

Bản án số 44/2022/HC-PT

Ngày 03-3-2022

V/v: khiếu kiện hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Thúy Bình;

ông Hồ Sỹ Hưng.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: bà Trần Thị M Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành Cnh thụ lý số 385/2020/TLPT-HC ngày 30 tháng 7 năm 2020 về khiếu kiện hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có kháng cáo của người khởi kiện đối với Bản án số 23/2020/HC-ST ngày 26-6-2020 (được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 02/2020/QĐ-TA ngày 03-7-2020) của Tòa án nhân dân thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1334/2022/QĐ-PT ngày 17-02-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Nguyễn Văn N sinh năm 1955; trú tại: số 220 Lô 3 K11, khu chung cư H, xã AD, huyện AD, thành phố H, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Văn T - Công ty luật TNHH I, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân quận Q, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê C - Phó Chủ tịch (theo ủy quyền), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: ông Hà Quốc V - Phó Giám đốc (theo ủy quyền), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

- Bà Bùi Thị Ngọc L sinh năm 1983; trú tại: nhà số 3/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H. Nơi tạm trú: nhà số 41 đường Hồ Quý Ly, phường TKT, quận TK, thành phố Đ, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N1 sinh năm 1979; trú tại nhà số 5/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân phường ĐG, quận Q, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Phương N2 - Chủ tịch, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Văn phòng công chứng NH, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện - ông Nguyễn Văn N trình bày

Ông Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị Ngọc L có quan hệ tình cảm với nhau từ năm 2001, không có đăng ký kết hôn và có hai con chung là Nguyễn Bùi Ngọc X (sinh ngày 14-11-2001) và Nguyễn Bùi Bảo Y (sinh ngày 17-8-2007).

Đầu năm 2001, ông N mua căn nhà số 03/22/132 (số cũ 14/10) đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H của cụ Đỗ Thị C, trú tại: số 110 đường LKT, phường LKT, quận Q, thành phố H với giá 64.000.000 đồng. Việc mua bán nhà đất giữa ông N và cụ C có viết giấy biên nhận đề ngày 24-4-2001 và đã trả tiền làm 04 lần: lần 01 ngày 18-4-2001 đặt cọc số tiền 1.000.000 đồng, lần 02 ngày 24-4-2001 trả 10.000.000 đồng và lần 03 ngày 15-5-2001 trả 50.000.000 đồng, lần 04 ngày 16-7-2001 trả 3.000.000 đồng. Cả 04 lần trả tiền mua nhà đều có sự chứng kiến và ký nhận của cụ C và bà Nguyễn Thị T (là con dâu của cụ Đỗ Thị C).

Ngay sau khi ông N trả hết tiền mua nhà, cụ C giao cho bà Nguyễn Thị T nhiệm vụ ngay hôm sau ngày 17-7-2001 sẽ có trách nhiệm mang toàn bộ giấy tờ nhà đất để làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng với ông N. Tuy nhiên, ngày 17-7-2001 ông N nhận được lệnh đi công tác không có nhà. Ngày 18-7-2001, bà Nguyễn Thị T xuống nhà nhưng không gặp ông N và gửi hồ sơ mua bán cho bà Bùi Thị Ngọc L. Ông N đi công tác khoảng 02 tháng mới về và đòi lại hồ sơ nhưng bà L không trả nói đã mang về quê cất giữ. Quá trình sau đó, ngày 07-8-2001 bà L và cụ C làm giả hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn nhà. Nay cụ Đỗ Thị C đã mất, hiện con trai cụ C là anh Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị T đã ly hôn. Hiện bà Nguyễn Thị T sinh sống ở đâu thì ông N không nắm được.

Từ tháng 9/2001, ông N và bà L đã xảy ra tranh chấp căn nhà tại số 03/22/132 (số cũ 14/10) đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H. Tuy nhiên, đến năm 2013 ông N mới gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường ĐG, quận Q yêu cầu giải quyết tranh chấp. Tại biên bản hòa giải được lập ngày 18-4-2013 thể hiện: ông N và bà L đều xác nhận tiền mua căn nhà số 03/22/132 đường AĐ, phường ĐG là của ông N. Tuy nhiên, việc hòa giải không thành nên ông N đã làm đơn khởi kiện vụ án dân sự đến Tòa án nhân dân quận Q. Ngày

16-5-2013, Tòa án nhân dân quận Q đã ra Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nhưng ông N không bổ sung được. Ngày 15-10-2015, ông N đã gửi đơn kiến nghị đến Tòa án nhân dân quận Q về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà đất. Ngày 23-10-2015, ông N nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân quận Q mời lên làm việc vào ngày 27-10-2015. Ngày 27-10-2015, ông Nguyễn Mạnh A, Chánh án Tòa án nhân dân quận Q trực tiếp giải quyết đơn kiến nghị của ông N.

Như vậy, việc tranh chấp căn nhà tại số 03/22/132 đường АД, phường ĐG, quận Q, thành phố H xảy ra liên tiếp trong nhiều năm, chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Đến năm 2018 ông N mới biết nhà đất tại địa chỉ số 03/22/132 đường АД, phường ĐG, quận Q, thành phố H đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2017 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Sau đó, ngày 24-01-2017 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Q đã xác nhận đăng ký biến động về việc chuyển nhượng diện tích nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị N1.

Ông N khẳng định căn nhà số 03/22/132 đường АД, phường ĐG, quận Q, thành phố H là tài sản riêng của ông N. Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận Q mang tên bà Bùi Thị Ngọc L và đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q, thành phố H cho chị Nguyễn Thị N1 là không đúng quy định của pháp luật. ông N yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố H xem xét:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18-01-2017.

2. Hủy đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2017 của Ủy ban nhân dân quận Q từ bà Bùi Thị Ngọc L sang cho bà Nguyễn Thị N1.

- Về phía người bị kiện

+ Ủy ban nhân dân quận Q, thành phố H trình bày

Nguồn gốc đất tại địa chỉ số 03/22/132 (số cũ 14/10) đường АД, phường ĐG, quận Q, thành phố H của ông Phạm Đình B được Ủy ban nhân dân huyện AH cấp giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất ngày 16-6-1986 với diện tích 440 m² đất thổ cư. Bản đồ địa chính lập năm 1998, lô đất có số thửa 57, tờ bản đồ số 19, diện tích 47,8 m² tên chủ sử dụng là Phạm Đình E (là con trai ông Phạm Đình B), thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính gia đình ông B tự chia tách đất cho con. Ngày 30-11-2000 gia đình ông B làm hợp đồng chuyển nhượng 47,8 m² cho ông Nguyễn Hồng M. Sau đó ông M và vợ là bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng thửa đất cho bà Đỗ Thị C, Ủy ban nhân dân phường lập biên bản kiểm tra mốc giới ngày 28-12-2000, diện tích thực đo là 47,2 m². Ngày 07-8-2001 bà C làm hợp đồng chuyển nhượng 47,2 m² cho bà Bùi Thị Ngọc L,

Ủy ban nhân dân phường ĐG lập biên bản kiểm tra xác định mốc giới vào ngày 14-8-2001.

Ngày 04-11-2016, bà Bùi Thị Ngọc L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 19. Trên cơ sở xác nhận về nguồn gốc đất, diễn biến quá trình sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường ĐG và kết quả thẩm định của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q; Tờ trình số 12/TTr-TNMT ngày 13-01-2017 của Phòng tài nguyên và môi trường quận Q. Đối chiếu với các quy định của pháp luật, ngày 18-01-2017 Ủy ban nhân dân quận Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 cho bà Bùi Thị Ngọc L đúng quy định của pháp luật.

Tiếp đến, ngày 20-01-2017 bà Nguyễn Thị N1 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q, thành phố H nộp Đơn đăng ký biến động. Ngoài ra, bà N1 còn nộp các tài liệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất từ bà Bùi Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 và văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng vợ chồng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc B. Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận đều có chứng nhận của Văn phòng công chứng Nhân Hòa ngày 19-01-2017. Do vậy, hồ sơ của bà Nguyễn Thị N1 đủ điều kiện đăng ký biến động đất đai nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q đã đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày số CG797057 với nội dung sang tên cho bà Nguyễn Thị N1.

Từ những căn cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của ông N là không có căn cứ. Do vậy, Ủy ban nhân dân quận Q đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

+ Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H trình bày

Hồ sơ đăng ký biến động của bà Nguyễn Thị N1 gồm có: Đơn đăng ký biến động; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà Bùi Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1, có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nhân Hòa ngày 19-01-2017; Văn bản thỏa thuận xác nhận tài sản riêng vợ chồng của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Ngọc B có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nhân Hòa ngày 19-01-2017.

Như vậy, quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường thành phố H: hồ sơ của bà Nguyễn Thị N1 đủ điều kiện để đăng ký biến động nên ngày 24-01-2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q đã đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày số CG797057 đối với nhà đất tại địa chỉ số 3/22/132 đường АД, phường ĐG, quận Q, thành phố H mang tên bà Nguyễn Thị N1 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

+ Bùi Thị Ngọc L trình bày

Bà Bùi Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn N quan hệ với nhau như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn và có hai con chung là Nguyễn Bùi Ngọc X và Nguyễn Bùi Bảo Y. Ngày 07-8-2001 bà L và ông N mua căn nhà số 3/22/132 đường AĐ, phường ĐG, Quận Q, thành phố H của cụ Đỗ Thị C với giá 50.000.000 đồng. Sau khi mua nhà, bà L và hai con sinh sống ở đó và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công dân cũng như đóng thuế đất hàng năm. Đến năm 2007, bà L và ông N mua thêm căn nhà số 25/1C/174 VC. Bà L, ông N thỏa thuận khi làm thủ tục giấy tờ thì bà L đứng tên chủ sở hữu căn nhà số 3/22/132 đường AĐ, phường ĐG, Quận Q, thành phố H và ông N đứng tên chủ sở hữu căn nhà số 25/1C/174 VC.

Đến năm 2010 bà L và ông N tự thỏa thuận chia tay nhau và thống nhất chia tài sản bà L sở hữu căn nhà số 3/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H và ông N sở hữu căn nhà số 25/1C/174 VC. Sau đó bà L đã bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị N1 là hàng xóm cạnh nhà.

+ Bà Nguyễn Thị N1 trình bày

Bà N1 và bà Bùi Thị Ngọc L quan hệ là hàng xóm sát nhà. Ngày 19-01-2017, bà N1 có mua căn nhà số 03/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H của bà L. Khi mua căn nhà số 03/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q, thành phố H đã được Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2017 mang tên bà L. Việc mua bán nhà giữa bà N1 và bà L trên cơ sở tự nguyện, có chứng nhận của Văn phòng công chứng Nhân Hòa ngày 19-01-2017.

Về nguồn gốc của căn nhà số 03/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q trước đây là của ai, bà N1 không biết được. Bà N1 chỉ biết năm 2003, khi lấy chồng về ở tại số 05/22/132 đường AĐ thì đã thấy bà L và hai con đang sinh sống tại đó. Ông Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị Ngọc L quan hệ tình cảm và có hai con chung nhưng không đăng ký kết hôn vì khi đó ông N đã có vợ con. Thỉnh thoảng thấy ông N đến thăm con rồi đi, không ở lại căn nhà trên. Việc ông N có tiền bạc hay công sức đóng góp trong căn nhà đó không thì bà N1 không rõ. Bà N1 cũng không biết việc ông N với bà L giải quyết tranh chấp căn nhà số 03/22/132 đường AĐ, phường ĐG, quận Q tại Ủy ban nhân dân phường ĐG. Bà Nguyễn Thị N2 (mẹ chồng bà N1) tham gia công tác đoàn thể và làm Trưởng ban công tác mặt trận tại Ủy ban nhân dân phường ĐG nên có tham gia buổi hòa giải ngày 18-4-2013 nhưng mẹ chồng không kể cho bà N1 biết về việc hòa giải này; khi ông N có đơn khởi kiện, thì bà N1 mới biết.

Nay ông N có đơn khởi kiện vụ án hành Cnh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 797057 ngày 18-01-2017 và hủy điều chỉnh biên động đất đai sang tên bà Nguyễn Thị N1 tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, quan điểm của bà N1 như sau: căn nhà tại số 03/22/13 đường AĐ, phường ĐG, quận

Q, thành phố H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị Ngọc L. Việc mua bán giữa bà N1 và bà L là hoàn toàn tự nguyện, có lập hợp đồng chuyển nhượng và có chứng thực của Văn phòng công chứng Nhân Hòa nên ngày 24-01-2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q đăng ký biến động đất đai là đúng quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông N.

+ Ủy ban nhân dân phường ĐG, quận Q, thành phố H trình bày

Nhà đất số 03/22/132 đường AD, phường ĐG, quận Q, thành phố H nguyên trước đây là đất thổ cư của ông Phạm Đình B. Theo Bản đồ giải thửa và sổ mục kê ruộng đất lập năm 1986, căn nhà thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 1 diện tích 440 m², loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng ông Phạm Đình B; ngày 16-6-1986 Ủy ban nhân dân huyện AH đã cấp giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất cho ông B.

Theo Bản đồ và hồ sơ địa Cnh phường lập năm 1998, căn nhà thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 19, diện tích 47,8 m², tên chủ sử dụng ông Phạm Đình E (con trai của ông Phạm Đình B), thời điểm đo đạc lập bản đồ địa chính gia đình ông B tự chia tách đất thổ cư cho các con.

Ngày 30-11-2000, gia đình ông Phạm Đình B có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hồng M thửa đất trên, sau đó ông M và vợ là bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng đất đó cho cụ Đỗ Thị C, được Ủy ban nhân dân phường lập biên bản ngày 28-12-2000 về việc kiểm tra xác định mốc giới, diện tích thực đo 47,2 m². Ngày 07-8-2001 bà Đỗ Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng 47,2 m² trên cho bà Bùi Thị Ngọc L, được Ủy ban nhân dân phường ĐG lập biên bản kiểm tra xác định ranh giới, mốc giới vào ngày 14-8-2001, diện tích 47,2 m². Quá trình kiểm tra thực đo thì nhà đất có diện tích 48,6 m² (biến động tăng 1,4 m²), lý do diện tích tăng là do quá trình sử dụng lần ra đất ngõ.

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất quận Q được phê duyệt, một phần nhà, đất của hộ bà L nằm trong quy hoạch đất giao thông. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa Cnh và các giấy tờ về đất gia đình cung cấp thì nhà đất hộ bà L sử dụng hợp pháp, ổn định từ năm 2001, không có tranh chấp, có trước thời điểm quy hoạch nên Ủy ban nhân dân phường ĐG đã xác nhận đất không có tranh chấp và đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà L theo quy định.

Ủy ban nhân dân phường ĐG đã niêm yết kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ bà Bùi Thị Ngọc L tại Ủy ban nhân dân phường. Trong thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân phường không nhận được đơn kiến nghị, khiếu nại đối với nhà, đất ở trên.

Như vậy, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận Q và việc đăng ký biến động đất đai của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q đối với nhà đất tại địa chỉ số 3/22/132 đường AD,

phường ĐG, Quận Q, thành phố H là đúng theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân phường ĐG đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N.

+ Văn phòng Công chứng Nhân Hòa trình bày

Ngày 19-01-2017, Văn phòng công chứng Nhân Hòa nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1. Hồ sơ kèm theo bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp ngày 18-01-2007 cho bà Bùi Thị Ngọc L; căn cước công dân, hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng độc thân của bà Bùi Thị Ngọc L và các giấy tờ liên quan khác. Bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N1 đã cung cấp giấy chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu.

Sau khi đối chiếu bản chính các giấy tờ do các bên cung cấp, trên cơ sở yêu cầu của các bên, Văn phòng công chứng Nhân Hòa, thành phố H đã dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 294; quyền số 18/2017.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-01-2017.

Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 được thực hiện theo đúng trình tự và quy định của Luật Công chứng 2014. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Bùi Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị N1 có sai sót tại lời chứng của hợp đồng là ngày 19-01-2017 bị đánh nhầm thành 99-01-2017. Đây là sơ suất trong quá trình soạn thảo văn bản không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án số 23/2020/HC-ST ngày 26-6-2020 (được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 02/2020/QĐ-TA ngày 03-7-2020), Tòa án nhân dân thành phố H đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 159, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tổ tụng hành Cnh năm 2015;

Căn cứ vào khoản 24 Điều 3, khoản 4 Điều 95, Điều 99, Điều 101, khoản 2 Điều 105, Điều 202, điểm b khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 5, Điều 79, khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Cnh phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/TT-BTNMT ngày 19-5-2017 của Bộ Tài nguyên môi trường; quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2007 do Ủy ban nhân dân quận Q, thành phố H cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc hủy đăng ký biến động đất đai ngày 24-01-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Q, Văn phòng Đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường thành phố H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2007 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06-7-2020, ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận Q, Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường thành phố H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1, Ủy ban nhân dân phường ĐG đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án.

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy hợp đồng mua bán nhà giữ bà C và bà L; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, bà N1 đối với căn nhà đang tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của ông N, vì hợp đồng mua bán nhà giữa bà C với bà L là giả mạo; đây là tài sản đang có tranh chấp nên việc mua bán giữa bà N1 và bà L là không hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa có ý kiến: Mặc dù việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CG797057 cấp ngày 18-01-2017 cho bà Bùi Thị Ngọc L là không bảo đảm theo quy định; tuy nhiên, do bà L đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà N1 và đã được đăng ký tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên cần bảo đảm quyền lợi của người thứ ba ngay tình; đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện

Ông Nguyễn Văn N khởi kiện vụ án hành Cnh yêu cầu Tòa án giải quyết 02 nội dung gồm: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 do Ủy ban nhân dân quận Q cấp cho bà Bùi Thị Ngọc L ngày 18-01-2017 và hủy đăng ký biến động đất đai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2007 của Ủy ban nhân dân quận Q từ bà Bùi Thị Ngọc L sang cho bà Nguyễn Thị N1. Căn cứ các khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành Cnh thì yêu cầu khởi kiện của ông N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H.

Sau khi Ủy ban nhân dân quận Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG797057 ngày 18-01-2017 cho bà Bùi Thị Ngọc L. Đến cuối năm 2018, ông N mới biết và có đơn khởi kiện vụ án hành Cnh. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính, yêu cầu khởi kiện của ông N là trong thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa, các đương sự là Ủy ban nhân dân quận Q, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N1, Ủy ban nhân dân phường ĐG có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với bà Bùi Thị Ngọc L đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2]. Xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị khởi kiện, xét thấy:

Đối với căn nhà tại số 14 ngõ 10 phường ĐG (nay là nhà số 3/22/132 АД) phường ĐG, quận Q, thành phố H đang tranh chấp. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện như sau: theo giấy biên nhận ghi ngày 24-4-2001 thể hiện ông Nguyễn Văn N giao dịch nhận chuyển nhượng căn nhà tại số 14 ngõ 10 phường ĐG (sau này là nhà số 3/22/132 АД) của bà Đỗ Thị C với giá là 64.000.000 đồng. Ngày 18-01-2001, ông N đã đặt cọc cho bà C 1.000.000 đồng và ngày 24-4-2001, ông N trả tiếp cho bà C 10.000.000 đồng và giao một sổ tiết kiệm trị giá 50.000.000 đồng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu; sau khi ông N trả hết tiền, bà C sẽ giao giấy tờ nhà chứng nhận ngôi nhà, bà C giao chìa khóa nhà cho ông N quản lý. Ngày 15-5-2001, ông N đã rút tiết kiệm đưa 50.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T (là con dâu bà C) để trả tiền mua nhà; đến ngày 16-7-2001, bà T đã nhận của ông N số tiền còn lại 3.000.000 đồng là đủ số tiền 64.000.000 đồng theo thỏa thuận. Theo ông N khai sau khi trả hết tiền mua nhà vào ngày 16-7-2001, bà C đã giao cho bà T mang toàn bộ giấy tờ ngôi nhà để làm thủ tục chuyển nhượng với ông N; tuy nhiên, ngày 17-7-2001, ông N phải đi công tác không có nhà, ngày 18-7-2001, bà Nguyễn Thị T xuống nhà nhưng không gặp ông N nên gửi hồ sơ mua bán nhà cho bà Bùi Thị Ngọc L. Khi ông N về yêu cầu đưa hồ sơ mua bán nhà do bà T gửi lại nhưng bà L nói đã mang về quê cất giữ không trả cho ông N.

Sau đó, bà L xuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bà Đỗ Thị C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho chị L vào ngày 07-8-2001, với giá là 50.000.000 đồng (Hợp đồng viết tay không có xác nhận của Cnh quyền địa phương). Ngày 14-8-2001, Ủy ban nhân dân phường ĐG đã lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới nhà đất cho bà L, có sự xác nhận của các chủ sở hữu bất động sản liền kề.

Năm 2013 giữa ông N và bà L phát sinh tranh chấp ngôi nhà tại số 3/22/132 phố АД. Ngày 18-4-2013, Ủy ban nhân dân phường ĐG tổ chức họp hòa giải để giải quyết tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải, bà L đã xác nhận ngôi nhà nêu trên có diện tích 47,2 m² là do ông N bỏ tiền mua của bà C vào năm 2001, bà L không yêu cầu quyền lợi đối với ngôi nhà mà chỉ đề nghị giải quyết bảo đảm quyền lợi của hai con chung của bà L với ông N được sinh sống ổn

định đến khi trưởng thành; việc hòa giải không thành do các bên không thống nhất cách giải quyết; ông N cho rằng không có việc mua bán ngôi nhà giữa bà L và bà T, hợp đồng mua bán ngôi nhà giữa bà L và bà T là giả mạo để chiếm đoạt ngôi nhà của ông. Ủy ban nhân dân phường đề nghị các bên khởi kiện vụ án để giải quyết theo quy định. Ngày 09-5-2013, ông N đã nộp đơn khởi kiện vụ án tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân quận Q yêu cầu giải quyết. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu sửa, bổ sung đơn khởi kiện và giao nộp tài liệu bổ sung. Do ông N không thực hiện được yêu cầu sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện và giao nộp chứng cứ nên Tòa án đã trả lại đơn khởi kiện. Ông N trình bày không có ý kiến gì và sẽ khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sở hữu ngôi nhà và quyền sử dụng đất sau.

Như vậy, các tài liệu về việc chuyển nhượng ngôi nhà tại số 3/22/132 AĐ, phường ĐG giữa bà C với bà L, ông N còn mâu thuẫn, tranh chấp giữa ông N, bà L về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà chưa được giải quyết (hiện nay bà C đã chết, bà T là con dâu đã ly hôn với con trai bà C, khi xét xử sơ thẩm chưa xác định được địa chỉ bà T). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc giải quyết tranh chấp ngôi nhà đã được giải quyết tại Tòa án theo trình tự tố tụng dân sự là không đúng.

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Bùi Thị Ngọc L

Ngày 04-11-2016, bà L nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ngôi nhà; sau khi nhận được hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07-8-2001 giữa bà C và bà L; biên bản kiểm tra, xác định ranh giới, mốc giới có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, đơn trình bày và cam kết của bà L; giấy xác nhận số 54/GCN-ĐC ngày 23-11-2016 của Ủy ban nhân dân phường ĐG xác nhận gia đình bà L sử dụng ổn định nhà đất từ ngày 14-8-2001 đến khi xác nhận, không có tranh chấp. Sau đó, Ủy ban nhân dân phường ĐG đã niêm yết công khai kết quả kiểm tra nguồn gốc đất của bà L từ ngày 07-11-2016 đến ngày 23-11-2016 tại Ủy ban nhân dân phường ĐG. Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Q đã ban hành thông báo về việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L trên Báo H. Theo báo cáo của Văn phòng đăng ký đất đai hết thời hạn niêm yết không nhận được ý kiến phản ánh của tổ chức, cá nhân nào, ngày 18-01-2017, Ủy ban nhân dân quận Q đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 57, diện tích 47,2 m² tại số 3/22/132 AĐ, phường ĐG, quận Q cho bà L; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 19-01-2017, bà L đã chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị N1 với giá 50.000.000 đồng; ngày 24-01-2017 đã bổ sung đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà N1.

Xem xét yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, xét thấy:

Tại Giấy xác nhận về nguồn gốc, diễn biến và thời gian sử dụng nhà đất số 54/GXN ngày 23-11-2016, Ủy ban nhân dân phường ĐG đã xác nhận bà L sử dụng đất ổn định không có tranh chấp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung xác nhận này là không đúng với thực tế (không

niêm yết công khai về nguồn gốc sử dụng thửa đất tại khu dân cư nơi có đất) vì theo biên bản do Ủy ban nhân dân phường ĐG lập ngày 18-4-2013 thì việc tranh chấp ngôi nhà giữa bà L và ông N chưa được giải quyết, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Cnh phủ.

Ngoài ra, trong trường hợp này việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-8-2001 giữa bà C với bà L, trong khi việc chuyển nhượng tài sản này đang có tranh chấp giữa bà L và ông N. Ông N cho rằng tài sản nêu trên đã được bà C chuyển nhượng cho ông vào ngày 24-4-2001 với giá 64.000.000 đồng; việc bà L cho rằng bà C chuyển nhượng ngôi nhà cho bà L với giá 50.000.000 đồng vào ngày 07-8-2001 là không có thật. Việc xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà L để làm cơ sở xem xét, đánh giá về tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định hành chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, nhận định về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng quyết định bác các yêu cầu khởi kiện của ông N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L, bà N1 liên quan đến thửa đất đang tranh chấp là không có căn cứ, không bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Những nội dung nêu trên không thể bổ sung, giải quyết tại phiên tòa phúc thẩm nên có căn cứ hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính. Hủy Bản án số 23/2020/HC-ST ngày 26-6-2020 (được sửa chữa, bổ sung bản án tại Quyết định số 02/2020/QĐ-TA ngày 03-7-2020) của Tòa án nhân dân thành phố H; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tp. H
(kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tp. H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

Nguyễn Tất Nam