

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

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

Bản án số: 07/2023/HCPT

Ngày: 04/01/2023

V/v: *Khiếu kiện quyết định
hành chính*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;

Ông Nguyễn Xuân Điền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Lê Giang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tuyến, Kiểm sát viên

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án hành chính thụ lý số 233/2022/TLPT-HC ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án Hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12353/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa đương sự sau:

*** Người khởi kiện:** Bà Vũ Thị V, sinh năm 1967; trú tại: Tổ dân phố Đông T, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định, có mặt.

*** Người bị kiện:** Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn S - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Hoàng Trọng N - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định, có mặt (Văn bản ủy quyền số 2147/UQ-STNMT ngày 08/7/2022).

- Ông Phạm Mạnh H - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định, có mặt (Văn bản ủy quyền số 2147/UQ-STNMT ngày 08/7/2022).

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

- Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định: Ông Phan Văn C - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đ, có mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T, tỉnh Nam Định; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao T, tỉnh Nam Định; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Mai Văn L, sinh năm 1953 và vợ là bà Trần Thị O, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố Sơn H, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định. Bà O ủy quyền cho ông L, có mặt ông L (Giấy ủy quyền ngày 25/10/2022).

- Ông Nguyễn Viết P, sinh năm 1970 và vợ là bà Phạm Thu T, sinh năm 1983; nơi ĐKKTT: Số 60, tổ 18, phường Khương M, quận Thanh X, thành phố Hà Nội; nơi tạm trú: Khu đô thị Vinhomes Thăng Long PT 26 Long Khánh 7, xã An K, huyện Hoài Đ, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà T: Bà Hoàng Thị Hương L1, sinh năm 1998, địa chỉ: Công ty luật TNHH Onekey&Partner - Số 29, lô 1A, đường Trung Y, khu đô thị Trung Y, phường Trung H, quận Cầu G, thành phố Hà Nội, vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích của ông P và bà T: Luật sư Hà Công T1 và Nguyễn Thị V1 - Công ty Luật TNHH ONEKEY & PARTNERS, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (Luật sư V1 có mặt, Luật sư T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/8/2021 và quá trình tố tụng, người khởi kiện là bà Vũ Thị V trình bày:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 13/7/2015 của Tòa án nhân dân (viết tắt TAND) huyện Giao T, tỉnh Nam Định đã quyết định: Buộc vợ chồng ông Mai Văn L và bà Trần Thị O có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị V số tiền là 1.882.660.000 đồng và tiền lãi là 729.223.850 đồng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DS-PT ngày 30/5/2016 của TAND tỉnh Nam Định đã quyết định: Buộc vợ chồng ông L và bà O có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền gốc là 1.882.665.000 đồng. Sau khi bản án dân sự nêu trên có hiệu lực, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự (viết tắt THADS) huyện Giao T, tỉnh Nam Định đã ra Quyết định thi hành án số 03/QĐ-CC THADS ngày 14/7/2016 và Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 (viết tắt Công văn số 101) gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ) huyện Giao T và Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T về

việc không làm thủ tục cầm cố, thế chấp, sang tên, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất đối với ngôi nhà 3 tầng trên diện tích 80m² đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 14, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA452790 do UBND huyện Giao T cấp ngày 24/11/2004 cho hộ ông L. Bản thân bà cũng đã có đơn đề nghị về việc cầm chuyển dịch tài sản của vợ chồng ông L, bà O gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T và ngày 14/7/2016 ông Cao Văn H1 đã có bút phê. Tuy nhiên, Quyết định giám đốc thẩm số 83/2017/DS-GĐT ngày 11/9/2017 của TAND cấp cao tại Hà Nội đã quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau đó, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 06/9/2019 của TAND huyện Giao T, tỉnh Nam Định đã quyết định: Buộc vợ chồng ông L và bà O có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền gốc là 1.882.660.000 đồng và tiền lãi là 1.583.216.455 đồng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2020/DS-PT ngày 29/12/2020 của TAND tỉnh Nam Định đã quyết định: Buộc vợ chồng ông L và bà O có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền gốc là 1.882.660.000 đồng và tiền lãi là 1.583.216.455 đồng. Sau khi bản án dân sự phúc thẩm lần 2 có hiệu lực, Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện Giao T đã ra Quyết định thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS ngày 01/02/2021. Ngày 23/4/2021, Chi cục THADS huyện Giao T làm việc với bà và thông báo cho bà biết vợ chồng ông L, bà O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ngôi nhà 3 tầng trên diện tích đất 80 m² thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 14 cho ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T. Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Nam Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU296560 cấp ngày 15/7/2020 cho vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T (viết tắt GCNQSDĐ CU296560).

Sau khi phát hiện vợ chồng ông L, bà O tẩu tán tài sản thi hành án, bà đã đề nghị UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T xác nhận cho bà việc hàng năm bà đều có đơn gửi cho UBND thị trấn Ngô Đ về việc cầm chuyển dịch tài sản của vợ chồng ông L, bà O. UBND thị trấn Ngô Đ cũng đã có Tờ trình số 15 ngày 25/5/2021 về việc xin hủy xác nhận đơn ngày 13/7/2020 cho ông P xin chuyển quyền sử dụng nhà đất của ông L, bà O sang tên cho ông bà P, T. Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSDĐ CU296560 cho vợ chồng ông P và bà T là trái pháp luật. Nay bà đề nghị TAND tỉnh Nam Định hủy GCNQSDĐ CU296560 do Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông P và bà T.

Người bị kiện là Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định do người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Trọng N và ông Phạm Mạnh H trình bày:

- Về trình tự việc cấp GCNQSDĐ CU 296560 cho ông P và bà T: Ngày 24/11/2004, UBND huyện Giao T cấp GCNQSDĐ đất cho hộ ông Mai Văn L, theo đó hộ ông L được quyền sử dụng 80 m² đất ở, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, tại địa chỉ thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14. Ngày 13/7/2020, vợ chồng ông L, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông P và bà T, hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Ngọc B công chứng ngày 13/7/2020. Ngày 14/7/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T đã tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông L, thành phần hồ sơ gồm có: Hợp đồng chuyển nhượng; Bản gốc GCN QSDĐ đã cấp; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mẫu số 09/ĐK; Đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ theo mẫu số 10/ĐK; Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Ngày 13/7/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính tới Chi cục Thuế khu vực Xuân T. Ngày 13/7/2020, Chi cục Thuế khu vực Xuân T đã có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Ngày 13/7/2020, ông L và ông P đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính được thể hiện theo giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Giao T. Ngày 14/7/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T đã nộp hồ sơ và GCNQSDĐ đến Văn phòng ĐKĐĐ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định. Ngày 15/7/2020, sau khi thẩm định hồ sơ VPĐKĐĐ đã trình lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCNQSDĐ CU 296560 cho ông P và bà T.

- Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy GCNQSDĐ CU 296560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông P và bà T:

Căn cứ Điều 95, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 37 và Khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 40 điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Điều 9, Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định:

"Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

... đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài

sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Khoản 1 Điều 136 Luật Thi hành án dân sự năm 2018 quy định:

“Trường hợp quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên hủy bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật để xét xử sơ thẩm lại hoặc xét xử phúc thẩm lại thì việc thi hành án được thực hiện theo bản án, quyết định sơ thẩm mới có hiệu lực pháp luật hoặc bản án phúc thẩm mới.”

- Trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK) do ông L ký ngày 13/7/2020 và 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 (Mẫu số 10/ĐK) do ông P ký ngày 13/7/2020 đều đã được UBND Thị trấn Ngô Đ xác nhận ngày 13/7/2020. Như vậy, chính quyền địa phương nơi có đất đã xác nhận thửa đất do hộ ông L đang sử dụng trên tại thời điểm chuyển nhượng có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 điều 188 Luật đất đai năm 2013 là:

“a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất”;

Trong thời gian từ ngày 29/9/2017 (ngày Chi cục THADS huyện Giao T ra Quyết định số 07/QĐ-CCTHA Quyết định đình chỉ thi hành án) đến ngày 14/7/2020 (ngày Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông L), Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T không nhận được bất cứ văn bản hay đơn thư của các tổ chức, cá nhân có nội dung liên quan đến việc hộ ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa nêu trên cho ông P và bà T. Mặt khác, tại Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 29/9/2017 của Chi cục THADS huyện Giao T không đề cập đến việc sử dụng tài sản là 01 nhà 3 tầng mái bê tông cùng công trình phụ xây dựng trên diện tích 80 m² đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14 của hộ ông L để đảm bảo việc thi hành án và tại mục “Nơi nhận” của Quyết định này cũng không đề cập tới Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T.

Như vậy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ CU 296560 cho ông P và bà T là đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Đối với vấn đề không hợp lý về mặt thời gian giữa việc tiếp nhận hồ sơ với việc giải quyết hồ sơ: Ngày 14/7/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T tiếp nhận hồ sơ, nhưng ngày 13/7/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T đã lập phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính để chuyển tới Chi cục Thuế khu vực

Xuân Thủy và ngày 13/7/2020 Chi cục Thuế khu vực Xuân T đã có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Cùng ngày 13/7/2020, ông L và ông P đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính. Sau khi làm việc trực tiếp với các nhân viên có liên quan đến việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ CU 296560 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T, nguyên nhân xảy ra việc không hợp lý về mặt thời gian tiếp nhận và giải quyết hồ sơ nêu trên là do sai sót của cán bộ tiếp nhận hồ sơ khi ngày 13/7/2020 tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Giao T nhưng chưa tiến hành ngay việc nhập thông tin của hồ sơ qua cổng dịch vụ công trực tuyến đã chuyển hồ sơ tới Chi nhánh VPĐKĐĐ để thực hiện các công việc tiếp theo của quy trình giải quyết hồ sơ, đến 10 giờ 52 phút ngày 14/7/2020 mới tiến hành nhập thông tin tiếp nhận hồ sơ trên cổng dịch vụ công trực tuyến. Tuy nhiên, sự việc này không làm thay đổi bản chất của việc cấp GCNQSDĐ CU296560 cho ông P và bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định trình bày: Ngày 08/4/2021 và ngày 07/5/2021, UBND thị trấn Ngô Đ đã tiếp nhận đơn của bà Vũ Thị V xin xác minh thông tin biến động về nhà đất của ông L, bà O để thi hành án theo Bản án dân sự phúc thẩm số 75/2020/DS-PT ngày 29/12/2020 của TAND tỉnh Nam Định. UBND thị trấn Ngô Đ đã tổ chức rà soát lại thông tin biến động về nhà, đất của ông bà L, O. Đồng thời, tổ chức rà soát lại sổ công văn đến và tiếp nhận đơn thư của công dân từ năm 2016 cho đến nay có những nội dung sau: Ngày 12/7/2016, UBND thị trấn Ngô Đ có xác nhận đơn cho bà Vi đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Về việc cấm dịch chuyển tài sản của người có nghĩa vụ là ông Mai Văn L và Bà Trần Thị O” gửi TAND huyện Giao T, nhưng khi rà soát lại thông tin mới biết năm 2016 ông bà L, O đang thế chấp giấy GCNQSD nhà đất đang ở Tổ dân phố 5B để vay Ngân hàng huyện Xuân T số tiền là 1.700.000.000 đồng. Bởi vậy, TAND huyện Giao T hướng dẫn bà V làm đơn đề nghị gửi sang các đơn vị: Chi cục THADS huyện Giao T, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T, UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T “Về việc đề nghị cấm dịch chuyển tài sản nhà đất của ông Mai Văn L và bà Trần Thị O ở Tổ dân phố 5B, nhằm ngăn chặn việc tẩu tán tài sản để thi hành án sau này đảm bảo quyền lợi cho bà Vi. Sau đó, các cơ quan có liên quan và bà Vi đã có những công văn gửi UBND thị trấn Ngô Đ. Trình tự tiếp nhận công văn và các đơn, cụ thể như sau:

- Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 của Chi cục THADS huyện Giao T đề nghị UBND thị trấn Ngô Đ và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T “Không làm thủ tục cầm cố, thế chấp, sang tên, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đối với vợ chồng ông L, bà O cho đến khi ông L, bà O thực hiện xong nghĩa vụ thi hành”. Đến nay, Chi cục THADS huyện Giao T chưa có

bất cứ văn bản nào gửi đến UBND thị trấn Ngô Đ xin rút lại nội dung công văn 101 nói trên;

- Từ ngày 13/7/2016 cho đến tháng 01/2021: Bà V liên tục có đơn gửi UBND thị trấn Ngô Đ “Đề nghị cấm dịch chuyển tài sản nhà đất của ông Mai Văn L và bà Trần Thị O ở Tổ dân phố 5B”, nhằm ngăn chặn việc tẩu tán tài sản để thi hành án sau này đảm bảo quyền lợi cho bà V, đính kèm bản sao xác nhận số lần bà V nộp đơn, đính kèm bản sao đơn ngày 14/7/2017 bà V đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T có bút phê của ông Cao Văn H1, yêu cầu không tổ chức các giao dịch của chủ sử dụng đất là vợ chồng ông L, bà O, khu 5 thị trấn Ngô Đ.

UBND thị trấn Ngô Đ đã tổ chức rà soát lại thông tin biến động về nhà, đất của ông bà L, O mới biết việc ngày 13/7/2020 UBND thị trấn Ngô Đ đã ký và đóng dấu xác nhận vào đơn của ông P, sinh năm 1970 và bà T, sinh năm 1983, địa chỉ thường trú: 60 Tổ 18, phường Khương M, quận Thanh X, thành phố Hà Nội 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 đối với quyền sử dụng đất diện tích 80m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 14 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 452790 do UBND huyện Giao T cấp ngày 24/11/2004 mang tên chủ sử dụng hộ ông L và ngôi nhà 3 tầng gắn liền với đất tại Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ để sang tên cho ông bà P, T ở Hà Nội, giá bán nhà đất là 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng chẵn). Do lượng công việc và giao dịch đối với nhân dân trong ngày quá nhiều, nên việc kiểm tra hồ sơ bị thiếu sót, không phát hiện ra đây là tài sản đang để đảm bảo cho việc thi hành án. Mặt khác, đứng tên đơn ngày 13/7/2020 là ông P và bà T ở Hà Nội đề nghị chuyển quyền sử dụng nhà đất của hộ ông bà L, O sang cho ông bà P, T nên khó phát hiện hơn.

Ngày 27/5/2021, UBND thị trấn Ngô Đ nhận được đơn của bà V (lần 2) về việc đề nghị trả lời công dân và đề nghị tổ chức thi hành án. UBND thị trấn Ngô Đ đã làm Tờ trình số 15/TTr-UBND ngày 25/5/2021 gửi Sở Tài Nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định và UBND huyện Giao T “Về việc xin hủy xác nhận đơn ngày 13/7/2020 cho ông Nguyễn Viết P, số 60 Tổ 18, phường Khương M, quận Thanh X, thành phố Hà Nội xin chuyển quyền sử dụng nhà đất của ông L, bà O sang tên cho ông bà P, T.

Để đảm bảo quyền lợi chính đáng của công dân, bảo vệ sự nghiêm minh của pháp luật, UBND thị trấn Ngô Đ đề nghị Tòa án tỉnh Nam Định và các cơ quan có liên quan xem xét, giải quyết hồ sơ vụ án theo pháp luật. Đề nghị hủy đơn của ông P, bà T về việc mua bán nhà đất với ông bà L, O và hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông bà Ph, T ở Hà Nội, trả lại nguyên trạng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông bà L, O như trước đây để pháp luật có căn cứ thi hành án.

Đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Giao T, tỉnh Nam Định trình bày: Ngày 13/7/2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông L và bà O. Nội dung biến động chủ sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bên A: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Mai Văn L, sinh năm 1953 cùng bà Trần Thị O, sinh năm 1958, đều trú tại tổ dân phố 5B Thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định. Bên B: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông Nguyễn Viết P sinh năm 1970 cùng bà Phạm Thu T sinh năm 1983, địa chỉ tại Số 60 tổ 18, phường Khương M, quận Thanh X, TP Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020, số công chứng 1175 quyển số 02/2020/VPCC/CC-SCC/HĐGD và hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P và bà T; hồ sơ đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được giải quyết, chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính sang cơ quan Thuế. GCNQSDĐ CU296560 mang tên ông P và bà T đã được lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 15/7/2020. Trong thời gian từ ngày 29/9/2017 (ngày Chi cục THADS huyện Giao T ra quyết định số 07/QĐ-CCTHA Quyết định đình chỉ thi hành án) đến ngày 01/02/2021 (Chi cục THADS huyện Giao T ra Quyết định số 12/QĐ-CCTHA quyết định thi hành án theo yêu cầu), Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T không nhận được bất cứ công văn hay đơn thư nào của cá nhân hay tổ chức có nội dung liên quan đến việc hạn chế hoặc ngăn chặn, tẩu tán tài sản để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cá nhân, tổ chức có liên quan đến thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14 bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đ mang tên ông L, bà O, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định. Ngày 01/02/2021, Chi cục THADS huyện Giao T ra Quyết định số 12 quyết định thi hành án theo yêu cầu cho thi hành án đối với ông L và bà O, đều trú tại tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T đã làm các thủ tục thực hiện quyền của người sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T, tỉnh Nam Định trình bày: Ngày 13/7/2016, bà V làm đơn yêu cầu Chi cục THADS huyện Giao T thụ lý và tổ chức thi hành 02 Bản án: Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 13/7/2015 của TAND huyện Giao T (viết tắt Bản án số 02/2015/DS-ST), Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DS-PT ngày 30/5/2016 của TAND tỉnh Nam Định (viết tắt Bản án số 20/2016/DS-PT). Nội dung bà V yêu cầu thi hành theo quyết định bản án bao gồm: Yêu cầu ông L, bà O trả cho bà V số tiền 1.500.555.000 đồng; yêu cầu bà O trả cho bà V số tiền 382.150.000 đồng; yêu cầu tính lãi trên số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo

quyết định bản án. Xét thấy yêu cầu thi hành án của bà V đã đủ điều kiện thụ lý, Chi cục đã ra Quyết định Thi hành án theo đơn yêu cầu số 03/QĐ-CCTHADS ngày 14/7/2016 theo nội dung đơn yêu cầu, phân công Chấp hành viên tổ chức đơn đốc thi hành; ông L, bà O có 10 ngày để tự nguyện thi hành án theo quy định pháp luật. Căn cứ đề nghị và thông tin về tài sản do bà V cung cấp, Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại UBND thị trấn Ngô Đ, kết quả xác minh cho thấy tài sản của ông L, bà O hiện có 01 nhà 03 tầng xây dựng trên diện tích 80m² đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T (GCNQSD đất số seri AA 452790 do UBND huyện Giao T cấp ngày 24/11/2004 mang tên Mai Văn L). Chi cục THADS đã gửi Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 đến Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T và UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T đề nghị phối hợp không làm thủ tục cầm cố, thế chấp, sang tên, chuyển nhượng số tài sản nói trên cho đến khi ông L, bà O thực hiện xong nghĩa vụ theo quyết định bản án. Để tiếp tục làm rõ thông tin về tài sản của ông L và bà O, ngày 26/7/2016 Chấp hành viên đã tiến hành xác minh tại Ngân hàng NN và PTNT - Chi nhánh Giao T, kết quả: Quyền sử dụng 80 m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 mang tên ông L đã thế chấp vay 1,7 tỷ đồng, thời hạn trả nợ là ngày 11/9/2016. Ngày 03/8/2016, Chi cục THADS huyện Giao T đã gửi văn bản trao đổi với Ngân hàng, đề nghị phối hợp xử lý tài sản theo quy định. Ngày 14/10/2016, Viện kiểm sát nhân dân (viết tắt VKSND) cấp cao tại Hà Nội có Văn bản số 14/YC-VC1-DS yêu cầu Chi cục THADS huyện Giao T ra quyết định hoãn thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DSPT ngày 30/5/2016 của TAND tỉnh Nam Định trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày ra văn bản hoãn thi hành án. Căn cứ Văn bản số 14/YC-VC1-DS ngày 14/10/2016 của VKSND cấp cao tại Hà Nội; khoản 2 Điều 48 Luật thi hành án dân sự, ngày 19/10/2016 Chi cục THADS huyện Giao T đã ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS hoãn thi hành án 03 tháng theo yêu cầu của VKSND cấp cao. Ngày 18/11/2016, VKSND cấp cao tại Hà Nội ban hành Kháng nghị Giám đốc thẩm số 55/KNGĐT-VC1-DS đối với Bản án số 02/2015/DS-ST và Bản án số 20/2016/DS-PT. Tạm đình chỉ thi hành Bản án phúc thẩm số 20/2016/DS-PT chờ kết quả xét xử giám đốc thẩm. Căn cứ Kháng nghị Giám đốc thẩm số 55/KNGĐT-VC1-DS đối với Bản án số 02/2015/DS-ST và Bản án số 20/2016/DS-PT; khoản 1 Điều 49 Luật Thi hành án dân sự, ngày 22/11/2016 Chi cục THADS huyện Giao T đã ra Thông báo số 16/TB-THADS thông báo cho các bên đương sự biết về việc tạm đình chỉ thi hành án chờ kết quả xét xử giám đốc thẩm theo như kháng nghị của VKSND cấp cao tại Hà Nội. Ngày 11/9/2017, TAND cấp cao tại Hà Nội có Quyết định Giám đốc thẩm số 83/2017/DS-GĐT tuyên hủy toàn bộ Bản án số 02/2015/DS-ST và Bản án số 20/2016/DS-PT. Giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Giao T,

tỉnh Nam Định giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật. Căn cứ Quyết định Giám đốc thẩm số 83/2017/DS-GĐT ngày 11/9/2017 của TAND cấp cao tại Hà Nội; điểm d khoản 1 Điều 50, Chi cục THADS huyện Giao T đã Quyết định đình chỉ thi hành án số 07/QĐ-CCTHADS ngày 29/9/2017 đối với toàn bộ nội dung yêu cầu thi hành án của bà Vi.

Chi cục THADS huyện Giao T đã tổ chức thi hành các Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST và Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DS-PT theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc bà V có đơn khởi kiện vụ án hành chính đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định, đề nghị TAND tỉnh Nam Định giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông L và vợ là bà O thống nhất trình bày: Bản án phúc thẩm lần 2 số 75/2020/DS-PT ngày 29/12/2020 đã có hiệu lực pháp luật nhưng vợ chồng ông L, bà O không nhất trí. Về việc vay mượn tài sản này quan điểm của vợ chồng ông L, bà O là bà V đã có hành vi làm giả giấy tờ hợp đồng vay mượn tiền nên vợ chồng ông L, bà O đã có đơn gửi Bộ Công an, Tòa án nhân dân cấp cao, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, Quốc hội... và đang chờ trả lời của các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do đó, vợ chồng ông L, bà O xác định nhà đất này thuộc sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông, bà nên ông L, bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T là hợp pháp. Việc chuyển nhượng này đều được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận đầy đủ. Vì vậy, vợ chồng ông L, bà O không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà V.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà T (bà L1) trình bày: Vợ chồng ông L, bà O là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 80 m² đất ở tại thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định thuộc thửa đất số 110 tờ bản đồ 14, được UBND huyện Giao T cấp GCNQSD đất ngày 24/11/2004 nên vợ chồng ông L, bà O hoàn toàn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông P, bà T. Thời điểm ông L, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông P, bà T là ngày 13/7/2020 thì ông L, bà O vẫn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nói trên, đồng thời đất không có tranh chấp và không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc cấm thực hiện các thủ tục cầm cố, thế chấp, sang tên, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 80 m² thửa đất số 110, tờ bản đồ 14. Do vậy, việc ông L, bà O chuyển nhượng cho ông P, bà T là hoàn toàn hợp pháp. Mặt khác, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà O sang cho ông P, bà T tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà O sang cho ông P, bà T được thực hiện tại Văn phòng công chứng Ngọc B vào ngày 13/7/2020, số công chứng 1175, quyển số 02/2020/VPCC/CC-

SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ngọc B, vợ chồng ông P, bà T cũng như ông L, bà O đã thực hiện đầy đủ hồ sơ nộp đến các cơ quan có thẩm quyền cũng như thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước để sang tên chuyển nhượng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 15/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD CU296560 đối với thửa đất 80 m² thửa đất số 110, tờ bản đồ 14 và tài sản trên đất tại thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định cho ông P và bà T. Vì những lý do trên, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 14/4/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 296560, mang tên chủ sử dụng là vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 15 tháng 7 năm 2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L và bà Trần Thị O; ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thị Thu T có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án sơ thẩm sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Ông L cho rằng nhà, đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà T là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông P, bà T cho rằng: Việc chuyển nhượng nhà đất của ông bà L, O cho ông bà P, T là hợp pháp. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng nhà đất không có tranh chấp, không bị kê biên. Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 của Chi cục THADS huyện Giao T chỉ đảm bảo cho việc thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 13/7/2015 của TAND huyện Giao T và Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DS-PT ngày 30/5/2016 của TAND tỉnh Nam Định, 02 bản án này đã bị Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy để xét xử lại nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định công văn này còn hiệu lực là có phần chủ quan. Mặt khác, việc chuyển nhượng nhà, đất của ông P, bà T là ngay tình, thời điểm nhận chuyển

nhượng chưa có bản án nào có hiệu lực để thi hành án. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 296560, mang tên vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T là hợp pháp. Trong vụ án này trách nhiệm lớn nhất thuộc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tỉnh Nam Định và Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến của Chi cục THADS huyện Giao T để làm rõ nội dung Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà Vũ Thị Vi không nhất trí với ý kiến trình bày của ông L, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông P, bà T và cho rằng hàng năm bà đều có đơn yêu cầu cấm chuyển dịch tài sản nhà, đất của vợ chồng ông L, bà O gửi UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T để đảm bảo quyền lợi của bà khi thi hành án. UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T cũng nhận sai sót trong việc xác nhận vào đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất của ông P, bà T. Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 của Chi cục THADS huyện Giao T không có văn bản nào khác thay thế. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông L, bà O và vợ chồng ông P, bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện UBND thị trấn Ngô Đ thừa nhận trách nhiệm trong việc xác nhận đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất của ông P, bà T khi hàng năm bà Vi đều có đơn đề nghị cấm chuyển dịch nhà, đất của vợ chồng ông L, bà O để đảm bảo thi hành án và giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, trình bày của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã kết luận: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện Chi cục THADS huyện Giao Thủy không có văn bản nào thay thế hoặc rút Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016. UBND thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T thừa nhận thiếu sót trong việc xác nhận đơn đăng ký biến động của vợ chồng ông L, bà O và đề nghị cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất của ông P, bà T. Mặc dù Chi cục THADS huyện Giao T ban hành quyết định đình chỉ thi hành án, nhưng việc thi hành án chưa kết thúc do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DS-ST ngày 13/7/2015 của TAND huyện Giao T và Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DS-PT ngày 30/5/2016 của TAND tỉnh Nam Định bị hủy để xét xử lại nên việc tranh chấp hợp đồng vay tiền giữa bà Vũ Thị V với vợ chồng ông L, bà O chưa kết thúc. Đồng thời, từ năm 2016 đến năm 2021 bà V liên tục có đơn đề nghị cấm chuyển dịch nhà đất của vợ chồng ông L, bà O gửi UBND thị trấn Ngô Đ nên việc chuyển nhượng nhà, đất là tài sản thi hành án giữa vợ chồng ông L, bà O với vợ chồng

ông P, bà T trong khi cơ quan Thi hành án chưa thu hồi Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 là trái pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 296560 mang tên vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T là không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp mang tên vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L, bà Trần Thị O và ông Nguyễn Viết P, bà Phạm Thu T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu; chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận và trình bày của đương sự; ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Giao T và Chi cục THA huyện Giao T vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Trần Thị O có đơn kháng cáo vắng mặt, nhưng đã có giấy ủy quyền cho ông Mai Văn L, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông P, bà T có kháng cáo vắng mặt, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự khác có mặt tại phiên tòa, người bảo vệ quyền lợi cho ông P, bà T và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận thấy đây là phiên tòa mở lần thứ 2, các đương sự vắng mặt đều đã được triệu tập hợp lệ, đã ủy quyền cho đương sự có mặt tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên quyết định tiến hành xét xử.

[1.2] Đối tượng và thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 296560 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 15/7/2020 mang tên vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T là quyết định hành chính và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính và mục 1 phần I Giải đáp số 02/GĐ-TA ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tối cao.

- Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 23/4/2021, bà Vũ Thị V được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T thông báo cho biết vợ chồng ông L, bà O đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Nguyễn Viết P, bà Phạm Thu T và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định

đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T. Ngày 03/8/2021, bà V có đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông P, bà T là đảm bảo thời hiệu được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án:

Toà án nhân dân tỉnh Nam Định thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30; khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[1.4]. Đơn kháng cáo của đương sự:

Ngày 18/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L và bà Trần Thị O; ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thị Thu T có đơn kháng cáo hợp lệ, được gửi trong thời hạn. Ông L, bà O thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại các Điều 205, 206, 209 Luật Tổ tụng hành chính và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 20/12/2016 của Ủy ban Thường vụ của Quốc hội; vợ chồng ông P, chị T đã nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L và bà Trần Thị O; ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thị Thu T không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Vợ chồng ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 110, tờ bản đồ số 14 diện tích 80m² tại Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Mai Văn L và bà Trần Thị O theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Ngọc B ngày 13/7/2020. Do đó, để có cơ sở xem xét, đánh giá tính hợp pháp và có căn cứ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông P, bà T thì cần phải xem xét tính hợp pháp về trình tự, thủ tục, căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại mục 10 phần II Công văn số 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2.1] Xét tính hợp pháp về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên & Môi trường cấp mang tên ông Nguyễn Viết P và bà Phạm Thu T:

[2.1.1] Về thẩm quyền ban hành: Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 và khoản 2 Điều 79 Văn bản hợp nhất số 04/VBHN-BTNMT ngày 04/5/2021 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 7

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 và khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên & Môi trường.

[2.1.2] Về trình tự, thủ tục ban hành: Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà O với vợ chồng ông P, bà T. Do đó, cần xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.1.2.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2020 giữa vợ chồng ông L, bà O với vợ chồng ông P, bà T.

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 502 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 24/11/2004, hộ ông Mai Văn L được UBND huyện Giao T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 110, tờ bản đồ số 14 diện tích 80m² đất ở tại Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định.

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Do có tranh chấp từ việc vay tiền giữa hai bên nên bà Vũ Thị V đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà O phải trả cho bà số tiền đã cho vay. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DSST ngày 13/7/2015 của TAND huyện Giao T, tỉnh Nam Định và Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DSPT ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã buộc vợ chồng ông L, bà O phải trả cho bà V 1.882.665.000 đồng tiền nợ gốc. Ngày 13/7/2016, bà V có đơn yêu cầu thi hành án đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 14/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS thi hành án theo yêu cầu và lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án tại UBND thị trấn Ngô Đ. Kết quả xác minh thể hiện ông L, bà O có 01 nhà 03 tầng trên diện tích 80m² đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 tại Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L. Vợ chồng ông L, bà O đang thế chấp nhà, đất trên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn để vay 1,7 tỷ đồng, thời hạn trả nợ là ngày 11/9/2016.

Ngày 14/7/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T đã ban hành Công văn số 101/CV-THA gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T và UBND thị trấn Ngô Đ đề nghị không làm thủ tục cầm cố, thế chấp, sang tên, chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 tại Tổ dân phố 5B, thị trấn Ngô Đ, huyện Giao T, tỉnh Nam Định đối với vợ chồng ông L, bà O cho đến khi ông L, bà O thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án theo quyết định bản án.

Sau đó, Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DSPT ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định bị Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm. Ngày 22/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T đã ban hành Thông báo số 16/TB-THADS về việc tạm đình chỉ thi hành án theo Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Tại Quyết định số 83/2017/QĐ-GĐT ngày 11/9/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2015/DSST ngày 13/7/2015 của TAND huyện Giao T, tỉnh Nam Định và Bản án dân sự phúc thẩm số 20/2016/DSPT ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định để xét xử lại. Ngày 29/9/2017, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS đình chỉ thi hành án.

Xét thấy mặc dù Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T đã ban hành Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS đình chỉ thi hành án, nhưng Công văn số 101/CV-THA ngày 14/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao T có nội dung đề nghị không làm thủ tục chuyển dịch tài sản của ông L, bà O cho đến khi ông L, bà O thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Văn bản này không bị thu hồi, hủy bỏ hay thay thế bằng văn bản khác. Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm nêu trên để xét xử lại nên trình tự tố tụng giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” giữa bà V với vợ chồng ông L, bà O và việc thi hành án đối với vụ án này chưa kết thúc.

Mặt khác, tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện trong thời gian từ năm 2016 (sau khi Bản án dân sự phúc thẩm (Lần 1) số 20/2016/DSPT ngày 30/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định có hiệu lực pháp luật) đến năm 2021 bà Vũ Thị V đã liên tục gửi đơn đến UBND thị trấn Ngô Đ đề nghị cấm chuyển dịch tài sản là nhà, đất của vợ chồng ông L, bà O để đảm bảo thi hành án vào các ngày 13/7/2016, 03/01/2017, 25/9/2019, 06/4/2020, 25/01/2021 và gửi đơn đề nghị cấm chuyển dịch tài sản đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T trong đó đơn đề nghị ngày 13/7/2016 có bút phê của ông Cao Văn H1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T. Tuy nhiên, ngày 13/7/2020 UBND thị trấn Ngô Đ vẫn ký xác nhận vào đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Mai Văn L và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Viết P đối với nhà, đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 diện tích 80m² của ông L, bà O là không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND thị trấn Ngô Đ cũng thừa nhận thiếu sót trong việc xác nhận đơn đăng ký biến động của ông Mai Văn L và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Viết P đối với nhà, đất là tài sản bảo đảm thi hành án của vợ chồng ông L, bà O nêu trên.

Hơn nữa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Mai Văn L vào hồi 10 giờ 52 phút ngày 14/7/2020, nhưng ngày 13/7/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giao T đã có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đối với người nhận chuyển nhượng đất và Chi cục thuế khu vực Xuân T có Thông báo số 2464/TB-CCT cùng ngày về việc nộp thuế thu nhập cá nhân đối với ông L và lệ phí trước bạ đối với ông P. Cùng ngày 13/7/2020, ông L và ông P đã nộp các nghĩa vụ tài chính là có sự mâu thuẫn về thời gian (giải quyết trước, nhận hồ sơ sau), làm ngược quy trình giải quyết, xử lý thẩm định hồ sơ chuyển nhượng và cấp GCNQSD đất “thần tốc” cho vợ chồng ông P, bà T.

Thực tế sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án, tại Bản án dân sự phúc thẩm (lần 2) số 75/2020/DSPT ngày 29/12/2020 của TAND tỉnh Nam Định đã quyết định buộc vợ chồng ông L, bà O phải trả cho bà V tổng số tiền là 1.882.705.000 đồng tiền nợ gốc và 1.583.216.455 đồng tiền lãi. Bản án này có hiệu lực pháp luật và chưa bị hủy bỏ hoặc thay thế bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật khác.

Xem xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà O với vợ chồng ông P, bà T thấy: Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng (ngày 13/7/2020) là thời điểm vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà V với vợ chồng ông L, bà O đang được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm (lần 2) nên trình tự tố tụng giải quyết tranh chấp giữa bà V với vợ chồng ông L, bà O chưa kết thúc. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng trong khi xác minh tại UBND thị trấn Ngô Đ và Tổ trưởng tổ dân phố thì giá trị thực tế nhà, đất tại thời điểm đó khoảng 2.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông L không đưa ra được lý do thuyết phục việc chuyển nhượng nhà, đất với giá thấp hơn nhiều lần so với giá trị nhà, đất thực tế tại thời điểm đó. Thực tế, sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông L, bà O vẫn quản lý, sử dụng nhà, đất này và ông L cho rằng thuê lại nhà, đất của vợ chồng ông P, bà T nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc thuê nhà nên có cơ sở xác định việc chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng ông L, bà O có dấu hiệu của việc tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Từ những phân tích nêu trên thấy UBND thị trấn Ngô Đ ký, xác nhận vào đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Mai Văn L và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Viết P đối với nhà, đất tại thửa số 110, tờ bản đồ số 14 diện tích 80m² của ông L, bà O với lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi bà V đã có đơn gửi UBND thị trấn Ngô Đ đề nghị cấm chuyển dịch tài sản nhà, đất của ông L, bà O để đảm bảo việc thi hành án đối với vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản là

không đúng. Do đó, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà T trên cơ sở hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong đó có các đơn đăng ký biến động và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận có xác nhận của UBND thị trấn Ngô Đ là không đúng trình tự, thủ tục.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện và đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, bà T là có căn cứ. Trường hợp ông P, bà T có tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thể khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Về án phí phúc thẩm: Do ông L, bà O là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ của Quốc hội. Ông P, bà T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính 2015; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn L, bà Trần Thị O và ông Nguyễn Viết P, bà Phạm Thu T; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2022/HC-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

2. Về án phí: Miễn án phí hành chính phúc thẩm cho ông Mai Văn L, bà Trần Thị O. Ông Nguyễn Viết P, bà Phạm Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0006745 ngày 13/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

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

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Xuân Điền

Vũ Minh Tuấn

Nguyễn Phương Hạnh

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Phương Hạnh