nhà ở) của các hợp đồng gồm: Giữa ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1; Giữa ông T, bà H với ông Đào Văn D1 bà Vũ Thị Hồng Vân trong thực hiện dự án góp vốn để nhận QSD đất QSH nhà ở trên đất, thửa 401- 97,4 m² bản đồ số 31, khu dân cư số 8, phường P theo quy định của dự án D2 đang được Tòa án giải quyết tranh chấp dân sự, xác định giao dịch nào là có thật, không thật; giao dịch nào là giả tạo và bị che dấu để xử lý theo quy định của pháp luật. Lẽ ra, Tòa án Tòa án cấp sơ thẩm phải giải quyết tranh chấp dân sự trước mới thụ lý giải quyết vụ án hành chính. Hoặc qua giải quyết tranh chấp dân sự giữa ông Nguyễn Anh T bà Đỗ Thị Như H với ông Nguyễn Văn N nếu xét thấy quyết định hành chính là trái pháp luật thì phải nhập để giải quyết vụ án dân sự rồi xử lý Quyết định hành chính theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nhưng Tòa sơ thẩm, Tòa phúc thẩm lại giải quyết vụ án hành chính riêng biệt trước khi giải quyết vụ án dân sự là không đúng của pháp luật, vì vậy cần phải hủy bản án hành chính phúc thẩm và bản án hành chính sơ thẩm. Giao hồ sơ về TAND TPTN để tạm đình chỉ vụ án, chờ giải quyết các quan hệ dân sự khác. Án Giám đốc thẩm đã xử: Chấp nhận kháng nghị số 04/KN-GĐT-VC1 – HC ngày 25/01/2016 của Viện trưởng VKSNDCC tại Hà Nội; Hủy án hành chính phúc thẩm số 05/2015/HC-PT ngày 13/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh

N2. Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 01/2015/HC-ST ngày 15/01/2015 của TAND thành phố N2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N2 để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố N2 thụ lý giải quyết vụ án số 04/TB - TLVA. Ông T có đơn đề nghị chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh N2 để thụ lý giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 23/01/2018, TAND thành phố N2 ra Quyết định số 01/2018/QĐST-HC chuyển vụ án lên TAND tỉnh N2 giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân tỉnh N2 thụ lý vụ án và áp dụng Điều 34 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 và Khoản 5, Điều 1, Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội đã ra Quyết định số 01/2019/QĐST-HC ngày 15/5/2019 đình chỉ xét xử và chuyển vụ án về Tòa án nhân dân thành phố N2 giải quyết theo thẩm quyền.

Bản án hành chính số 05/2019/HCST ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân Thành phố N2 đã xét xử như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T. Hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H sử dụng tại phường P, thành phố N2. Về án phí Ủy ban nhân dân thành phố N2 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Anh T 200.000 đồng dự phí. Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 06/12/2019, Ủy ban nhân dân thành phố N2 kháng cáo không nhất trí án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện ông Nguyễn Anh T và người bảo vệ quyền lợi cho ông T không rút yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát tỉnh phát biểu ý kiến về việc Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh N2 đã tiếp nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, trong thời hiệu theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 1, Điều 241 - Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án, giữ nguyên Bản án hành chính số 05/2019/HCST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố N2.

Án phí: buộc UBND thành phố N2 phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng, ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh N2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố N2 làm trong hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay đại diện UBND thành phố N2 xin xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 158 Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa những người làm chứng vắng mặt, căn cứ Điều 159 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vắng mặt người làm chứng.

[1.2]. Căn cứ Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 37/2018/QĐST-DS ngày 12/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố N2 đối với vụ án dân sự thụ lý số 136/2014/DSST ngày 25/8/2014 giữa Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H; Bị đơn là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Tòa án nhân dân thành phố N2 tiếp tục giải quyết vụ án hành chính này là phù hợp.

[1.3]. Về đối tượng khởi kiện, về thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện:

Xét thấy, Tòa án nhân dân thành phố N2 xác định về đối tượng khởi kiện là Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H sử dụng tại phường P, thành phố N2, tỉnh N2 là đối tượng khởi kiện, thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố N2 và trong thời hiệu giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Điều 30, 31, 116 của Luật tố tụng hành chính.

** Về nội dung.*

[2]. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 567451 mang tên ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H.

Về nguồn gốc thửa số 401, tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m² là của dự án khu dân cư số 8, phường P, thành phố N2 do Công ty CP hỗ trợ phát triển D2 làm chủ dự án. Ngày 21/3/2007 ông Nguyễn Ngọc Toàn ký hợp đồng góp vốn với dự án D2 để nhận 03 lô đất nhà ở chia lô B17, B18, B19 tờ bản đồ quy hoạch, sau đó ông Toàn chuyển giao quyền và nghĩa vụ tài sản cho ông Nguyễn Văn N đối với lô số B17, B18. Ngày 19/01/2010, Công ty D2 đã cấp Giấy xác nhận cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1 đã góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô B17, B18 tại

dự án khu dân cư số 8, phường P, TP N2. Sau khi bên B góp vốn cho bên A để xây thô xong phần móng và tầng 1 trên hai lô B17, B18 tại dự án khu dân cư số 8, phường P, TP N2; ông N và bà Q1 nộp các lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định. Công ty D2 sẽ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với nhà, cấp sổ đỏ lô đất số B17, B18 cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1.

Ngày 27/12/2010, Công ty D2 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, đối với thửa số 401, tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m² (lô B17), khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông Nguyễn Anh T là người trực tiếp ký vào mục bên B (Bên nhận chuyển nhượng) có xác nhận của Tổng giám đốc Công Ty D2 ông Đào Văn T2 và UBND phường P, thành phố N2.

Ngày 21/3/2011, UBND thành phố N2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 872563 cho ông Nguyễn Văn N đối với thửa số 401, tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m². (không có tên bà Q1).

Ngày 03/5/2012, ông N, bà Q1 làm thủ tục chuyển nhượng thửa số 401, tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m² cho vợ chồng ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H, có xác nhận của UBND phường P, thành phố N2.

Ngày 29/5/2012, UBND thành phố N2 ban hành Quyết định 5910/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 567451 mang tên Nguyễn Anh T và Đỗ Thị Như H, vị trí thửa đất số 401 tờ bản đồ số 31 diện tích 97,4 m², địa chỉ thửa đất tại phường P, thành phố N2.

Theo các lời trình bày của ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Như H, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1, ông Đào Văn D1, bà Vũ Thị Hồng Vân và xuất trình các giấy viết tay thì: việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên được thực hiện như sau:

Sau khi ông Nguyễn Ngọc Toàn chuyển giao quyền và nghĩa vụ tài sản cho ông Nguyễn Văn N đối với lô số B17, B18. Ngày 24/10/2008, ông Nguyễn Văn N đã chuyển nhượng cho ông Đào Văn D1, bà Vũ Thị Hồng Vân hai lô đất trên và giao toàn bộ giấy tờ của 02 lô đất số B17, B18 của dự án D2 cho ông D1 quản lý. Sau đó, ngày 20/11/2009, ông Đào Văn D1, bà Vũ Thị Hồng Vân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Như H lô số B17 và anh Nguyễn Thanh Bình (lô B18) do ông Nguyễn Đình Tiêu giao dịch. Vì đất này là của dự án và hợp đồng với dự án đứng tên ông Nguyễn Văn N, nên ông Đào Văn D1, bà Vũ Thị Hồng Vân và bà Nguyễn Thị Q1 đã viết giấy cam kết hủy giấy chuyển nhượng viết ngày 24/10/2008, và ông N, bà Q1 viết giấy bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Như H ghi ngày 20/11/2009 02 lô đất trên. Còn số tiền bán đất, ông Nguyễn Anh T trả trực tiếp ông D1 bà Vân.

Theo quy định của Công ty Cổ phần hỗ trợ và phát triển D2 thì phải làm

nhà xong Công ty mới tách bìa đỏ cho người đứng tên trong hợp đồng nên tháng 12/2009 ông T đã tiến hành xây dựng nhà 02 tầng trên diện tích đất trên. Đến tháng 5/2010 ông T làm xong nhà.

Sau đó, các bên mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất từ Công ty D2 sang ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1 và từ ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1 sang ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Như H theo đúng mẫu hợp đồng theo quy định của Luật Đất đai.

[3]. Về việc kê biên tài sản của Chi cục Thi hành án thành phố N2.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 919/QĐ-THA ngày 26/5/2009 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án thành phố N2.

Ngày 18/04/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã ra Công văn số 198/CV-THA về việc phối hợp thi hành án gửi UBND thành phố N2, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N2, các phòng Công chứng trên địa bàn tỉnh N2 và UBND phường P, thành phố N2, đề nghị các cơ quan L quan không xác nhận, công chứng chứng thực cho bà Nguyễn Thị Q1 đối với tài sản là quyền sử dụng đất 97,4 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 672563 tại thửa số 401, tờ bản đồ số 31 mang tên ông Nguyễn Văn N (chồng) bà Nguyễn Thị Q1 (vợ) có tính chất hợp thức chủ sở hữu sử dụng, chuyển quyền, tặng cho... đối với tài sản tên đến khi Chi cục Thi hành án thành phố N2 thi hành xong Quyết định Thi hành án số 919/QĐ-THA ngày 26/5/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2.

Ngày 02/6/2011, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 ra Quyết định kê biên tài sản số 78/QĐ-THA kê biên tài sản của bà Nguyễn Thị Q1; Địa chỉ: Tổ 12, phường Đồng N, thành phố N2.

Tài sản đảm bảo thi hành án gồm: QSD đất đối với diện tích 97,4 m² tờ bản đồ số 31, thửa 401, mang tên Nguyễn Văn N (chồng) Nguyễn Thị Q1 (vợ) thuộc khu dân cư số 8, phường P, thành phố N2 để thi hành Quyết định số 41/DSST ngày 12/5/2009 của Tòa án nhân dân thành phố N2 giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàn; Địa chỉ Tổ 17, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố N2, với Bị đơn bà Nguyễn Thị Q1. Số tiền bà Q1 phải trả bà Hoàn là 2.060.000.000 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã gửi Quyết định kê biên đến UBND phường P, thành phố N2, phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố N2 và các phòng công chứng trên địa bàn thành phố, tỉnh N2.

Ngày 14/01/2013, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHA Sửa đổi bổ sung quyết định kê biên tài sản số 78/QĐ-THA ngày 02/6/2011. Nội dung bổ sung: Kê biên 01 nhà xây cấp 4 hai tầng, mái đổ bê tông cốt thép, nền lát gạch H trên diện tích 97,4 m², thửa 401, tờ bản đồ số 31, thuộc khu dân cư số 8, phường P, thành phố N2.

Ngày 26/12/2013, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã ra Thông báo số 201/TB-CCTHA thông báo cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1.

Ngày 14/8/2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã ra Thông báo số 737/TB-CCTHA thông báo ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1 tự nguyện giao tài sản cho người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá: bà Nguyễn Thị Mai Phương, tổ 14, phường P, thành phố N2.

Ngày 13/3/2015, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã ra Quyết định số 30/QĐ-CCTHA quyết định cưỡng chế giao nhà đối với người phải thi hành án: ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1, địa chỉ hiện nay: Tổ 23, phường P, thành phố N2; Người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản bán đấu giá: Ông Nguyễn Ang T, bà Đỗ Thị Như H, địa chỉ: Tổ 14, phường P, thành phố N2.

Giao nhà tại tổ 14, phường P, thành phố N2 cho bà Nguyễn Thị Mai Phương, địa chỉ: Tổ 14, phường P, thành phố N2, là người trúng đấu giá tài sản.

Ngôi nhà gồm: nhà xây cấp 4 hai tầng nằm trên diện tích đất 97,4 m² (đất ở đô thị), thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ nhà và đất tại Tổ 14, phường P, thành phố N2.

Quá trình thi hành án, ông Nguyễn Anh T có nhiều đơn khiếu nại và đã được Chi cục Thi hành án thành phố N2 giải quyết gồm:

Văn bản số 489/CV-CCTHA ngày 23/8/2013; Văn bản số 225/CV-CCTHA ngày 06/01/2014; Văn bản số 274/CV-CCTHA ngày 27/02/2014 về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Anh T và Quyết định số 01/QĐ-CCTHA ngày 24/10/2014, giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Anh T.

[4]. Về Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 ban hành căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009; Thông tư số 06/TT-BTNMT ngày 15/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Công văn số 798/CV-TN&MT ngày 13/7/2013 của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N2; Báo cáo kết quả thẩm định số 46/BC-TTr ngày 31/7/2013 của Thanh tra thành phố N2.

Về lý do thu hồi ghi trong Quyết định là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng với khoản 2, Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và điểm 1.1, mục III, Thông tư số 06/TT-BTNMT ngày 15/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo khoản 2, Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP quy định:

“a) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng.”

Theo khoản 2, Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP hướng dẫn cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định: “...; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

Theo điểm 1.1, mục III, Thông tư số 06/TT-BTNMT quy định: “ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (gọi chung là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp trong hợp đồng hoặc giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất có ghi chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất; ”

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đại diện UBND thành phố N2 xác định: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị Q1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 401, tờ bản đồ số 31, diện tích 97,4 m² cho ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H. Trước khi chuyển nhượng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã có Quyết định số 78/QĐ-THA kê biên tài sản đối với bà Nguyễn Thị Q1 thửa đất 401, tờ bản đồ số 31, diện tích 97,4m² mang tên ông Nguyễn Văn N (chồng), bà Nguyễn Thị Q1 (vợ). Như vậy, việc UBND phường P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2012 sau khi đã có Quyết định kê biên của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố là hợp đồng vô hiệu trái quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. “ Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng ...khi có các điều kiện sau đây:

- a) *Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*
- b) *Đất không có tranh chấp.*
- c) *Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.*
- d) *Trong thời hạn sử dụng đất ...”*

Nên UBND thành phố N2 căn cứ theo khoản 2, Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP đề thu hồi Giấy CNQSD đất đã cho ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H.

[5]. Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, khi giải quyết vụ án, lẽ ra Tòa án sơ thẩm cần xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để làm cơ sở đánh giá về tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định hành chính là Giấy CNQSD đất cấp cho ông Nguyễn Anh T và bà Đỗ Thị Như H. Trên cơ sở nhận định này, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 31/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố N2 và phải đưa người tham gia ký kết hợp đồng về quyền sử dụng đất tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan trọng vụ án theo khoản 10 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính.

Đối với việc thi hành án, sau khi ra các quyết định kê biên tài sản, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N2 đã thực hiện việc bán đấu giá tài sản, sau đó Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định số 30/QĐ-CCTHA quyết định cưỡng chế giao nhà đối với người phải thi hành án: ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Q1, địa chỉ hiện nay: Tổ 23, phường P, thành phố N2; Người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản bán đấu giá: Ông Nguyễn Anh T, bà Đỗ Thị Như H, địa chỉ: Tổ 14, phường P, thành phố N2. Giao nhà tại tổ 14, phường P, thành phố N2 cho bà Nguyễn Thị Mai Phương; địa chỉ: Tổ 14, phường P, thành phố N2, là người trúng đấu giá tài sản.

Do đó, việc Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T đề nghị hủy Quyết định số 6355/QĐ-UBND có L qua đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Mai Phương. Theo khoản 1, khoản 2 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định:

“ 1. Người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký,

chuyển quyền sở hữu, sử dụng cho người mua, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.

4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất mà không có giấy chứng nhận hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Theo khoản 37, Điều 1 Luật số 64/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 về Đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản quy định:

“4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ”.

Do Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án đã không đưa bà Nguyễn Thị Mai Phương, bà Vũ Thị Hồng Vân (vợ ông Đào Văn D1) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, xác định Công ty cổ phần hỗ trợ phát triển Công nghệ D2, ông Đào Văn D1, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Q1 là người làm chứng là không đúng, vi phạm khoản 10 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính.

Do vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố N2 để giải quyết lại vụ án từ giai đoạn đầu là phù hợp.

[6]. Về án phí: UBND thành phố N2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 05/2019/HCST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố N2, tỉnh N2.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố N2 giải quyết lại vụ án từ cấp sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ủy ban nhân dân thành phố N2 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả UBND thành phố N2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002564 ngày 27/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố N2.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- VKS.ND TP N2;;
- TAND TP N2
- Chi cục THADS TP N2;;
- Các đương sự;
- L- u H/sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bằng Công Hiệp

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Bằng Công Hiệp

**Nơi nhận:
toà**

- *VKSND tỉnh TN;*
- *VKS.ND TP N2;;*
- *TAND TP N2*
- *Chi cục THADS TP N2;;*
- *Các Đương sự;*
- *L- u H/sơ.*

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên**

Bằng Công Hiệp

