

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚC YÊN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 01/2018/HC-ST
Ngày 12 - 02 - 2018
V/v Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thúc Giang

Ông Nguyễn Xuân Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Bình Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phúc Yên tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thị Thu Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 9, ngày 05 tháng 10 năm 2017; ngày 19, ngày 24 tháng 01 và ngày 12 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2015/TLST- HC ngày 09 tháng 11 năm 2015 về việc “Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2017/QĐXXST - HC ngày 07 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Chị Đỗ Thị Thu P, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà xx, đường V, phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc, “Vắng mặt ngày 12/02/2018”.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã P

Địa chỉ: Phường T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:

1. Ông Đào Anh D, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện tham gia từ ngày 16/11/2015 đến ngày 16/11/2016 (Văn bản ủy quyền số 1344^a/VBUQ ngày 16/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P).

2. Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện tham gia từ ngày 10/3/2017 đến nay (Văn bản ủy quyền số 211^a/VBUQ ngày 10/3/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P), “Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/01/2018”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1960 (đã chết ngày 03/8/2016 theo trích lục khai tử số 21/2016/TLKT ngày 11/8/2016).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Đặng Thị H1: Chị Thái Thị Phương T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số nhà xx, đường V, Tổ xx, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, “Vắng mặt ngày 12/02/2018”.

2. Chị Thái Thị Phương T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà 15, đường Võ Thị Sáu, Tổ 12, phường Đồng Quang, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, “Vắng mặt ngày 12/02/2018”.

3. Anh Trần Quốc S, sinh năm 1988

Địa chỉ: Đường P, Tổ x, phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc S: Ông Trần Quốc H2, sinh năm 1968 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2016).

Địa chỉ: Số nhà x, Tổ x, phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc, “Có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/5/2015, ngày 09/11/2015 và những lời khai tiếp theo người khởi kiện là chị Đỗ Thị Thu P trình bày: Năm 2008 chị có cho bà Đặng Thị H1 vay 220 triệu đồng, sau đó bà H1 trả cho chị được 10 triệu, còn nợ 210 triệu, số tiền bà H1 còn nợ chị yêu cầu nhiều lần nhưng bà H1 không trả nên năm 2009 chị đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã

Phúc Yên. Tại bản án số 01/2010/DS-ST ngày 05/02/2010, Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên quyết định buộc bà H1 phải trả cho chị 210 triệu đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì cùng năm 2010 chị đã làm đơn đến cơ quan thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên đề nghị thi hành đối với số tiền trên. Cơ quan thi hành án đã thụ lý đơn yêu cầu của chị và tiến hành xác minh tài sản của bà H1, theo đó xác định bà H1 không còn tài sản để thi hành án nên đã đình chỉ và trả lại đơn yêu cầu cho chị.

Ngoài ra, cũng cùng năm 2008 chị cũng cho bà H1 vay số tiền 200 triệu đồng nhưng bà H1 cũng không trả nên cuối năm 2014 chị tiếp tục khởi kiện đến Tòa án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 01/2015/QĐST-DS ngày 21/01/2015 Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên đã công nhận buộc bà H1 phải trả cho vợ chồng chị 200 triệu đồng.

Trước khi làm đơn đề nghị thi hành án lần 2 đối với bản án số 01/2010/DS-ST ngày 05/02/2010 thì chị biết được bà H1 có dấu hiệu bán tài sản là nhà và đất của bà H1 ở phường X, cụ thể là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, diện tích 103,2m² đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, vì trước đó bà H1 cũng bảo bán cho chị nhưng chị không đồng ý mua mà chị bảo chị muốn mua qua Cơ quan thi hành án bán đấu giá, vì chị biết bà H1 không chỉ nợ chị mà còn nợ rất nhiều người ở địa phương, do đó, ngày 19/9/2014 chị đã làm đơn đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng tài sản của bà H1 đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, để đảm bảo việc thi hành án theo bản án số 01/2010/DS-ST ngày 05/02/2010 của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên đối với nghĩa vụ của bà H1 cho chị. Sau khi chị nộp đơn cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, thì Ủy ban nhân dân thị xã có giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường làm việc với chị. Do chị không đồng ý với nội dung của buổi làm việc ngày 24/9/2014 nên chị tiếp tục có đơn gửi cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, ngày 29/9/2014 Ủy ban nhân dân thị xã có công văn số 1269/UBND-VP giao cho Phòng Tài nguyên – Môi trường kiểm tra, báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã về những nội dung theo đơn của chị và trả lời cho chị, tuy nhiên Phòng Tài nguyên – Môi trường và Ủy ban nhân dân thị xã đều không trả lời cho chị.

Ngày 05/01/2015, chị có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án số 01/2010/DSST của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên, cùng ngày Chi cục thi

hành án dân sự thị xã Phúc Yên có Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 155/QĐ-CCTHA cho thi hành án đối với bà Đặng Thị H1 về nghĩa vụ phải thi hành theo bản án nêu trên. Qua cơ quan thi hành án chị được biết bà H1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất mà chị có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã P tạm dừng cho anh Trần Quốc S và anh S đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay chị đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BS 772172, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00528 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho anh Trần Quốc S ngày 06/11/2014.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện trình bày: Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Quốc S do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị H1 tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, địa chỉ phường X, thị xã P là đúng quy định pháp luật. Bởi, tại biên bản làm việc ngày 24/9/2014 giữa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất với chị P thể hiện: Năm 2008 chị P có cho bà H1 vay tổng số tiền là 410 triệu đồng, tại thời điểm vay bà H1 có thể chấp cho chị P 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Mai Thị K, thửa đất số 471, tờ bản đồ 32, diện tích 184,0m² đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất tại phường Đ, thị xã P và một bộ giấy tờ gốc mang tên bà Nguyễn Thị B tại tổ 2, phường Đ, cũng tại buổi làm việc chị P khẳng định bà H1 không thể chấp bất cứ một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào mang tên bà Đặng Thị H1 cho chị P.

Tại bản án số 01/2010/DS-ST ngày 05/02/2010 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên đã quyết định: “Buộc bà Đặng Thị H1 phải trả cho chị Đỗ Thị Thu P số tiền 210 triệu đồng”, bản án trên không tuyên việc kê biên tài sản của bà Đặng Thị H1 để thi hành án việc trả nợ cho chị P.

Tại Quyết định số 155/QĐ-CCTHA ngày 05/01/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Phúc Yên về việc quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu, không quyết định việc kê biên tài sản; không có đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường tạm dừng giao dịch đối với tài sản của bà Đặng Thị H1.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2014 giữa bà H1 (bên chuyển nhượng) với anh Trần Quốc S (bên nhận chuyển

nhượng) đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58; địa chỉ: Phường X, thị xã P do Văn phòng công chứng H lập, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Ủy ban nhân dân thị xã P cho phép thực hiện giao dịch chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S là đúng quy định pháp luật. Việc bà Đỗ Thị Thu P đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 27, tờ bản đồ số 58 mang tên bà H1 là không có cơ sở. Ngoài ra, tại văn bản số 1881/STNMT-TTr ngày 29/5/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc về việc trả lời đơn kiến nghị của chị P cũng đã kết luận nội dung chị P đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Phúc Yên dừng việc chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 của bà H1 vì cho rằng thửa đất đã được kê biên để đảm bảo việc thi hành bản án số 01/2010/DS-ST ngày 05/02/2010 của Tòa án nhân dân là đề nghị không có cơ sở để giải quyết và nội dung phản án không đúng. Vì vậy, Ủy ban nhân dân thị xã P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, đề nghị Tòa án giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Quốc S.

Tại bản tự khai ngày 18/12/2015, phiên đối thoại ngày 18/12/2015 và ngày 05/5/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H1 trình bày: Bà có nhà, đất tại tổ 8, phường X, diện tích quyền sử dụng đất 103,2m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà, bà bán cho anh Trần Quốc S ngày 31/10/2014 nhưng khi đó bà bị tai biến nên bà không đủ minh mẫn đã ký hết mọi giấy tờ anh S đưa kể cả giấy nhận tiền. Vì anh S chưa trả đủ tiền nên bà đã gặp chị P1 đại diện phòng Tài nguyên Môi trường đề nghị dừng làm bìa đồ đất để giải quyết việc thanh toán tiền, tuy nhiên chị P1 không trả lời đơn thư của bà mà vẫn tiếp tục làm bìa đồ trong vòng 05 ngày, bà khẳng định bà bán nhà, đất nhưng trong hợp đồng bán đất không bán nhà; khi trích xuất bản đồ không có mặt bà; con gái bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay chị Đỗ Thị Thu P khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh S, bà đồng ý với quan điểm của chị P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Đặng Thị H1 (sau khi bà H1 chết) là chị Thái Thị Phương T trình bày: Chị là con và là người thừa kế duy nhất của bà Đặng Thị H1. Khi còn sống mẹ chị có khối

tài sản là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, diện tích 103m², địa chỉ thửa đất tại phường X, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng, diện tích chi không rõ là bao nhiêu m², khi còn sống mẹ chị định đoạt khối tài sản trên như thế nào chị không được biết. Khoảng tháng 6 năm 2016, Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên thực hiện ủy thác của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên về việc lấy lời khai của chị thì chị mới biết được mẹ chị đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Trần Quốc S. Về việc sử dụng số tiền chuyển nhượng chị không biết, tuy nhiên mỗi khi Tòa án thị xã Phúc Yên gọi chị đến làm việc thì chị được mẹ chị khi còn sống cho biết là mẹ chị chưa nhận được số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S từ anh S và ông H2 (ông H2 thay anh S làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vì mẹ chị nói là số tiền này hai bên thỏa thuận là anh S, ông H2 thanh toán cho mẹ chị bằng việc chuyển khoản nhưng chưa chuyển khoản cho mẹ chị.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ chị cho anh S chị không được biết, trong khi đó chị là con của bà H1 nên việc định đoạt quyền sử dụng đất của mẹ chị thì chị phải được biết và phải có quyền quyết định nhưng việc thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chị không biết gì hết là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị, hơn nữa trong thời gian chị ở cùng với mẹ chị thì khoảng năm 2003 chị có được bố chị cho 40 triệu đồng để chị cùng với mẹ chị sửa tầng 2 của ngôi nhà nhưng khi mẹ chị bán đất, trên đất có ngôi nhà mà có công sức, đóng góp của chị không có sự đồng ý của chị nên đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Vì vậy, nay chị P có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Quốc S đối với thửa đất số 361 (được tách ra từ thửa 27), diện tích 43,2m² do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 06/11/2014 thì chị đồng ý với quan điểm của chị P, ngoài ra chị không có yêu cầu độc lập nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Quốc S và đại diện hợp pháp của anh S là ông Trần Quốc H2 trình bày: Ngày 31/10/2014, anh S và bà H1 có làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, bà H1 chuyển nhượng cho anh S 43,2m², số thửa 361 (được tách ra từ thửa 27), tờ bản đồ số 58 cùng toàn bộ tài sản trên thửa đất ở tại Xuân Hòa, Phúc Yên; giá chuyển nhượng thể hiện trong Hợp đồng là 50 triệu đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 650 triệu đồng, anh S đã thanh toán đủ cho bà H1 số tiền 650 triệu đồng (có giấy nhận tiền riêng). Hai bên thống nhất chuyển nhượng

theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất anh S đã quản lý, sử dụng cho đến nay, vì vậy, anh S không đồng ý với yêu cầu của chị P cũng như quan điểm của bà H1 về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh S.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, tuy nhiên các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm. Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên tiến hành mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho anh Trần Quốc S ngày 06/11/2014; người đại diện hợp pháp của người bị kiện giữ nguyên quan điểm mà người đại diện hợp pháp của người bị kiện trước đó đã trình bày tại bản tự khai, các phiên đối thoại và đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Quốc S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thái Thị Phương T giữ nguyên quan điểm đồng ý việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Quốc S; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc S đề nghị giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Trần Quốc S.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án đã thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người khởi kiện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật tố tụng hành chính; người bị kiện chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 55 và Điều 57 của Luật tố tụng hành chính. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, cũng có người chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 55 và Điều 58 của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phúc Yên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 99, khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 105 Luật đất đai: Bác đơn khởi kiện của chị Đỗ Thị Thu P.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, đề nghị chị P chịu 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của người bị kiện có mặt tại phiên tòa ngày 06/09/2017, ngày 05/10/2017 tuy nhiên có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 19, ngày 24 tháng 01 và ngày 12/02/2018, vì vậy, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của người bị kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng Hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00528 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 06/11/2014, theo Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3051/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 cho anh Trần Quốc S là Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ Điều 30, Điều 31 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số: 104/2015/QH13 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/11/2014 Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00528 cho anh Trần Quốc S, ngày 16/3/2015 thông qua Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên, chị Đỗ Thị Thu P được biết anh Trần Quốc S đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày

09/11/2015 chị P nộp đơn khởi kiện. Căn cứ Điều 104 Luật tổ tụng hành chính năm 2010; Điều 2 Nghị quyết số: 104/2015/QH13 của Quốc hội về việc thi hành Luật tổ tụng hành chính năm 2015, đơn khởi kiện của chị P nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[4] Về nội dung khởi kiện của chị Đỗ Thị Thu P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại bản án số 01/2015/DS-ST ngày 05/02/2010, Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên buộc bà Đặng Thị H1 trả cho chị Đỗ Thị Thu P số tiền 210 triệu đồng. Ngày 19/3/2010 chị P có đơn đề nghị thi hành án đối với bản nêu trên. Ngày 22/3/2010, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên ra quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 237/QĐ-THA. Tuy nhiên, quá trình xác minh về điều kiện thi hành án của bà H1 thể hiện bà H1 chỉ có tài sản là ngôi nhà một tầng 01 tum cùng công trình phụ nằm trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58, diện tích 103,2m² tại tổ 8, phường X, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ H00245 ngày 26/10/2007 đứng tên bà H1 nhưng ngày 26/06/2008 bà H1 đã thế chấp để vay số tiền 250 triệu đồng tại Ngân hàng C - Phòng Giao dịch X, sau đó giữa bà H1 và bà Nguyễn Thị T1 thỏa thuận với nhau về việc bà T1 trả số tiền bà H1 đã vay và còn nợ tại Ngân hàng để bà H1 chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất cùng nhà nêu trên. Vì vậy, ngày 15/10/2008, bà H1 có đơn đề nghị Ngân hàng xin được bán tài sản đang thế chấp cho khoản vay vốn tại Ngân hàng. Ngày 16/10/2008, được Ngân hàng chấp thuận nên cùng ngày bà H1 với bà Thịnh đã làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất, ngày 27/10/2008 bà Thịnh đã trả số tiền 253.208.333 đồng mà bà H1 còn nợ vào Ngân hàng và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1. Do xác định bà H1 không còn tài sản nào khác nên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên đã ban hành Quyết định trả lại đơn thi hành án số: 27/QĐ-THA ngày 26/7/2010. Ngày 30/7/2010 chị P đã nhận được Quyết định trả lại đơn thi hành án, sau khi nhận Quyết định chị P không có bất kỳ khiếu nại gì.

Năm 2014 do bà T1 với bà H1 chưa làm được thủ tục sang tên bà T1 nên bà T1 và bà H1 đã thống nhất bà T1 ủy quyền cho bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để bà H1 trả lại tiền cho bà T1.

Ngày 19/9/2014, chị P có đơn đề nghị khẩn cấp gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P về việc đề nghị xem xét dừng việc chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ 58, diện tích 103,2m² của bà Đặng Thị H1 do bà H1 không thanh toán tiền cho chị P theo bản án Tòa án nhân dân thị xã Phúc Yên đã tuyên. Sau khi nhận được đơn của chị P, Ủy ban nhân dân thị xã P đã giao cho Phòng Tài nguyên – Môi trường thị xã P kiểm tra và trả lời.

Ngày 24/9/2014, Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phúc Yên đã có buổi làm việc với chị P về nội dung giải quyết đơn kiến nghị của chị P: Nội dung buổi làm việc thể hiện việc khi cho bà H1 vay tiền bà H1 không thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1 cho chị P.

Ngày 31/10/2014, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa – Ủy ban nhân dân thị xã P nhận được hồ sơ về việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị H1 với anh Trần Quốc S.

Ngày 06/11/2014, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3051/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 cho anh Trần Quốc S và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00528 cho anh Trần Quốc S.

Ngày 15/12/2014, Ủy ban nhân dân thị xã P trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S.

[4.1] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 31/10/2014, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả một cửa – Ủy ban nhân dân thị xã P nhận được hồ sơ về việc đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị H1 với anh Trần Quốc S. Hồ sơ gồm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với anh S được công chứng viên của Văn phòng công chứng H lập lời chứng; Bản trích sao hồ sơ địa chính và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 29/10/2014; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà H1; Bản án số 16/PTLH ngày 25/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết về ly hôn, giải quyết về con chung và chia tài sản

chung giữa bà H1 và ông Thái V; bản sao Chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu gia đình của bà H1 và anh S.

Sau khi nhận được hồ sơ trên, cùng ngày Bộ phận một cửa – Ủy ban nhân dân thị xã P đã chuyển giao hồ sơ cho Phòng chuyên môn là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xem xét thẩm định hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 1202/BC-VPĐK về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 01 cá nhân do chuyển quyền sử dụng đất tại phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc. Cùng ngày 05/11/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P lập Tờ trình số 1695/TT-TNMT về việc trình UBND thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trần Quốc S. Ngày 06/11/2014, Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3051/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 cho anh Trần Quốc S và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00528 cho anh Trần Quốc S đối với thửa đất số 361 (được tách từ thửa 27), tờ bản đồ số 58, diện tích 43,2m², địa chỉ tại phường X, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 07/11/2014, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất lập Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là anh Trần Quốc S. Ngày 18/11/2014, Chi cục thuế thị xã Phúc Yên có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà, đất cho bà H1 và anh S. Ngày 21/11/2014 bà H1 và anh S đã nộp đủ nghĩa vụ thuế theo thông báo vào ngân sách Nhà nước. Ngày 15/12/2014, Ủy ban nhân dân thị xã P tiến hành trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Quốc S.

Mặc dù trước khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S thì ngày 19/9/2014 Ủy ban nhân dân thị xã P đã nhận được đơn đề nghị của chị P về việc tạm dừng việc chuyển dịch tài sản của bà H1. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã P đã có buổi làm việc ngày 24/9/2014 để từ đó xác định giữa chị P và bà H1 không có quan hệ về việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà H1 cho chị P liên quan đến đơn yêu cầu tạm dừng nên không thuộc trường hợp đất có tranh chấp theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai. Hơn nữa, việc bà H1

chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S là để bà H1 trả các khoản nợ khác mà bà H1 còn nợ, bản thân chị P cũng thừa nhận là ngoài khoản nợ của chị thì bà H1 còn nợ rất nhiều người. Chính vì vậy, việc bà H1 bán tài sản cho anh S là để trả nợ chứ không thuộc trường hợp tẩu tán tài sản như chị P trình bày, đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất của bà H1 không bị kê biên của cơ quan có thẩm quyền nào.

Vì vậy, căn cứ Điều 99, khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 105 Luật đất đai; khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính thì Ủy ban nhân dân thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Quốc S là đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Về hình thức của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số hiệu BS 772172, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00528 do Ủy ban nhân dân thị xã P ban hành đúng mẫu Giấy do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành, thể hiện thông tin đúng về hình thức theo hướng dẫn tại Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[5] Về quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thái Thị Phương T, đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H1: Quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu độc lập mà chỉ có quan điểm đồng ý với quan điểm của người khởi kiện về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã cấp cho anh S với lý do khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với anh S thì chị T không được biết và không được tham gia ký kết hợp đồng, trong khi chị cũng có công sức, trong việc góp số tiền 40 triệu đồng vào khoảng năm 2003, để sửa tầng 2 của ngôi nhà trên thửa đất mà bà H1 đã chuyển nhượng cho anh S và do anh S chưa thanh toán hết số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng.

Xét quan điểm trên thấy rằng: Ngày 31/10/2014 bà Đặng Thị H1 là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Quốc S là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng H, được công chứng viên lập lời chứng theo số 3384/2014/HĐCN, quyền số 02-TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo Hợp đồng trên thì đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 361 (được tách ra từ thửa 27), tờ bản đồ số 58, diện tích 43,2m², mục đích sử dụng đất ở (diện tích chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 27 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 800855, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00245 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 26/01/2007 cho bà Đặng Thị H1); giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng, hình thức thanh toán do các bên tự thanh toán; đồng thời hợp đồng quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng.

Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng được lập theo đúng quy định tại Điều 689 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Về giá chuyển nhượng: Theo hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 50 triệu đồng. Tuy nhiên, thực tế giữa hai bên thỏa thuận và thanh toán với giá 650 triệu đồng và bà H1 đã nhận đủ số tiền 650 triệu đồng theo Biên bản giao nhận tiền và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 24/9/2014 và Giấy chuyển nhượng nhà đất ngày 21/10/2014 trước đó. Vì vậy, việc tự thỏa thuận về giá chuyển nhượng trên được thực hiện theo quy định tại Điều 690 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, các bên khi xác lập Hợp đồng tại Văn phòng công chứng đã thể hiện giá thấp hơn giá thực tế các bên thỏa thuận, mục đích để giảm thuế khi làm thủ tục sang tên. Việc ghi số tiền thấp hơn trong Hợp đồng cũng không được Chi cục thuế xem xét mà Chi cục thuế tính theo giá quy định của Nhà nước để làm cơ sở tính thuế, vì vậy, không ảnh hưởng đến sự thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng về điều khoản giá.

Chị T và bà H1 cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của chị T, tuy nhiên về nguồn gốc của đối tượng chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu riêng của bà H1 được xác định tại bản án số 16/PTLH ngày 25/4/2002 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Việc chị T cho rằng khoảng năm 2003 chị có sử dụng số tiền 40 triệu đồng để sửa tầng 2 của ngôi nhà mà chị T cùng với bà

H1 sử dụng, tuy nhiên nếu có thì đây là sự tự nguyện của chị T sử dụng vào khối tài sản riêng của bà H1. Vì vậy, ngày 26/01/2007 bà H1 đã được Ủy ban nhân dân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Vì đây là tài sản riêng của bà H1 nên không cần phải thể hiện ý chí của chị T về việc đồng ý hay không đồng ý trong việc xác lập tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2014 giữa bà H1 với anh S. Vì vậy, việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với anh S là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên việc Ủy ban nhân dân thị xã P theo trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S là đúng.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện cũng như quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thái Thị Phương T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị xã P cấp cho anh Trần Quốc S ngày 06/11/2014.

Quan điểm của người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc S và quan điểm phát biểu về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phúc Yên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Thu P không được chấp nhận nên căn cứ Điều 348 Luật tổ tụng Hành chính; Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội chị P phải chịu 200.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng Hành chính;

Căn cứ Điều 99, khoản 1 Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 105 Luật đất đai; khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và

Môi trường; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Thu P về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00528 do Ủy ban nhân dân thị xã P cấp ngày 06/11/2017 cho anh Trần Quốc S.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chị Đỗ Thị Thu P phải chịu 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị P đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2012/01283 ngày 09 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên. Chị P đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Phúc Yên;
- Chi cục THADS thị xã Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà