

Bản án số: 73/2020/HC-ST

Ngày: 22-9-2020

V/v khiếu kiện: “Yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và tài
sản khác gắn liền với đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Nam Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Hoàng Anh Thọ.

2/ Bà Nguyễn Thị Oanh.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thư - Thư ký Toà án nhân dân huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 39/2020/TLST-HC ngày 05 tháng 6 năm 2020 về việc khiếu kiện “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2020/QĐXXST-HC ngày 03/9/2020 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Cụ Lã Thị T, sinh năm 1940

Địa chỉ: thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hoá.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: thị trấn N, huyện N, tỉnh Thanh Hoá.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Q - Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thịnh Văn H - Phó chủ tịch UBND huyện (văn bản ủy quyền ngày 16/7/2020).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa

Địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Xuân H1 - Chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn H2 - Phó chủ tịch UBND xã (văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020).

3.2. Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1968

3.3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1972

3.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971

3.6. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

3.7. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1974

Địa chỉ: thôn N, xã Nga T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

3.8. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn 8, xã V, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà: M, H4, C, S: Bà Nguyễn Thị Đ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1968

Địa chỉ: thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

4.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969

Địa chỉ: thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt cụ T, bà Đ, bà M, bà C, bà S, ông N, bà H3; những người còn lại vắng mặt (UBND huyện N, UBND xã T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2020, được bổ sung ngày 22 tháng 5 năm 2020 và quá trình giải quyết tại Tòa án, người khởi kiện là cụ Lã Thị T trình bày:

Cụ và chồng là cụ Nguyễn Đức H6 được quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ số 05 BĐ 299 TTg, diện tích 333 m² tại thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Cụ H6 chết ngày 16/7/2001. Năm 2007 xã lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) cho cụ và ngày 21/12/2007 cụ đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số AP 446913. Năm 2016, ông Nguyễn Đức N (con trai cụ) hỏi cụ cho xem GCNQSDĐ để làm 02 sổ. Cụ đã đưa GCNQSDĐ cho ông N xem, sau đó không thấy ông N trả lại. Đến tháng 7/2019 do làm nhà thiếu tiền, cần vay vốn Ngân hàng, cụ yêu cầu ông N trả lại giấy chứng nhận thì ông N nói là đất đã chuyển sang tên ông N. Từ đó cụ mới biết là ông N đã giả mạo giấy tờ, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) từ tên cụ sang tên vợ, chồng ông N. Cụ chưa bao giờ nói hay ký giấy tờ tặng cho ông N QSDĐ. Việc ông N được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205 ngày

02/02/2016 là không đúng pháp luật. Nay cụ đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205 ngày 02/02/2016 mang tên Nguyễn Đức N và Nguyễn Thị H3 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ và các con.

* Tại văn bản số 1107/UBND-TNMT ngày 16/7/2020, Phó chủ tịch UBND huyện N là người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện, trình bày:

Ngày 07/01/2016, Văn phòng đăng ký QSDĐ thụ lý hồ sơ tặng cho QSDĐ của bà Lã Thị T tại bộ phận một cửa UBND huyện. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nhận thấy hồ sơ đầy đủ theo bộ thủ tục hành chính theo đúng quy định. Do đó, Văn phòng đăng ký QSDĐ tiến hành cấp giấy CNQSDĐ số CB 661205 ngày 02/02/2016, thửa đất số 169 tờ bản đồ số 30 (BĐ-ĐC xã T), diện tích 333 m² mang tên ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3.

* Các bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị H4 thống nhất trình bày:

Bố mẹ các bà được quyền sử dụng thửa đất diện tích 333 m² tại thôn T2, xã T. Bố các bà chết năm 2001, mẹ các bà là người quản lý thửa đất này, đã được cấp GCNQSDĐ. Năm 2016, ông Nguyễn Đức N (anh, em trai các bà) mượn sổ đỏ của mẹ các bà và đã tự ý làm thủ tục tặng cho, chuyển QSDĐ sang tên vợ chồng ông N. Việc ông N tự ý làm hồ sơ để chuyển QSDĐ, các bà đều không biết, không ký vào bất kỳ giấy tờ nào để đồng ý tặng cho vợ chồng ông N. Vì vậy các bà đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ số CB 661205 do UBND huyện N đã cấp ngày 02/02/2016 mang tên ông N, bà H3.

* Tại bản tự khai ngày 29/6/2020 và quá trình giải quyết tại Tòa án, ông Nguyễn Đức N trình bày:

Năm 2000 bố ông cho ông đất làm nhà, gia đình ông ở được bố mẹ phân định bằng tường rào, sân cho tới nay ông đã xây dựng tài sản trên đất ở. Năm 2001, bố ông lâm bệnh chết. GCNQSDĐ mang tên bố ông là Nguyễn Đức H6, đến năm 2007 mẹ ông làm lại sổ đỏ mà các thành viên trong gia đình không biết. Năm 2013 mẹ ông đưa sổ đỏ cho vợ chồng ông và dẫn sang tên Nguyễn Đức N mà sử dụng. Đến năm 2016 vợ chồng ông mới đi làm lại giấy chứng nhận. Khi làm thủ tục tặng cho, không tổ chức họp gia đình, chỉ lập biên bản họp gia đình và ông tự ký vào biên bản vì mẹ ông đã đồng ý tặng cho rồi. Nay ông không chấp nhận yêu cầu của mẹ ông mà đề nghị giữ nguyên GCNQSDĐ của vợ chồng ông. Hiện tại vợ chồng ông đang giữ GCNQSDĐ này.

* Tại bản tự khai ngày 20/7/2020, biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2020 và quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Năm 2013 mẹ chồng bà đã đồng ý tặng cho vợ chồng bà QSDĐ, nên đã đưa GCNQSDĐ cho chồng bà đi làm thủ tục tặng cho. Do vậy khi làm hồ sơ tặng cho không phải tổ chức họp gia đình, chỉ lập biên bản họp gia đình và đi xin chữ ký của

hàng xóm để hoàn thiện thủ tục hồ sơ tặng cho. Bà thống nhất như quan điểm đề nghị của ông N.

* Tại văn bản số 233/UBND ngày 08/7/2020, Chủ tịch UBND xã T trình bày:

Theo bản đồ 299, thửa đất ông Nguyễn Đức N đang sử dụng thuộc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 05 TTg, nay là thửa 169, tờ 30, bản đồ địa chính 2010 xã T, đứng tên ông Nguyễn Đức H6. Năm 2007 đã cấp QSDĐ cho bà Lã Thị T GCNQSDĐ số AP 446913, ngày 21/12/2007.

Năm 2016, UBND xã nhận được ý kiến đề nghị tặng cho, giao QSDĐ từ hộ bà Lã Thị T cho ông Nguyễn Đức N; UBND xã đã hướng dẫn gia đình làm hồ sơ theo quy định của pháp luật. Gia đình đã có biên bản họp gia đình với các thành viên cùng nhất trí ký tên, có chữ ký xác nhận nội dung họp gia đình của thôn trưởng và UBND xã đã ký xác nhận. Sau đó gia đình đem hồ sơ đến UBND huyện N để được cấp GCNQSDĐ. Ngày 02/02/2016, UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ số CB 661205 đối với ông Nguyễn Đức N. Như vậy về trình tự cấp hồ sơ đúng quy định.

* Tại bản tự khai ngày 30/7/2020 và đơn đề nghị ngày 05/8/2020, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện N Bắc Thanh Hóa (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Bà Nguyễn Thị H3 là người đại diện trong gia đình có vay vốn của Ngân hàng vào ngày 16/9/2019 với số tiền 100.000.000 đồng, nên đã giao nộp cho Ngân hàng giữ GCNQSDĐ số CB 661205, diện tích 333 m² do UBND huyện N cấp ngày 02/02/2016. Tuy nhiên đến ngày 04/8/2020 gia đình bà H3 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, hai bên đã thanh lý hợp đồng, Ngân hàng đã trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H3. Nay Ngân hàng không còn liên quan gì đối với GCNQSDĐ nói trên.

* Tại bản tự khai ngày 13/8/2020, người làm chứng Nguyễn Văn H5 trình bày: Ông không tham gia bất kỳ cuộc họp nào của gia đình cụ T, ông N, nên ông không biết gì về biên bản họp gia đình ngày 28/12/2015 của gia đình cụ T, ông N.

* Tại bản tự khai ngày 13/8/2020, người làm chứng Nguyễn Thị V trình bày: Bà không tham gia bất kỳ cuộc họp nào của gia đình cụ T, ông N. Do ông N (hoặc bà H3) đem biên bản họp gia đình đến nhà nhờ bà xác nhận, vì là trưởng thôn nên bà đã ký xác nhận vào biên bản họp gia đình ngày 28/12/2015 của gia đình ông N.

Tại phiên tòa, người khởi kiện Lã Thị T giữ nguyên đơn khởi kiện.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, tổ chức đối thoại, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ,

đảm bảo đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Lã Thị T, hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205 ngày 02/02/2016 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3; về án phí: UBND huyện N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, căn cứ các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Tại phiên tòa sơ thẩm, UBND huyện N, UBND xã T đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; những người còn lại đã có ủy quyền, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về quyền khởi kiện:

Ngày 02/02/2016, UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205, diện tích 333 m² tại thửa số 169, tờ bản đồ số 30, bản đồ địa chính xã T cho ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3. Nguồn gốc đất là của cụ T, cụ H6. Việc cấp GCNQSDĐ có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của cụ T nên cụ T có quyền khởi kiện.

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

Tại thời điểm năm 2016, ông N nói mượn GCNQSDĐ của cụ T để xem và làm thành 02 sổ. Cụ T không biết việc ông N tự ý làm hồ sơ chuyển QSDĐ sang tên vợ chồng ông N. Đến tháng 7/2019 do cần vay vốn, cụ T đòi lại giấy chứng nhận thì mới biết được việc UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ mang tên ông N, bà H3. Ngày 18/5/2020 cụ T nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa khởi kiện vụ án hành chính nên Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu (theo khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính).

[2] Xét nội dung cụ T yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ do UBND huyện N đã cấp cho ông N, bà H3:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Theo bản đồ 299, thửa đất số 85 tờ bản đồ số 05 TTg, nay là thửa số 169, tờ 30, bản đồ địa chính 2010 xã T, diện tích 333 m² đứng tên cụ Nguyễn Đức H6. Do cụ H6 chết năm 2001, nên ngày 21/12/2007 UBND huyện N đã cấp GCNQSDĐ số AP 446913 cho cụ Lã Thị T (vợ cụ H6).

[2.2] Về trình tự, thủ tục tặng cho QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Căn cứ để UBND huyện N cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205 ngày 02/02/2016 cho ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3 là hồ sơ tặng cho QSDĐ, trong đó chỉ có biên bản họp gia đình lập ngày 28/12/2015 có chữ ký của cụ T, ông N, bà H3 và các con gái của cụ, có xác nhận của trưởng thôn và UBND xã T, hồ sơ không có hợp đồng tặng cho.

Tuy nhiên, theo lời trình bày của cụ T và các con cụ T thì họ đều không đồng ý và không ký vào bất cứ tài liệu nào thể hiện việc tặng cho vợ chồng ông N, bà H3 QSDĐ; chữ ký tại biên bản họp gia đình có trong hồ sơ tặng cho QSDĐ không phải là chữ ký của họ. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị H3 (vợ ông N) cũng thể hiện là không tổ chức họp gia đình, chữ ký trong biên bản họp gia đình là do ông N đi xin hàng xóm để hoàn thiện thủ tục hồ sơ tặng cho. Những người làm chứng cũng khẳng định họ không tham gia cuộc họp nào của gia đình cụ T, ông N. Mặt khác, hiện trạng trên thửa đất đang tồn tại hai nhà ở, một nhà của cụ T, một nhà của vợ chồng ông N. Như vậy việc lập hồ sơ tặng cho là có sự gian dối, giả mạo chữ ký, không có sự tự nguyện của những người có quyền về tài sản, trong hồ sơ tặng cho QSDĐ không có hợp đồng tặng cho, vi phạm quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*; khoản 1 Điều 64 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: *“Hợp đồng, văn bản giao dịch về QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên”*. Do UBND các cấp không thẩm định, kiểm tra hồ sơ chặt chẽ, nên việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3 là không đúng trình tự, thủ tục chuyển QSDĐ, xâm phạm quyền và lợi hợp pháp của cụ Lã Thị T và các con. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện của cụ T, hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205 do UBND huyện N cấp cho ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3 ngày 02/02/2016.

[3] Về nhà ở trên đất cũng như quyền lợi của cụ T, các đồng thừa kế và của vợ chồng ông N, bà H3, các bên có quyền thỏa thuận để giải quyết, trong trường hợp không thỏa thuận được, các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[4] Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên cụ Lã Thị T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; UBND huyện N bị hủy quyết định hành chính nên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2014; Điều 64, 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;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Lã Thị T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 661205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00007, do UBND huyện N cấp ngày 02/02/2016 mang tên ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị H3, tại thửa số 169, tờ bản đồ số 30 xã T (thôn T2, xã T, huyện N).

2. Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Quyền kháng cáo: Cụ T, bà Đ, bà M, bà H4, bà C, bà S, ông N, bà H3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; UBND huyện N, UBND xã T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THA DS tỉnh Thanh Hóa;
- UBND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Nam Tiến