

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 13/2018/HC-PT

Ngày: 26/11/2018

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thi

Các thẩm phán: Bà Lang Thị Duyên

Bà Nguyễn Thị Thu Từ

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Chức vụ : Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 10/2018/TLPT- HC ngày 05 tháng 10 năm 2018 về yêu cầu Hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực khiếu kiện đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14 /2018/QĐXX-ST ngày 31 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Văn T, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1977; Đều trú tại: xóm 3, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị H – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Miền Trung, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền ngày 12/03/2015); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Bà Lê Thị Kim S, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư L, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An (có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Địa chỉ: số 25, đường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài A – chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Sỹ C – chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố Vinh (Văn bản ủy quyền số 5094 ngày 11/8/2017); (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1979 (có mặt)
Trú tại: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1975 (vắng mặt)
Trú tại: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
- Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh T – Trưởng phòng công chứng số 1 tỉnh Nghệ An (vắng mặt)
- Ủy ban nhân dân xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
Địa chỉ: xóm 12, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thanh T – Chủ tịch UBND xã Nghi Phú (vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1970 (vắng mặt)
Trú tại: khối 12, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
Hiện đang chấp hành án tại trại giam số 6, Tổng cục 8, Bộ Công an
- Bà Hồ Thị N, sinh năm 1972 (có mặt)
Trú tại: xóm 10, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 16/8/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh (viết tắt: UBND TP Vinh) ban hành Quyết định số 4817/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN:CH 13609/số 4817-QĐUBND(2012) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,5m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1975, địa chỉ thường trú: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Sau khi biết được UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Sỹ H, ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị M đã làm đơn gửi lên UBND xã N, thành phố V. Ngày 24/4/2014, UBND xã Nghi Phú tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ông bà tiếp tục gửi đơn lên UBND TP V. UBND TP V đã có Công văn số 3557/UBND -TNMT ngày 25/7/2014 trả lời đơn của ông bà, khẳng định UBND TP V cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Sỹ H là đúng quy định pháp luật.

Không đồng ý với công văn trả lời của UBND TP V. Ngày 05/12/2014, ông T, bà M có đơn khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân thành phố Vinh yêu cầu hủy Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN:CH 13609/số 4817-QĐUBND(2012) ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ H của Ủy ban nhân dân thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Đào Thị H trình bày: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 817520; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00082/số 1237 QĐ.UBND ngày 27/11/2007 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Do có mối quan hệ bạn bè nên ông T, bà M đã cho bà Hồ Thị N, trú tại xóm 10, xã N, thành phố V mượn GCNQSDĐ để thế chấp ngân hàng vay tiền.

Vào ngày 02/8/2010, ông T, bà M cùng với bà N đến Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An ký một số văn bản để làm thủ tục thế chấp cho bà Năng vay Ngân hàng với số tiền 300.000.000 đồng. Do không biết chữ và tin tưởng bà N nên ông T, bà M đã ký vào các văn bản mà không biết cụ thể nội dung những văn bản đó là gì. Sau này ông T, bà M mới biết bà N có hợp tác làm ăn với bà Nguyễn Thị T . Sau khi mượn được GCNQSDĐ thì bà Năng và bà T lại đi thế chấp cho bà Võ Thị Thị H để vay tiền. Việc bà Thủy và bà Võ Thị Tú H vay tiền với nhau như thế nào thì ông T, bà M không biết. Do đó, sau này ông T, bà M mới biết bị lừa ký vào Hợp đồng ủy quyền với nội dung:

- *Đối tượng ủy quyền:* quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 817520, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00082/số 1237 QĐ.UBND, do UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cấp ngày 27/11/2007

- *Phạm vi ủy quyền:* ông T, bà M ủy quyền cho bà Võ Thị Tú H thực hiện các việc quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba, cho thuê quyền sử dụng đất nói trên.

- *Thời hạn ủy quyền:* Thời hạn ủy quyền kể từ ngày 02/8/2010 cho đến khi công việc ủy quyền được hoàn tất. Hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định của pháp luật về ủy quyền.

Ngoài ra hai bên có thoả thuận khác như sau: Một trong hai bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này nếu như công việc ủy quyền trên chưa được thực hiện xong và không được sự đồng ý của bên còn lại.

Ngày 28/5/2012 bà Võ Thị Tú H căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ H (là chồng của bà Hương). Ông H đã tiến hành làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ngày 16/8/2012 UBND TP V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng.

Ông T, bà M cho rằng UBND TP Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ H là trái quy định pháp luật với các lý do: Đây là hợp đồng ủy quyền không xác định thời hạn. Theo quy định tại Điều 582 Bộ luật dân sự 2005 quy định về thời hạn ủy quyền “*Nếu không có thoả thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền*”. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà M với bà H có hiệu lực kể từ ngày 02/8/2010 đến ngày 02/8/2011 thì hết hiệu lực. Ngày 28/5/2012 bà Hương căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền để xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ H là trái pháp luật; Ông T, bà M chỉ ủy quyền đối tượng là quyền sử dụng đất, không ủy quyền tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2 tầng. Nhưng bà Hương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà 2 tầng) cho ông Nguyễn Sỹ H mà không thông báo cho ông T, bà M là vượt quá phạm vi ủy quyền; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ Hùng có nhiều vi phạm, không đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Ông T, bà M cho rằng Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 ngày 16/8/2012 do UBND TP Vinh cấp cho ông Nguyễn Sỹ H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà M nên yêu cầu hủy bỏ quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ông Thái, bà M, Luật sư bà Lê Thị Kim S thống nhất ý kiến như bà Đào Thị H trình bày không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến người bị kiện: Tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Sỹ H phản ánh có tờ khai chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2012 được UBND xã N, thành phố V xác nhận là không có tranh chấp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng do người được ủy quyền là bà Võ Thị Tú H ký và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Sỹ H ký được Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An chứng thực ngày 28/5/2012. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Quyết định số 09/2010/ QĐ-UBND ngày 13/7/2010 của UBND TP V ban hành quy định về công nhận lại quyền sử dụng đất, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố V.

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ do thừa đất chuyển nhượng nằm trong diện quy hoạch có một phần diện tích đất nằm trong chỉ giới xây dựng nên UBND xã Nghi Phú đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 06/7/2012. Tuy nhiên đây không phải là tài liệu bắt buộc trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ thì trường hợp nêu trên đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Thái, bà Minh với bà Hương chỉ uỷ quyền thực hiện các quyền liên quan đến việc sử dụng đất (không bao gồm tài sản) và Hợp đồng chuyển nhượng chỉ được chứng thực nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chứng thực chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Nếu công dân không có đơn yêu cầu đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất thì GCNQSDĐ không chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Do đó, UBND TP Vinh cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Sỹ H, không chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là đúng quy định mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng có tồn tại ngôi nhà 2 tầng, quá trình kê khai thủ tục để cấp GCNQSDĐ có kê khai nhưng công chứng chỉ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 4817/QĐ - UBND ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BL 287898 ngày 16/8/2012 cho ông Nguyễn Sỹ Hùng đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,5m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh (không công nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất) là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- *Ý kiến của bà Võ Thị Tú Hương:* Bà quen ông T, bà M thông qua bà Hồ Thị N. Vào năm 2010, bà Minh có đặt vấn đề với bà Hương nhờ vay hộ một khoản tiền để cho ông T đi kinh doanh gỗ ở bên Lào. Do nể quen biết bà Năng nên bà Hương đã cho bà Minh, ông Thái vay số tiền 1.500.000.000đ, đồng thời ông Thái, bà Minh đồng ý thế chấp nhà và đất tại thửa đất 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² thuộc xóm 3, xã N, thành phố V cho bà để đảm bảo khoản vay. Tại thời điểm đó thửa đất trên đang được ông Thái, bà Minh thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An vào năm 2009. Để có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ ký hợp đồng uỷ quyền nên giữa hai bên đã thoả thuận bà Hương sẽ trả tiền nợ ngân hàng cho ông T, bà M. Từ thoả thuận đó ngày 02/8/2010 bà Hương đã chi ra số tiền hơn 700.000.000 đồng cùng với ông Thái, bà Minh đến ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - chi nhánh Nghệ An trả hết nợ ngân hàng. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục trả nợ tại ngân hàng và xoá thế chấp thì bà đã giao nốt số tiền còn lại ông T, bà M. Tổng số tiền bà cho vợ chồng ông T, bà M

vay là 1.500.000.000 đồng. Ngay trong ngày 02/8/2010 bà và ông T, bà M cùng đi đến Phòng công chứng số 1 ký một giấy giao nhận tiền vay, thỏa thuận thời hạn vay là 3 tháng và đồng thời 02 bên đồng ý ký Hợp đồng ủy quyền để đảm bảo khoản vay trong trường hợp hết thời hạn vay 3 tháng bà Minh, ông Thái không trả được tiền thì bà có quyền mua bán chuyển nhượng, thế chấp.... đối với thửa đất 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh. Công chứng viên là ông Nguyễn Cảnh Toàn đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cũng như hậu quả cho bà cùng với ông Thái, bà Minh nghe. Bà và ông T, bà M đã đọc và nghe đọc nội dung hợp đồng ủy quyền và thấy ghi đúng ý chí thỏa thuận giữa bà và ông T, bà M nên cả hai bên đều nhất trí và ký tên vào hợp đồng ủy quyền.

Sau thời hạn 03 tháng, bà nhiều lần yêu cầu ông Thái, bà Minh trả nợ nhưng không được. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, ngày 28/5/2012 bà buộc phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng để đảm bảo quyền lợi cho bà. Quá trình kê khai chuyển nhượng bà và ông Hùng có kê khai tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4, diện tích sàn 48m². Do ông T, bà M đã ủy quyền cho bà nên bà không cần thông báo cho họ biết. Sau đó ông Hùng đã làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ và được UBND TP Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL287898 ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng. Quá trình ký hợp đồng ủy quyền thì ông Thái, bà Minh đồng ý ủy quyền cho bà có quyền bán chuyển nhượng cả ngôi nhà trên đất nhưng do sơ suất khi lập hợp đồng ủy quyền không phản ánh ngôi nhà trên đất. Do đó bà và ông H đồng ý hỗ trợ trị giá ngôi nhà trên đất cho ông T, bà M theo trị giá định giá để đảm bảo quyền lợi cho ông T, bà M. Nay ông T, bà M khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Quyết định 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898 ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ H do UBND TP V cấp thì bà không đồng ý.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Sỹ H:* Vào ngày 28/5/2012 ông có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Tú Hương 01 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 14, tờ bản đồ số 09 có diện tích 227,5m² thuộc xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên, bà Võ Thị Tú H đã được ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M ủy quyền thông qua Hợp đồng ủy quyền ký ngày 02/8/2010 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An. Trong hợp đồng ủy quyền nêu trên ông T, bà M đã ủy quyền cho bà H được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên

thứ 3. Vì vậy việc ông ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà H là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. UBND TP Vinh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 vào ngày 16/8/2012 cho ông là Nguyễn Sỹ H. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M.

- *Ý kiến của đại diện Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An:* Phòng công chứng số 1 nhất trí như ý kiến của UBND TP Vinh đã trình bày. Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2010 giữa ông T, bà M với bà H (số công chứng 683A, quyền số 01/Tp/CC-SCC/HĐGD) thì có đầy đủ những người tham gia ký hợp đồng là ông T, bà M, bà H. Trước khi công chứng Hợp đồng, ông đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia nghe, giải thích rõ hậu quả pháp lý cho ông T, bà M, bà H nghe rõ và không ai có ý kiến gì thêm. Ông T, bà M, bà H yêu cầu rõ nội dung cần ủy quyền nhưng do họ là người dân không nắm rõ câu chữ của luật nên đã nhờ ông thảo soạn hợp đồng ủy quyền trên cơ sở ý chí của họ. Sau khi soạn xong nội dung hợp đồng ủy quyền thì ông đã đọc lại cho ông Thái, bà Minh, bà Hương nghe và giải thích rõ những điều khoản trong hợp đồng ủy quyền. Ông T, bà M, bà H đã nghe rõ, không yêu cầu giải thích gì thêm và cùng ký tên điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền.

Phòng công chứng căn cứ vào GCNQSDĐ số AK 817520 ngày 27/11/2007 do UBND thành phố Vinh cấp cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, Nghệ An (đối với tài sản gắn liền với đất chưa được nhà nước chứng nhận quyền sở hữu nhà). Phòng công chứng không được công chứng những nội dung mà nhà nước chưa chứng nhận quyền sở hữu. Mặt khác tại thời điểm công chứng các bên cũng không kê khai trên đất có ngôi nhà 2 tầng. Vì vậy, phòng công chứng chỉ công chứng ủy quyền đối tượng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh, Nghệ An, không công chứng đối tượng ủy quyền tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng là đúng quy định pháp luật.

Ngày 28/5/2012, căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng do người được ủy quyền là bà H với bên nhận chuyển nhượng là ông H. Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các bên có kê khai tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích 48m² nhưng do trong GCNQSDĐ chưa được chưa được nhà

nước chứng nhận quyền sở hữu nhà. Do đó phòng công chứng không được công chứng những nội dung mà Nhà nước chưa chứng nhận quyền sở hữu. Vì vậy, Phòng công chứng chỉ công chứng chuyển nhượng đối tượng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh, Nghệ An, không công chứng đối tượng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật.

- *Ý kiến của UBND xã N:* Trong văn bản trả lời số 235 ngày 25/8/2015 thì UBND xã Nghi Phú thừa nhận về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó việc lập biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 06/7/2012 không đúng quy định vì lập sau khi tờ khai được UBND xã Nghi Phú xác nhận vào ngày 25/5/2012 và sau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số 1 chứng thực vào ngày 28/5/2012. Việc không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất dẫn đến phản ánh tài sản gắn liền với đất không đúng thực tế là sai sót do lỗi sơ suất của UBND xã Nghi Phú. Việc xác định không đúng hiện trạng tài sản gắn liền với đất là không đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất mặt khác cũng ảnh hưởng đến việc xác định nghĩa vụ đối với người sử dụng đất khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. UBND xã Nghi Phú cho rằng bên được ủy quyền chỉ được thực hiện các nội dung ủy quyền có trong hợp đồng ủy quyền. Những nội dung không có trong Hợp đồng ủy quyền (phần tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì sẽ không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng ủy quyền. Do vậy, việc người ủy quyền đưa cả tài sản gắn liền với đất vào Hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá phạm vi ủy quyền.

- *Ý kiến của bà Hồ Thị N:* bà N và bà Nguyễn Thị Thanh T làm ăn cần vốn để kinh doanh nên bà đã mượn GCNQSDĐ của ông T, bà M để cầm cố vay tiền làm ăn. Ngày 02/8/2010, bà T đã gọi cho bà nói với vợ chồng ông T, bà M đến Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An để ký các giấy tờ thế chấp. Bà đã gọi cho ông T, bà M cùng đến Văn phòng công chứng số 1. Tại đây bà gặp bà H. Bà T và bà H đã vào làm việc với công chứng viên trước, sau đó mới gọi bà cùng vợ chồng ông T, bà M vào và đưa các giấy tờ cho ông T, bà M ký. Cụ thể ông T, bà M ký những giấy tờ gì thì bà không biết.

- *Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thanh T:* Bà là bạn của bà N và bà H. Thông qua bà N, bà đã nhiều lần mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M để thế chấp vay vốn ngân hàng. Việc bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà M để cầm cố vay tiền của bà H thì ông T, bà M có biết. Ngày 02/8/2010, bà H có đưa tiền đến nộp tại Ngân hàng để thanh toán nợ Hợp đồng tín dụng mà bà đã vay trước đó và xóa thế chấp lấy GCNQSDĐ của ông T, bà M về. Cùng ngày 02/8/2010, bà đã nhờ bà N gọi ông T, bà M đến ký Hợp đồng ủy quyền tại Phòng

công chứng số 1, tỉnh Nghệ An. Tại đây, ông T, bà M đã ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà H giao số tiền còn lại cho bà. Tổng số tiền bà H vừa trả nợ ngân hàng vừa đưa cho bà vay là 1.500.000.000 đồng. Việc bà mượn GCNQSDĐ của ông T, bà M để cầm cố vay tiền của bà H thì ông T, bà M có biết. Còn nội dung cụ thể của hợp đồng ủy quyền như thế nào thì bà cũng không biết rõ.

Với nội dung trên bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố Vinh quyết định: Căn cứ Điều 28, Điều 29, điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 30, Điều 157, điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội;

Căn cứ điều khoản 2 Điều 52, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 14, Điều 15 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ; Điều 129, 146, 198, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy toàn bộ quyết định hành chính trái pháp luật (Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mang tên ông Nguyễn Sỹ H do Ủy ban nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ban hành); Buộc cơ quan Nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/11/2017 ông Nguyễn Sỹ H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo trình bày: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vinh tuyên hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ H được sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,05m² đất tại xóm 3 xã Nghi Phú, Thành phố Vinh là không đúng, làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của ông, vì: thửa đất và nhà ông được bà Võ Thị Tú Hương là người được ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M ủy quyền chuyển nhượng đất và tài sản cho ông. Mọi thủ tục chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thừa nhận và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ H.

Tại phiên người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên toà phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng hành chính. Việc tổng đạt các văn bản cho các đương sự tham tố tụng thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của đương sự. Thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ H, giữa nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Ngày 09/10/2017, Tòa án nhân dân thành phố Vinh tuyên án vắng mặt ông Nguyễn Sỹ Hùng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 07/11/2017, ông Nguyễn Sỹ H nhận được bản án sơ thẩm. Ngày 20/11/2017, Tòa án nhân dân thành phố Vinh nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ H và ông H đã nộp tiền dự phí kháng cáo. Theo quy định tại Điều 204; khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết.

Ông Nguyễn Sỹ H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy.

Về thủ tục tố tụng, Tòa án nhân dân thành phố V đã xem xét nhận định tại Bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 là có căn cứ đúng quy định Luật tố tụng hành chính.

Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khiếu kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về thẩm quyền ban hành: Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp

GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã N, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ H là đúng thẩm quyền, được quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003, nội dung này Tòa cấp sơ thẩm nhận định là chính xác.

Về hồ sơ và trình tự, thủ tục ban hành: Xét bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Sỹ H thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có mặt đều thừa nhận trên thửa đất số 14 tờ bản đồ số 09, tại xóm 3 xã Nghi Phú có ngôi nhà 2,5 tầng xây dựng kiên cố từ năm 2004 là của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Mi. Nhưng tại tờ khai, hợp đồng chuyển nhượng, biên bản kiểm tra hiện trạng có xác nhận của UBND xã Nghi Phú đều phản ánh tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích 48m². Như vậy, UBND xã N không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến trên thửa đất đã có ngôi nhà 2,5 tầng xây dựng năm 2004 nhưng không xác nhận đúng thực tế tài sản gắn liền với đất, là vi phạm quy định tại điểm a, b khoản 2; điểm b khoản 3 Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ.

Mặt khác, UBND xã Nghi Phú chưa tiến hành thủ tục công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND xã N trong thời hạn luật định, dẫn đến người sử dụng đất là ông T, bà M không được biết đến việc ông H nộp hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mà ông T, bà M được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất và trên thửa đất đang có ngôi nhà 2,5 tầng thuộc quyền sở hữu của ông T bà M đang gắn liền với diện tích đất là không đúng quy định, đã vi phạm về quy trình thủ tục ban hành GCNQSDĐ được quy định tại điểm a, b khoản 2; điểm b khoản 3 Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ.

Mặt khác, tại nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện ông T, bà M chỉ ủy quyền cho bà H có quyền thực hiện các nhiệm vụ ủy quyền đối với đối tượng ủy quyền là quyền sử dụng đất, mà không ủy quyền tài sản gắn liền với đất. Nhưng, ngày 28/5/2012, bà H căn cứ vào hợp đồng ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Sỹ H mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà M là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm quy định tại các Điều 146, 198, 584 Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những căn cứ trên cho thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Sỹ H không đúng theo quy định về nội dung, cũng như trình tự pháp luật quy định. UBND thành phố V ban hành Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày

16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m², tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ H đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị M. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện như quyết định bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Như vậy, Tòa cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ H, nên giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa phúc thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ H, giữa nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Về án phí: Ông Nguyễn Sỹ H kháng cáo không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác không kháng cáo Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính;

Bác kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ H, giữa nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 09/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ Điều 28, Điều 29, điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 30, Điều 157, điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội;

Căn cứ điều khoản 2 Điều 52, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 14, Điều 15 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ; Điều 129, 146, 198, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy toàn bộ Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH

13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mang tên ông Nguyễn Sỹ H do Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An ban hành; Buộc cơ quan Nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Nguyễn Sỹ H phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000285 ngày 24/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự, Luật sư
- VKSND tỉnh Nghệ An
- TAND thành phố V
- VKSND thành phố V
- Chi Cục THADS thành phố V
- Lưu hồ sơ vụ án

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

(Đã ký)

Nguyễn Đức Thi

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH NGHỆ AN Độc lập – Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 08/2017/HC-ST

Ngày: 06 - 10 - 2017

V/v khiếu kiện đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hoa

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Như Hoa - Ông Nguyễn Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Nữ Hạnh Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên tòa:

Ông Trần Văn Nguyên - Chức vụ : Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 11/2015/TLST- HC ngày 21 tháng 10 năm 2015 về yêu cầu Hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực khiếu kiện đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2017/QĐXX-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2017/QĐST-HC ngày 28/9/2017 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Hồ Thanh Thái, bà Trần Thị Minh Hoài

Đều trú tại: khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Giảng - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trọng Hải và Cộng sự, Đoàn Luật sư tỉnh Nghệ An (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/8/2015) (Có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh

Địa chỉ: Số 25, Đường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài An - Chủ tịch UBND thành phố Vinh; *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Sỹ Chiến - Phó chủ tịch UBND thành phố Vinh (Theo quyết định ủy quyền số 3580 ngày 14/6/2017) (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân phường Quán Bàu; Địa chỉ: số 174, đường Ngô Đắc Tự, phường Quán Bàu, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. *Đại diện theo pháp luật:* Ông Hồ Sỹ Dũng - Chủ tịch UBND phường Quán Bàu; *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Anh Tuấn - Phó chủ tịch UBND phường Quán Bàu (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2017) (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 30/6/2014, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh (viết tắt:UBND TP Vinh) ban hành Quyết định số 4741/QĐ-UBND (Viết tắt: Quyết định 4741) về việc phê

duyet phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư. Dự án khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi tại khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh. Kèm theo Quyết định 4741 là Phương án xác định nghĩa vụ tài chính khi giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) cho các hộ gia đình tại khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi thuộc khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh. Trong đó tại mục thứ tự thứ 3 có thể hiện hộ gia đình ông Hồ Thanh Thái, bà Trần Thị Minh Hoài, địa chỉ khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh được xác định phân diện tích hóa giá sử dụng trước ngày 15/10/1993 là 37,40m², diện tích coi nói: không; phân diện tích hóa giá và coi nói sau ngày 15/10/1993: không; số tiền sử dụng đất phải nộp khi giao đất là 163.000.000 đồng.

Ngày 21/8/2014, UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 6279/QĐ-UBND (Viết tắt: Quyết định 6279) về việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân với nội dung: Giao cho ông Hồ Thanh Thái, bà Trần Thị Minh Hoài lô đất số 16, diện tích 70m² tại khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An để sử dụng vào mục đích đất ở; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tiền sử dụng đất phải nộp: 163.000.000 đồng...

Sau khi nhận được Quyết định 6279, không đồng ý với việc phải nộp tiền sử dụng đất nên ông Hồ Thanh Thái, bà Trần Thị Minh Hoài đã khiếu nại lên UBND TP Vinh. Ngày 10/6/2015, UBND TP Vinh ban hành văn bản số 2697/UBND-TNMT (Viết tắt: Văn bản 2697) về việc giải quyết đơn và khẳng định việc UBND TP Vinh ban hành Quyết định 6279 là đúng pháp luật. Tại văn bản này, ông Thái, bà Hoài mới biết được trước khi ban hành Quyết định 6279 thì UBND TP Vinh đã ban hành Quyết định 4741. Ông Thái, bà Hoài không được biết cũng như không được

nhận Quyết định 4741. Ngày 06/7/2015, ông Thái, bà Hoài mới được nhận Quyết định 4741.

Không đồng ý với văn bản trả lời cũng như Quyết định 4741 (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có tên ông Thái, bà Hoài) và Quyết định 6279. Ngày 17/8/2015, ông Thái, bà Hoài có đơn khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân thành phố Vinh yêu cầu hủy một phần Quyết định 4741 ngày 30/6/2014 (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có tên ông Thái, bà Hoài) và hủy Quyết định 6279 ngày 21/8/2014 của UBND TP Vinh.

Theo ông Nguyễn Văn Giảng là người đại diện cho người khởi kiện: Ngày 19/10/1992, ông Thái, bà Hoài mua 01 gian nhà tập thể của Công ty kim khí điện máy Nghệ An với diện tích gần 40m². Để thuận tiện cho việc sinh hoạt trong cuộc sống gia đình nên cũng trong năm 1992, ông Thái, bà Hoài có coi nói thêm khoảng

30m² đất trong khuôn viên diện tích đất có ngôi nhà tập thể đã mua. Đến năm 2008, ông Thái, bà Hoài đã phá bỏ gian nhà tập thể và diện tích coi nói để xây dựng nhà ở mới. Từ năm 1992 đến nay, ông bà ở trên phần đất có nhà tập thể và phần diện tích coi nói liên tục, ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất và không có hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Do đó ông Thái, bà Hoài thuộc trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, liên tục từ trước ngày 15/10/1993, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất và không có hành vi vi phạm pháp luật đất đai và diện tích đất sử dụng thấp hơn hạn mức giao đất ở của địa phương. Vì vậy, căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; điểm a khoản 1 Điều 18 Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 19/8/2014 của UBND tỉnh Nghệ An; điểm a khoản 1 Điều 27 Quyết định 10/2013/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh Nghệ An thì ông Thái, bà Hoài thuộc trường hợp được Nhà nước cấp GCNQSDĐ mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Khoảng hơn 30m² diện tích coi nói được ông Thái, bà Hoài sử dụng từ năm 1992 nhưng không được UBND TP Vinh xem xét, giải quyết là không đúng với quá trình sử dụng đất của gia đình.

Ông Thái, bà Hoài cho rằng Quyết định 4741 ngày 30/6/2014 (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có tên ông Thái, bà Hoài) và Quyết định 6279 ngày 21/8/2014 của UBND TP Vinh đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Hoài nên yêu cầu hủy một phần Quyết định 4741 (Trang

phương án xác định nghĩa vụ tài chính có tên ông Thái, bà Hoài) và yêu cầu hủy Quyết định 6279.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện cho người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hủy văn bản trả lời số 2697/UBND-TNMT ngày 10/6/2015 về việc giải quyết đơn của UBND TP Vinh; xem xét tính hợp pháp văn bản hành chính là giấy xác nhận nguồn gốc, thời gian và diện tích sử dụng đất ngày 18/9/2013 của UBND phường Quán Bàu; xem xét tính hợp pháp của Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục giải quyết giao đất, cấp GCNQSDĐ đối với các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ.

Ông Thái thống nhất ý kiến như ông Giảng trình bày, không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của người bị kiện: Khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An thuộc khối 2, phường Quán Bàu được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng chia lô đất ở dân cư tại Quyết định số 2408/QĐ.UBND-CN ngày 20/6/2008. Ngày 24/7/2009, UBND tỉnh Nghệ An có Quyết định số 283/QĐ-UBND.ĐC thu hồi 4.798,1m² đất phi nông nghiệp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh do Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An quản lý để giao cho UBND phường Quán Bàu thực hiện dự án quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể đã được phê duyệt nêu trên.

Theo báo cáo của UBND phường Quán Bàu và hồ sơ xin giao đất của hộ ông Hồ Thanh Thái thì hộ ông Thái sử dụng đất có nguồn gốc được Công ty kim khí điện máy (nay là Công ty đầu tư phát triển miền núi Nghệ An) hóa giá 01 gian nhà tập thể trước ngày 15/10/1993.

Ngày 05/4/2011, UBND phường Quán Bàu chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan tổ chức đo đạc xác định phần diện tích nhà hóa giá và diện tích coi nói của các hộ tại khu tập thể, trong đó có hộ ông Thái. Theo Biên bản kiểm tra, đo vẽ diện tích hiện trạng sử dụng nhà ở tập thể cho hộ ông Thái thì do tại thời điểm kiểm tra hiện trạng, hộ ông Thái đã phá dỡ các gian nhà tập thể để xây dựng nhà mới nên căn cứ vào dãy nhà tập thể mà hộ ông Thái được hóa giá còn tồn tại 02 gian nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng với diện tích hóa giá mỗi gian là 37,4m² để xác định 01 gian nhà tập thể mà hộ ông Thái được hóa giá có diện tích là 37,4m², không thể xác định được diện tích coi nói. Do đó, ngày 26/7/2011, UBND phường Quán Bàu tiến hành công khai nguồn gốc, thời điểm, diện tích nhà ở tập thể và diện tích coi nói của hộ ông Thái với diện tích hóa giá nhà ở tập thể là 37,4m², không có diện tích coi nói. Trong quá trình UBND phường Quán Bàu tiến hành họp dân lấy ý kiến về

kết quả đo đạc, xác định thời điểm hóa giá và coi nói, tổ chức công khai, hộ ông Thái không có ý kiến gì và cũng không có đơn thư phản ánh nào của các hộ dân đang sinh sống tại khu tập thể về kết quả công khai này.

Ngày 17/9/2013, Hội đồng tư vấn đất đai phường Quán Bàu đã họp xét duyệt đối tượng giao đất cho 12 hộ gia đình, cá nhân tại khu tập thể nêu trên; trong đó hộ ông Thái được Hội đồng đề nghị xét giao lô đất số 16 với diện tích hóa giá nhà ở tập thể trước ngày 15/10/1993 là 37,4m², không có diện tích coi nói. Ngày 21/3/2014, UBND phường Quán Bàu đã có Tờ trình số 21/TTr-UBND đề nghị UBND TP Vinh phê duyệt đối tượng giao đất cho hộ ông Thái tại lô đất số 16, diện tích 70m² với diện tích hóa giá nhà ở tập thể sử dụng trước ngày 15/10/1993 được khấu trừ tiền sử dụng đất khi được giao đất ở mới là 37,4m². UBND phường Quán Bàu đã thực hiện theo đúng hướng dẫn của UBND TP Vinh tại Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 về việc hướng dẫn giải quyết các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ và theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 17 và khoản 2 Điều 32 của Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Như vậy, ngày 30/6/2014, UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 4741, do UBND phường Quán Bàu chỉ xác nhận hộ ông Hồ Thanh Thái có 37,4m² đất sử dụng trước ngày 15/10/1993 nên chỉ được khấu trừ 100% giá trị tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này khi được giao lô đất số 16, diện tích 70m²; đối với 32,6m² đất còn lại thì phải nộp 100% giá trị tiền sử dụng đất khi được giao đất ở mới theo quy định pháp luật. Ngày 21/8/2014 UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 6279/QĐ-UBND giao lô đất số 16, diện tích 70m² thuộc khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi tại khối 2, phường Quán Bàu cho ông Thái, bà Hoài với giá trị lô đất được giao là 350.000.000 đồng, số tiền sử dụng được khấu trừ đối với phần diện tích mua hóa giá nhà ở tập thể là 187.000.000 đồng và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi đã khấu trừ là 163.000.000 đồng và ban hành văn bản 2697/UBND-TNMT ngày 10/6/2015 về việc giải quyết đơn của ông Thái đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND phường Quán Bàu nhất trí nh- ý kiến của UBND TP Vinh. Ngày 10/10/1992 bà Trần Thị Minh Hoài được Công ty Kim khí điện máy bán hóa giá 01 gian nhà tập thể theo Quyết định số 12/VP/CT ngày 19/10/1992. Tại thời điểm Hội đồng tiến hành xác định hiện trạng sử dụng đất thì do vào năm 2008 hộ gia đình ông Thái, bà Hoài cùng với 03 hộ gia

đình khác đã tự thỏa thuận đổi đất cho nhau, phá dỡ các gian nhà tập thể để xây dựng nhà mới nên UBND phường Quán Bàu không xác định được cụ thể phần diện tích coi nói và thời điểm coi nói. Căn cứ vào dãy nhà tập thể mà hộ ông Thái, bà Hoài được hóa giá còn tồn tại 02 gian nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng với diện tích hóa giá mỗi gian là 37,4m² để xác định 01 gian nhà tập thể mà hộ ông Thái, bà Hoài được hóa giá có diện tích là 37,4m², không thể xác định được diện tích coi nói. Do đó, ngày 26/7/2011, UBND phường Quán Bàu tiến hành công khai nguồn gốc, thời điểm, diện tích nhà ở tập thể và diện tích coi nói của hộ ông Thái, bà Hoài với diện tích hóa giá nhà ở tập thể là 37,4m², không có phần diện tích coi nói. Trong quá trình UBND phường Quán Bàu tiến hành họp dân lấy ý kiến về kết quả đo đạc, xác định thời điểm hóa giá và coi nói, tổ chức công khai, hộ ông Thái, bà Hoài không có ý kiến gì và cũng không có đơn thư phản ánh nào của các hộ dân đang sinh sống tại khu tập thể về kết quả công khai này. Như vậy, việc công dân tự kê khai diện tích coi nói, thời điểm coi nói và tổ chức đo đạc để xác định phần diện tích hóa giá, coi nói được UBND phường Quán Bàu thực hiện theo đúng hướng dẫn của UBND TP Vinh tại Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 về việc hướng dẫn giải quyết các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ. Vì vậy, ngày 18/9/2013, UBND phường Quán Bàu đã xác nhận nguồn gốc, thời gian sử dụng đất là đúng trình tự quy định pháp luật. Ngày 17/9/2013, Hội đồng tư vấn đất đai phường Quán Bàu đã họp xét duyệt đối tượng giao đất cho 12 hộ gia đình, cá nhân tại khu tập thể nêu trên; trong đó hộ ông Hồ Thanh Thái được Hội đồng đề nghị xét giao lô đất số 16 với diện tích hóa giá nhà ở tập thể trước ngày 15/10/1993 là 37,4m², không có diện tích coi nói.

Mặt khác trong bản tự khai ngày 20/3/2011, bà Hoài có kê khai diện tích, thời điểm sử dụng đất với diện tích nhà mua hóa giá theo giấy tờ là 45m², diện tích nhà theo hiện trạng là 70m² và diện tích coi nói ngoài diện tích hóa giá 25m², thời điểm coi nói là tháng 10/1994 thì căn cứ vào điểm b khoản 5 điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 13/12/2010 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất thì hộ ông Thái, bà Hoài cũng không được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

Căn cứ vào khoản 4 điều 50 Luật đất đai năm 2003, điều 14 Quyết định số 10 ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Nghệ An; khoản 5 điều 2 Nghị định 120 ngày 13/12/2010 của Chính Phủ; khoản 6 điều 210 Luật đất đai năm 2013, UBND TP Vinh đã ban hành Quyết định số 4741 ngày 30/6/2014 và Quyết định số 6279 ngày 21/8/2014 và văn bản 2697/UBND-TNMT ngày 10/6/2015 là đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục tố tụng: Về thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tổng đạt các văn bản cho các đương sự tham tố tụng thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của họ. Thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên tòa án thụ lý vụ án từ ngày 23/12/2014 đến nay mới xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định hành chính số 4741/QĐ-UBND (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có ông Thái, bà Hoài) của UBND TP Vinh đề ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư Dự án: Khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An tại khối 2, phường Quán Bàu do trường hợp sử dụng đất của gia đình ông không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở, không xác định phần diện tích đất khoảng hơn 30 m² mà gia đình ông Thái, bà Hoài coi nơi sử dụng từ năm 1992; Quyết định hành chính số 6279/QĐ-UBND của UBND TP Vinh đề ngày 21/8/2014 về việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với gia đình ông; văn bản hành chính số 2697/UBND-TNMT ngày 10/6/2015 của UBND TP Vinh về việc trả lời đơn th- của ông Thái và yêu cầu xem xét tính hợp pháp văn bản hành chính là giấy xác nhận nguồn gốc, thời gian và diện tích sử dụng đất ngày 18/9/2013 của UBND phường Quán Bàu; Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục giải quyết giao đất, cấp GCNQSDĐ đối với các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ.

Về án phí: Buộc người khởi kiện phải chịu án phí HCST theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị khởi kiện. Hôm nay, Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa sơ thẩm công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả

việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính xét thấy:

Về thủ tục tố tụng:

Về đối tượng khởi kiện: Quyết định số 4741 ngày 30/6/2014 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tái định cư dự án Khu tập thể đầu tư phát triển Miền núi tại khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh (Trong đó có trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có ông Thái, bà Hoài); Quyết định số 6279 ngày 21/8/2014 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Thái, bà Hoài là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Hoài nên ông Thái, bà Hoài có quyền khởi kiện và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính

Tại phiên tòa, người khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện gồm:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy văn bản hành chính số 2697/UBND –TNMT ngày 10/6/2015 về việc trả lời đơn thư của ông Thái của UBND TP Vinh. Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện. Văn bản trả lời số 2697 mặc dù không phải là quyết định hành chính nhưng có nội dung như quyết định hành chính. Đây là văn bản hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Hoài nên ông Thái, bà Hoài có quyền khởi kiện và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính.

Yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp văn bản hành chính là giấy xác nhận nguồn gốc, thời gian và diện tích sử dụng đất ngày 18/9/2013 của UBND phường Quán Bàu. Xét đây là văn bản thực hiện theo trình tự thủ tục để xác nhận nguồn gốc, thời gian, diện tích sử dụng đất đối với hộ gia đình được xem xét giao đất. Đối với yêu cầu này đã hết thời hiệu khởi kiện. Mặt khác tại phiên tòa, người khởi kiện cũng không xuất trình thêm được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung trên.

Yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh. Xét đây là văn bản hướng dẫn chung về trình tự, thủ tục giải quyết giao đất, cấp GCNQSDĐ đối với các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ không phải là Quyết định cá biệt, không ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Hoài nên không phải là đối tượng hành chính trong vụ án hành chính. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung trên.

Về thẩm quyền giải quyết: Quyết định số 4741 ngày 30/6/2014 (Trong đó có trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có ông Thái, bà Hoài), Quyết định số 6279 ngày 21/8/2014 của UBND TP Vinh là quyết định hành chính trong lĩnh vực

quản lý đất đai. Tại thời điểm thụ lý, thẩm quyền giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vinh được quy định tại Điều 28, Điều 29 Luật tố tụng hành chính năm 2010. Theo Điều 31 Luật tố tụng hành chính năm 2015, có hiệu lực ngày 01/7/2016 thì khiếu kiện quyết định hành chính của UBND cấp huyện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố Vinh thụ lý vụ án tr-óc ngày 01/7/2016 nên theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội thì Tòa án nhân dân thành phố Vinh đã thụ lý và tiếp tục đưa ra giải quyết xét xử vụ án hành chính là đúng thẩm quyền.

Về thời hiệu khởi kiện: Nhận được Quyết định số 6279 ngày 21/8/2014. Do không đồng ý nên ông Thái, bà Hoài đã làm đơn gửi đến UBND TP Vinh. Ngày 10/6/2015, UBND TP Vinh ban hành văn bản số 2697 về trả lời đơn của ông Thái. Tại văn bản này, ông Thái, bà Hoài mới biết được trước khi ban hành Quyết định 6279 thì UBND TP Vinh đã ban hành Quyết định 4741. Ông Thái, bà Hoài không được biết cũng như không được nhận Quyết định 4741. Ngày 06/7/2015, ông Thái, bà Hoài mới được nhận Quyết định 4741. Ngày 17/8/2015 ông Thái, bà Hoài có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Vinh là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010.

Về nội dung:

Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khiếu kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về thẩm quyền ban hành: UBND TP Vinh ban hành Quyết định hành chính số 4741 ngày 30/6/2014 (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có ông Thái, bà Hoài) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư dự án: Khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An tại khối 2, phường Quán Bàu do trường hợp sử dụng đất của gia đình ông không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở, không xác định phần diện tích đất khoảng hơn 30 m² mà gia đình ông Thái, bà Hoài coi nơi sử dụng từ năm 1992; Quyết định hành chính số 6279 ngày 21/8/2014 về việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với gia đình ông Thái, bà Hoài và Văn bản hành chính số 2697 ngày 10/6/2015 về việc giải quyết đơn của ông Thái là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 25 Nghị định số 69/NĐ-CP ngày 13/8/2009, khoản 2 Điều 37 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

Về trình tự, thủ tục ban hành: Trên tinh thần xóa nhà ở tập thể, UBND tỉnh Nghệ An ban hành quyết định số 109/2007/QĐUB ngày 21/9/2007 về việc phê duyệt đề án giải quyết nhà ở tập thể cũ trên địa bàn thành phố Vinh. Ngày 20/6/2008, UBND

tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 2408/QĐ.UBND-CN phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng chia lô đất ở dân cư khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi thuộc khối 2, phường Quán Bàu, thành phố Vinh. Đến ngày 24/7/2009, UBND tỉnh Nghệ An có Quyết định số 283/QĐ-UBND.ĐC thu hồi diện tích đất khu tập thể do Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An quản lý để giao cho UBND thành phố Vinh thực hiện dự án quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể đã được phê duyệt. Ngày 28/12/2009, UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 100/2009/QĐ-UBND về việc ban hành quy định giao đất gắn với cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An; Quyết định số 113/2009/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 100/2009/QĐ-UBND ngày 28/10/2009. Căn cứ vào Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An, UBND TP Vinh đã ban hành Quyết định số 4386/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 về hướng dẫn trình tự, thủ tục giải quyết giao đất, cấp GCNQSDĐ đối với các khu tập thể cần quy hoạch sắp xếp lại (tái định cư tại chỗ) và Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục giải quyết giao đất, cấp GCNQSDĐ đối với các khu tập thể theo hình thức giải phóng mặt bằng, giao đất tái định cư tại chỗ.

Căn cứ vào Công văn 1822 ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh, UBND phường Quán Bàu đã tiến hành xác định nguồn gốc, thời điểm, diện tích sử dụng đất của 12 hộ gia đình thuộc khu tập thể mà đã được Công ty Kim khí điện máy Nghệ An hóa giá (nay là Công ty đầu tư và phát triển Miền núi Nghệ An) trong đó có hộ ông Hồ Thanh Thái, bà Trần Thị Minh Hoài. Trên cơ sở hồ sơ xin giao đất của hộ ông Thái, bà Hoài tại khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể Công ty Đầu tư và phát triển Miền núi. Ngày 20/3/2011, UBND phường Quán Bàu đã mời bà Hoài đến trụ sở UBND phường kê khai diện tích, thời điểm sử dụng đất với diện tích nhà mua hóa giá. Ngày 05/4/2011, UBND phường Quán Bàu chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan tổ chức đo đạc xác định phần diện tích nhà hóa giá và diện tích coi nói của các hộ tại khu tập thể, trong đó có hộ ông Thái. Ngày 26/7/2011, UBND phường Quán Bàu tiến hành công khai nguồn gốc, thời điểm, diện tích nhà ở tập thể và diện tích coi nói của hộ ông Thái. Ngày 17/9/2013, Hội đồng tư vấn đất đai phường Quán Bàu đã họp xét duyệt đối tượng giao đất cho 12 hộ gia đình, cá nhân tại khu tập thể nêu trên, trong đó hộ ông Thái. Căn cứ vào khoản 4 Điều 17 và khoản 2 Điều 32 của Bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An thì UBND cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được

xét duyệt; xác định diện tích, mục đích sử dụng đất hiện trạng theo quy định. Do đó vào ngày 18/9/2013, UBND phường Quán Bàu đã xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng sử dụng đất, diện tích sử dụng đất của hộ ông Thái. Ngày 21/3/2014, UBND phường Quán Bàu đã có Tờ trình số 21/TTr-UBND đề nghị UBND TP Vinh phê duyệt đối tượng giao đất cho hộ ông Thái tại lô đất số 16, diện tích 70m² với diện tích hóa giá nhà ở tập thể sử dụng trước ngày 15/10/1993 được khấu trừ tiền sử dụng đất khi được giao đất ở mới là 37,4m². Trên cơ sở đề nghị phê duyệt đối tượng xin giao đất của UBND phường Quán Bàu với kết quả công khai. Ngày 30/6/2014, UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 4741 và ngày 21/8/2014, UBND TP Vinh đã ban hành Quyết định số 6279 giao lô đất số 16, diện tích 70m² thuộc khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi tại khối 2, phường Quán Bàu cho ông Thái, bà Hoài và UBND TP Vinh trả lời đơn thư của ông Thái là đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại Điều 43 Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ; các Điều 14, Điều 25, các Điều 28, 29, 30, 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính Phủ.

Về nội dung: Trên cơ sở hồ sơ xin giao đất thì hộ ông Thái, bà Hoài sử dụng đất có nguồn gốc được Công ty Kim khí điện máy Nghệ An (nay là Công ty đầu tư và phát triển Miền núi Nghệ An) bán hóa giá 01 gian nhà tập thể theo Quyết định số 12/VP/CT ngày 19/10/1992 (trước ngày 15/10/1993). Như vậy hộ ông Thái, bà Hoài chỉ được phép sử dụng gian nhà tập thể được hóa giá còn đối với đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Kim khí điện máy Nghệ An.

Ngày 20/3/2011, bà Trần Thị Minh Hoài có bản tự khai “*kê khai diện tích, thời điểm sử dụng đất với diện tích nhà mua hóa giá theo giấy tờ là 45m², diện tích nhà theo hiện trạng là 70m² và diện tích coi nói ngoài diện tích hóa giá 25m², thời điểm coi nói là tháng 10/1994*”. Ngày 05/4/2011, UBND phường Quán Bàu chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan tổ chức đo đạc xác định phần diện tích nhà hóa giá và diện tích coi nói của các hộ tại khu tập thể, trong đó có hộ ông Thái, bà Hoài. Tại thời điểm Hội đồng tiến hành xác định hiện trạng sử dụng đất thì do hộ gia đình ông Thái, bà Hoài cùng với 03 hộ gia đình khác đã tự thỏa thuận đổi đất cho nhau, phá dỡ các gian nhà tập thể để xây dựng nhà mới nên UBND phường Quán Bàu không xác định được cụ thể phần diện tích coi nói và thời điểm coi nói. Căn cứ vào dãy nhà tập thể mà hộ ông Thái, bà Hoài được hóa giá còn tồn tại 02 gian nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng với diện tích hóa giá mỗi gian là 37,4m² để xác định 01 gian nhà tập thể mà hộ ông Thái, bà Hoài được hóa giá có diện tích là 37,4m², không thể xác định được diện tích coi nói. Do đó, ngày 26/7/2011, UBND phường Quán Bàu tiến hành công khai nguồn gốc, thời điểm, diện tích nhà ở tập thể và diện

tích coi nói của hộ ông Thái, bà Hoài với diện tích hóa giá nhà ở tập thể là 37,4m², không có phần diện tích coi nói. Trong quá trình UBND phường Quán Bàu tiến hành họp dân lấy ý kiến về kết quả đo đạc, xác định thời điểm hóa giá và coi nói, tổ chức công khai, hộ ông Thái, bà Hoài không có ý kiến gì và cũng không có đơn thư phản ánh nào của các hộ dân đang sinh sống tại khu tập thể về kết quả công khai này. Ngày 17/9/2013, hộ ông Thái, bà Hoài được Hội đồng Hội đồng tư vấn đất đai phường Quán Bàu đề nghị xét giao lô đất số 16 với diện tích hóa giá nhà ở tập thể trước ngày 15/10/1993 là 37,4m², không có diện tích coi nói.

Căn cứ vào quyết định hóa giá, căn cứ vào bản tự khai của bà Hoài (kê khai diện tích coi nói, thời điểm coi nói vào tháng 10/1994), căn cứ hiện trạng sử dụng đất của dãy nhà tập thể tại thời điểm kiểm tra hiện trạng còn tồn tại 02 gian nhà tập thể của hộ gia đình khác vẫn còn giữ nguyên hiện trạng như khi được hóa giá với diện tích của một gian nhà tập thể là 37,4m² để xem xét diện tích hóa giá cho hộ ông Thái, bà Hoài. Ngày 18/9/2013, UBND phường Quán Bàu đã xác nhận nguồn gốc, thời gian sử dụng đất đối với hộ ông Thái là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, hộ ông Thái, bà Hoài được xác nhận diện tích đất hóa giá, sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp trước ngày 15/10/1993 là 37,4m² thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định 198/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ. Còn 32,6m² là diện tích coi nói được xác định là diện tích lấn chiếm nhưng phù hợp với quy hoạch, sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ thì thu tiền sử dụng đất 100% theo giá đất do UBND tỉnh quy định đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở mới. Theo quy định tại điểm b khoản 5 điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 13/12/2010 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất thì hộ ông Thái, bà Hoài cũng không đ- ợc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với phần diện tích coi nói.

Trên cơ sở đề nghị phê duyệt đối tượng xin giao đất của UBND phường Quán Bàu với kết quả công khai, căn cứ vào khoản 4 điều 50 Luật đất đai năm 2003, điều 14 Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh Nghệ An (*quy định đối với phần diện tích hóa giá*); điểm b khoản 5 điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 13/12/2010 của Chính Phủ (*đối với diện tích lấn chiếm sử dụng*); khoản 6 điều 210 Luật đất đai năm 2013 (*quy định đối với các Dự án đã được phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, không áp dụng theo Luật này...*), UBND TP Vinh ban hành

Quyết định số 4741/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư Dự án: Khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi Nghệ An tại khối 2, phường Quán Bàu theo đúng quy định. Trong đó, xác định nghĩa vụ của hộ ông Thái, bà Hoài được khấu trừ 100% giá trị tiền sử dụng đất đối với 37,4m² đất sử dụng trước ngày 15/10/1993; đối với 32,6m² đất còn lại thì phải nộp 100% giá trị tiền sử dụng đất khi được giao lô đất số 16, diện tích 70m² đất ở mới và Quyết định số 6279/QĐ-UBND ngày 21/8/2014 giao lô đất số 16, diện tích 70m² thuộc khu quy hoạch chia lô đất ở dân cư khu tập thể Công ty Đầu tư phát triển Miền núi tại khối 2, phường Quán Bàu cho ông Thái, bà Hoài với giá trị lô đất được giao là 350.000.000 đồng, số tiền sử dụng được khấu trừ đối với phần diện tích mua hóa giá nhà ở tập thể là 187.000.000 đồng và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi đã khấu trừ là 163.000.000 đồng và Văn bản số 2697/UBND-TNMT ngày 10/6/2015 về giải quyết đơn của ông Thái là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Về án phí: Yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận buộc người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 28, Điều 29, điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tổ tụng hành chính năm 2010; Điều 30, Điều 157, Điều 158, Điều 173, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội;

Căn cứ khoản 2 Điều 37, khoản 4 điều 50 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 59, khoản 6 điều 210 Luật đất đai năm 2013; Điều 43 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ, điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định 198/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ; Điều 3, Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ; các Điều 14, 25, 27, 28, 29, 30, 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ; điểm b khoản 5 điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 13/12/2010 của Chính Phủ; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

Căn cứ Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Ông Hồ Thanh Thái và bà Trần Thị Minh Hoài về yêu cầu hủy một phần Quyết định hành chính số 4741/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 (Trang phương án xác định nghĩa vụ tài chính có ông Thái bà Hoài) của UBND

thành phố Vinh; Quyết định hành chính số 6279/QĐ-UBND ngày 21/8/2014 của UBND thành phố Vinh về việc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất đối với gia đình ông Thái bà Hoài; Văn bản số 2697 ngày 10/6/2015 của UBND thành phố Vinh về việc giải quyết đơn của ông Thái và xem xét tính hợp pháp văn bản hành chính là giấy xác nhận nguồn gốc, thời gian và diện tích sử dụng đất ngày 18/9/2013 của UBND phường Quán Bàu; xem xét tính hợp pháp của Công văn số 1822/UBND-TNMT ngày 11/6/2010 của UBND TP Vinh.

Về án phí: Buộc ông Hồ Thanh Thái và bà Trần Thị Minh Hoài phải chịu 200.000 đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm nh- ng đ- ọc khấu trừ 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000045 ngày 16/10/2015.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Hoa

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VINH
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 09/2017/HC-ST
Ngày: 09 - 10 - 2017
V/v khiếu kiện đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH – TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Hoa

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Đẩu - Ông Nguyễn Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Nữ Hạnh Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh tham gia phiên tòa:

Ông Trần Văn Nguyên - Chức vụ : Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 08/2014/TLST- HC ngày 13 tháng 12 năm 2014 về yêu cầu Hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực khiếu kiện đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2017/QĐXX-ST ngày 12 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2017/QĐST-HC ngày 27/9/2017 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Văn Thái, sinh năm 1977 và bà Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1977; Đều trú tại: xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Hằng – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Miền Trung, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An (Văn bản ủy quyền ngày 12/03/2015) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Bà Lê Thị Kim Soa – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lê Trần, Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An (có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh

Địa chỉ: số 25, đường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoài An – chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Vinh (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Sỹ Chiến – chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố Vinh (Văn bản ủy quyền số 5094 ngày 11/8/2017) (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị Tú Hương, sinh năm 1979 (có mặt)

Trú tại: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

- Ông Nguyễn Sỹ Hùng, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Trú tại: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

- Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh Toàn – Trưởng Phòng Công chứng số 1 tỉnh Nghệ An (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã Nghi Phú

Địa chỉ: xóm 12, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Thanh Tùng – Chủ tịch UBND xã Nghi Phú (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Trú tại: khối 12, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Hiện đang chấp hành án tại trại giam số 6, Tổng cục 8, Bộ Công an

- Bà Hồ Thị Năng, sinh năm 1972 (có mặt)

Trú tại: xóm 10, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 16/8/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Vinh (viết tắt: UBND TP Vinh) ban hành Quyết định số 4817/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN:CH 13609/số 4817-QĐUBND(2012) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,5m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ Hùng, sinh năm 1975, địa chỉ thường trú: khối 17, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Sau khi biết đ- ọc UBND thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) cho ông Nguyễn Sỹ Hùng, ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh đã làm đơn gửi lên UBND xã Nghi Phú, thành phố Vinh. Ngày 24/4/2014, UBND xã Nghi Phú tiến hành hòa giải nh- ng không thành. Ông bà tiếp tục gửi đơn lên UBND TP Vinh. UBND TP Vinh đã có Công văn số 3557/UBND -TNMT ngày 25/7/2014 trả lời đơn của ông bà, khẳng định UBND TP Vinh cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Sỹ Hùng là đúng quy định pháp luật.

Không đồng ý với công văn trả lời của UBND TP Vinh. Ngày 05/12/2014, ông Thái, bà Minh có đơn khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân thành phố Vinh yêu cầu hủy Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN:CH 13609/số 4817-QĐUBND(2012) ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng của Ủy ban nhân dân thành phố Vinh.

Ng- ời đại diện theo ủy quyền của ng- ời khởi kiện là bà Đào Thị Hằng trình bày: Ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh được Ủy ban nhân dân thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 817520; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00082/số 1237 QĐ.UBND ngày 27/11/2007 đối với thửa đất số 14,

tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Do có mối quan hệ bạn bè nên ông Thái, bà Minh đã cho bà Hồ Thị Năng, trú tại xóm 10, xã Nghi Phú, thành phố Vinh mượn GCNQSDĐ để thế chấp ngân hàng vay tiền.

Vào ngày 02/8/2010, ông Thái, bà Minh cùng với bà Năng đến phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An ký một số văn bản để làm thủ tục thế chấp cho bà Năng vay Ngân hàng với số tiền 300.000.000 đồng. Do không biết chữ và tin tưởng bà Năng nên ông Thái, bà Minh đã ký vào các văn bản mà không biết cụ thể nội dung những văn bản đó là gì. Sau này ông Thái, bà Minh mới biết bà Năng có hợp tác làm ăn với bà Nguyễn Thị Thanh Thủy. Sau khi mượn được GCNQSDĐ thì bà Năng và bà Thủy lại đi thế chấp cho bà Võ Thị Tú H-ong để vay tiền. Việc bà Thủy và bà Võ Thị Tú H-ong vay tiền với nhau như thế nào thì ông Thái, bà Minh không biết. Do đó, sau này ông Thái, bà Minh mới biết bị lừa ký vào Hợp đồng ủy quyền với nội dung:

- *Đối tượng ủy quyền:* quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 817520, thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; số vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00082/số 1237 QĐ.UBND, do UBND thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cấp ngày 27/11/2007

- *Phạm vi ủy quyền:* ông Thái, bà Minh ủy quyền cho bà Võ Thị Tú H-ong thực hiện các việc quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba, cho thuê quyền sử dụng đất nói trên.

- *Thời hạn ủy quyền:* Thời hạn ủy quyền kể từ ngày 02/8/2010 cho đến khi công việc ủy quyền được hoàn tất. Hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định của pháp luật về ủy quyền.

Ngoài ra hai bên có thỏa thuận khác như sau: Một trong hai bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này nếu như công việc ủy quyền trên chưa được thực hiện xong và không được sự đồng ý của bên còn lại.

Ngày 28/5/2012 bà Võ Thị Tú H-ong căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng (là chồng của bà H-ong). Ông Hùng đã tiến hành làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ngày 16/8/2012 UBND TP Vinh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng.

Ông Thái, bà Minh cho rằng UBND TP Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng là trái quy định pháp luật với các lý do: Đây là hợp đồng ủy quyền không xác định thời hạn. Theo quy định tại Điều 582 Bộ luật dân sự 2005 quy

định về thời hạn uỷ quyền “*Nếu không có thoả thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc uỷ quyền*”. Như vậy, hợp đồng uỷ quyền giữa ông Thái, bà Minh với bà H- ơng có hiệu lực kể từ ngày 02/8/2010 đến ngày 02/8/2011 thì hết hiệu lực. Ngày 28/5/2012 bà H- ơng căn cứ vào Hợp đồng uỷ quyền để xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ Hùng là trái pháp luật; Ông Thái, bà Minh chỉ uỷ quyền đối tượng là quyền sử dụng đất, không uỷ quyền tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2 tầng. Như vậy bà H- ơng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà 2 tầng) cho ông Nguyễn Sỹ Hùng mà không thông báo cho ông Thái, bà Minh là vượt quá phạm vi uỷ quyền; Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng như thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Sỹ Hùng có nhiều vi phạm, không đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Ông Thái, bà Minh cho rằng Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 ngày 16/8/2012 do UBND TP Vinh cấp cho ông Nguyễn Sỹ Hùng đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Minh nên yêu cầu hủy bỏ quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ông Thái, bà Minh, Luật sư bà Lê Thị Kim Soa thống nhất ý kiến như bà Đào Thị Hằng trình bày không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến người bị kiện: Tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh với ông Nguyễn Sỹ Hùng phản ánh có tờ khai chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2012 được UBND xã Nghi Phú, thành phố Vinh xác nhận là không có tranh chấp, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng do người được uỷ quyền là bà Võ Thị Tú H- ơng ký và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Sỹ Hùng ký được Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An chứng thực ngày 28/5/2012. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Quyết định số 09/2010/ QĐ-UBND ngày 13/7/2010 của UBND TP Vinh ban hành quy định về công nhận lại quyền sử dụng đất, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Vinh.

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ do thửa đất chuyển nhượng nằm trong diện quy hoạch có một phần diện tích đất nằm trong chỉ giới xây dựng nên UBND xã Nghi Phú đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 06/7/2012. Tuy nhiên đây không phải là tài liệu bắt buộc trong hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ thì tr- ờng hợp nêu trên đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Thái, bà Minh với bà H- ơng chỉ uỷ quyền thực hiện các quyền liên quan đến việc sử dụng đất (không bao gồm tài sản) và Hợp đồng chuyển nh- ợng chỉ đ- ợc chứng thực nội dung chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất, không chứng thực chuyển nh- ợng tài sản gắn liền với đất. Nếu công dân không có đơn yêu cầu đăng ký quyền sở hữu tài sản trên đất thì GCNQSDĐ không chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Do đó, UBND TP Vinh cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng, không chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là đúng quy định mặc dù tại thời điểm chuyển nh- ợng có tồn tại ngôi nhà 2 tầng, quá trình kê khai thủ tục để cấp GCNQSDĐ có kê khai nh- ng công chứng chỉ công chứng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất.

Nh- vậy, việc UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 4817/QĐ - UBND ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BL 287898 ngày 16/8/2012 cho ông Nguyễn Sỹ Hùng đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,5m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh (không công nhận quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất) là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của bà Võ Thị Tú H- ơng: Bà quen ông Thái, bà Minh thông qua bà Hồ Thị Năng. Vào năm 2010, bà Minh có đặt vấn đề với bà H- ơng nhờ vay hộ một khoản tiền để cho ông Thái đi kinh doanh gỗ ở bên Lào. Do nể quen biết bà Năng nên bà H- ơng đã cho bà Minh, ông Thái vay số tiền 1.500.000.000đ, đồng thời ông Thái, bà Minh đồng ý thế chấp nhà và đất tại thửa đất 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² thuộc xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh cho bà để đảm bảo khoản vay. Tại thời điểm đó thửa đất trên đang đ- ợc ông Thái, bà Minh thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Kỹ Th- ơng Việt Nam - chi nhánh Nghệ An vào năm 2009. Để có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm căn cứ ký hợp đồng uỷ quyền nên giữa hai bên đã thoả thuận bà H- ơng sẽ trả tiền nợ ngân hàng cho ông Thái, bà Minh. Từ thoả thuận đó ngày 02/8/2010 bà H- ơng đã chi ra số tiền hơn 700.000.000 đồng cùng với ông Thái, bà Minh đến ngân hàng TMCP Kỹ Th- ơng Việt Nam - chi nhánh Nghệ An trả hết nợ ngân hàng. Sau khi hoàn tất mọi thủ tục trả nợ tại ngân hàng và xoá thế chấp thì bà đã giao nốt số tiền còn lại ông Thái, bà Minh. Tổng số tiền bà cho vợ chồng ông Thái, bà Minh vay là 1.500.000.000 đồng. Ngay trong ngày 02/8/2010 bà và ông Thái, bà Minh cùng đi đến Phòng công chứng số 1 ký một giấy giao nhận tiền vay, thoả thuận thời hạn vay là 3 tháng và đồng thời 02 bên đồng ý ký Hợp đồng uỷ quyền để đảm bảo khoản vay trong tr- ờng hợp hết thời hạn vay 3 tháng

bà Minh, ông Thái không trả đ- ợc tiền thì bà có quyền mua bán chuyển nh- ợng, thế chấp.... đối với thửa đất 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh. Công chứng viên là ông Nguyễn Cảnh Toàn đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ cũng nh- ậu quả cho bà cùng với ông Thái, bà Minh nghe. Bà và ông Thái, bà Minh đã đọc và nghe đọc nội dung hợp đồng uỷ quyền và thấy ghi đúng ý chí thoả thuận giữa bà và ông Thái, bà Minh nên cả hai bên đều nhất trí và ký tên vào hợp đồng uỷ quyền.

Sau thời hạn 03 tháng, bà nhiều lần yêu cầu ông Thái, bà Minh trả nợ nh- ng không đ- ợc. Căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền, ngày 28/5/2012 bà buộc phải ký Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho ông Nguyễn Sỹ Hùng để đảm bảo quyền lợi cho bà. Quá trình kê khai chuyển nh- ợng bà và ông Hùng có kê khai tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4, diện tích sàn 48m². Do ông Thái, bà Minh đã uỷ quyền cho bà nên bà không cần thông báo cho họ biết. Sau đó ông Hùng đã làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ và đ- ợc UBND TP Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL287898 ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng. Quá trình ký hợp đồng uỷ quyền thì ông Thái, bà Minh đồng ý uỷ quyền cho bà có quyền bán chuyển nh- ợng cả ngôi nhà trên đất nh- ng do sơ suất khi lập hợp đồng uỷ quyền không phản ánh ngôi nhà trên đất. Do đó bà và ông Hùng đồng ý hỗ trợ trị giá ngôi nhà trên đất cho ông Thái, bà Minh theo trị giá định giá để đảm bảo quyền lợi cho ông Thái, bà Minh. Nay ông Thái, bà Minh khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ Quyết định 4817/QĐ-UBND ngày 16/8/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898 ngày 16/8/2012 mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng do UBND TP Vinh cấp thì bà không đồng ý.

Ý kiến của ông Nguyễn Sỹ Hùng: Vào ngày 28/5/2012 ông có nhận chuyển nh- ợng từ bà Võ Thị Tú H- ong 01 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 14, tờ bản đồ số 09 có diện tích 227,5m² thuộc xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh. Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã đ- ợc Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên, bà Võ Thị Tú H- ong đã đ- ợc ông Trần Văn Thái và bà Nguyễn Thị Minh uỷ quyền thông qua Hợp đồng uỷ quyền ký ngày 02/8/2010 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An. Trong hợp đồng uỷ quyền nêu trên ông Thái, bà Minh đã uỷ quyền cho bà H- ong đ- ợc quyền chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên thứ 3. Vì vậy việc ông ký kết hợp đồng nhận chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà H- ong là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về nhận chuyển nh- ợng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. UBND TP Vinh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 287898 vào ngày 16/8/2012 cho ông là Nguyễn Sỹ Hùng. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh.

Ý kiến của đại diện Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An: Phòng công chứng số 1 nhất trí nh- ý kiến của UBND TP Vinh đã trình bày. Tại thời điểm công chứng hợp đồng uỷ quyền ngày 02/8/2010 giữa ông Thái, bà Minh với bà H- ong (số công chứng 683A, quyển số 01/Tp/CC-SCC/HĐGD) thì có đầy đủ những ng- ời tham gia ký hợp đồng là ông Thái, bà Minh, bà H- ong. Tr- ớc khi công chứng Hợp đồng, ông đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia nghe, giải thích rõ hậu quả pháp lý cho ông Thái, bà Minh, bà H- ong nghe rõ và không ai có ý kiến gì thêm. Ông Thái, bà Minh, bà H- ong yêu cầu rõ nội dung cần uỷ quyền nh- ng do họ là ng- ời dân không nắm rõ câu chữ của luật nên đã nhờ ông thảo soạn hợp đồng uỷ quyền trên cơ sở ý chí của họ. Sau khi soạn xong nội dung hợp đồng uỷ quyền thì ông đã đọc lại cho ông Thái, bà Minh, bà H- ong nghe và giải thích rõ những điều khoản trong hợp đồng uỷ quyền. Ông Thái, bà Minh, bà H- ong đã nghe rõ, không yêu cầu giải thích gì thêm và cùng ký tên điểm chỉ vào hợp đồng uỷ quyền.

Phòng công chứng căn cứ vào GCNQSDĐ số AK 817520 ngày 27/11/2007 do UBND thành phố Vinh cấp cho ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, Nghệ An (đối với tài sản gắn liền với đất ch- a đ- ợc nhà n- ớc chứng nhận quyền sở hữu nhà). Phòng công chứng không đ- ợc công chứng những nội dung mà nhà n- ớc ch- a chứng nhận quyền sở hữu. Mặt khác tại thời điểm công chứng các bên cũng không kê khai trên đất có ngôi nhà 2 tầng. Vì vậy, phòng công chứng chỉ công chứng uỷ quyền đối t- ợng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, Nghệ An, không công chứng đối t- ợng uỷ quyền tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng là đúng quy định pháp luật.

Ngày 28/5/2012, căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền, phòng công chứng đã công chứng Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nh- ợng do ng- ời đ- ợc uỷ quyền là bà H- ong với bên nhận chuyển nh- ợng là ông Hùng. Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nh- ợng các bên có kê khai tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích 48m² nh- ng do trong GCNQSDĐ ch- a đ- ợc ch- a đ- ợc nhà n- ớc chứng nhận quyền sở hữu nhà. Do đó phòng công chứng không đ- ợc công chứng những nội dung mà Nhà n- ớc ch- a chứng nhận quyền sở hữu. Vì vậy, Phòng công chứng chỉ công chứng chuyển nh- ợng đối t- ợng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú,

thành phố Vinh, Nghệ An, không công chứng đối tượng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của UBND xã Nghi Phú: Trong văn bản trả lời số 235 ngày 25/8/2015 thì UBND xã Nghi Phú thừa nhận về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó việc lập biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 06/7/2012 không đúng quy định vì lập sau khi tờ khai được UBND xã Nghi Phú xác nhận vào ngày 25/5/2012 và sau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số 1 chứng thực vào ngày 28/5/2012. Việc không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất dẫn đến phản ánh tài sản gắn liền với đất không đúng thực tế là sai sót do lỗi sơ suất của UBND xã Nghi Phú. Việc xác định không đúng hiện trạng tài sản gắn liền với đất là không đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất mặt khác cũng ảnh hưởng đến việc xác định nghĩa vụ đối với người sử dụng đất khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. UBND xã Nghi Phú cho rằng bên được ủy quyền chỉ được thực hiện các nội dung ủy quyền có trong hợp đồng ủy quyền. Những nội dung không có trong Hợp đồng ủy quyền (phần tài sản gắn liền với đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì sẽ không thuộc phạm vi điều chỉnh của hợp đồng ủy quyền. Do vậy, việc người ủy quyền đưa cả tài sản gắn liền với đất vào Hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá phạm vi ủy quyền.

Ý kiến của bà Hồ Thị Năng: bà Năng và bà Nguyễn Thị Thanh Thủy làm ăn cần vốn để kinh doanh nên bà đã mượn GCNQSDĐ của ông Thái, bà Minh để cầm cố vay tiền làm ăn. Ngày 02/8/2010, bà Thủy đã gọi cho bà nói với vợ chồng ông Thái, bà Minh đến Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An để ký các giấy tờ thế chấp. Bà đã gọi cho ông Thái, bà Minh cùng đến Văn phòng công chứng số 1. Tại đây bà gặp bà H-ong. Bà Thủy và bà H-ong đã vào làm việc với công chứng viên trực, sau đó mới gọi bà cùng vợ chồng ông Thái, bà Minh vào và đưa các giấy tờ cho ông Thái, bà Minh ký. Cụ thể ông Thái, bà Minh ký những giấy tờ gì thì bà không biết.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thanh Thủy: Bà là bạn của bà Năng và bà H-ong. Thông qua bà Năng, bà đã nhiều lần mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái, bà Minh để thế chấp vay vốn ngân hàng. Việc bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái, bà Minh để cầm cố vay tiền của bà H-ong thì ông Thái, bà Minh có biết. Ngày 02/8/2010, bà H-ong có đưa tiền đến nộp tại Ngân hàng để thanh toán nợ Hợp đồng tín dụng mà bà đã vay trực đó và xóa thế chấp lấy GCNQSDĐ của ông Thái, bà Minh về. Cùng ngày 02/8/2010, bà đã nhờ bà Năng gọi ông Thái, bà Minh đến ký Hợp đồng ủy quyền tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An. Tại đây, ông Thái, bà Minh đã ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà H-ong giao số tiền còn lại cho bà. Tổng số tiền bà

H-ong vừa trả nợ ngân hàng vừa đ- a cho bà vay là 1.500.000.000 đồng. Việc bà m- ợn GCNQSDĐ của ông Thái, bà Minh để cầm cố vay tiền của bà H-ong thì ông Thái, bà Minh có biết. Còn nội dung cụ thể của hợp đồng ủy quyền nh- thể nào thì bà cũng không biết rõ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục tố tụng: Về thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ. Tại phiên toà hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tổng đạt các văn bản cho các đ- ơng sự tham tố tụng thực hiện đúng quy định đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ của họ. Thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tuy nhiên tòa án thụ lý vụ án từ ngày 23/12/2014 đến nay mới xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp GCNQSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND thành phố Vinh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mang tên Nguyễn Sỹ Hùng.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ng- òi bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị khởi kiện. Hôm nay, Tòa án nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mở phiên tòa sơ thẩm công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã đ- ọc kiểm tra, xem xét tại phiên toà, kết quả việc tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính xét thấy:

Về tố tụng:

Ngày 16/8/2012 UBND thành phố Vinh ban hành Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09,

diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ Hùng. Đầu năm 2013, ông Hùng yêu cầu ông Thái, bà Minh bàn giao nhà và đất cho ông Hùng. Ông Thái, bà Minh không đồng ý và vào tháng 01/2013 đã làm đơn đến UBND xã Nghi Phú. Trong quá trình chờ giải quyết đơn thì tại UBND xã Nghi Phú thì đến ngày 10/7/2013 ông Thái, bà Minh chính thức nhận được hồ sơ y sao cấp GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng. Nhưng đến ngày 24/4/2014 UBND xã Nghi Phú mới tiến hành hòa giải giải quyết tranh chấp. Ông Thái, bà Minh tiếp tục làm đơn kiến nghị đến UBND thành phố Vinh. Ngày 25/7/2014 UBND thành phố Vinh ban hành văn bản số 3557/UBND-TNMT trả lời đơn của ông Thái, bà Minh. Tháng 12/2014 ông Thái, bà Minh nhận được văn bản trả lời trên của UBND thành phố Vinh.

Ông Thái, bà Minh không đồng ý với văn bản trả lời nên ngày 23/12/2014 ông Thái, bà Minh gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Vinh yêu cầu hủy Quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010. Đây là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Thái, bà Minh nên ông Thái, bà Minh có quyền khởi kiện và là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án bằng vụ án hành chính theo quy định tại Điều 28, Điều 29 Luật tố tụng hành chính năm 2010 và Điều 30 Luật tố tụng hành chính năm 2015. Theo Điều 31 Luật tố tụng hành chính năm 2015, có hiệu lực ngày 01/7/2016 thì khiếu kiện quyết định hành chính của UBND cấp huyện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thành phố Vinh thụ lý vụ án trước ngày 01/7/2016 nên theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc Hội thì Tòa án nhân dân thành phố Vinh đã thụ lý và tiếp tục đưa ra giải quyết xét xử vụ án hành chính là đúng thẩm quyền.

Về nội dung:

Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khiếu kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về thẩm quyền ban hành: Ủy ban nhân dân thành phố Vinh ban hành Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ Hùng là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003.

Về hồ sơ và trình tự, thủ tục ban hành: Xét bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Sỹ Hùng thấy rằng: Tại tờ khai, hợp đồng chuyển nhượng, biên bản kiểm tra hiện trạng có xác nhận của UBND xã Nghi Phú đều phản ánh tài sản trên đất không đúng thực tế sử dụng đất, thể hiện tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 diện tích 48m² nhưng trên thực tế là ngôi nhà 2,5 tầng, đổ bê tông cốt thép diện tích sử dụng 290m². UBND xã Nghi Phú không tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất mà chỉ dựa trên lời khai của bà H-ong tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, dựa trên tờ khai chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất do bà H-ong là người được ủy quyền khai để xác nhận mà không kiểm tra thực tế dẫn đến xác nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất không đúng. UBND xã Nghi Phú đã thừa nhận sai sót trên. Mặt khác, UBND xã Nghi Phú chưa tiến hành thủ tục công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND xã Nghi Phú trong thời hạn luật định dẫn đến người sử dụng đất là ông Thái, bà Minh không được biết đến việc ông Hùng nộp hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất mà ông Thái, bà Minh được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất. Như vậy khẳng định việc UBND xã Nghi Phú lập khống biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất dẫn đến phản ánh sai thực tế tài sản gắn liền với đất; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vinh không kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa từ đó xác nhận đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã vi phạm về quy trình thủ tục ban hành GCNQSDĐ được quy định tại điểm a,b khoản 2; điểm b khoản 3 Điều 14 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ.

Mặt khác, ông Thái, bà Minh chỉ ủy quyền cho bà H-ong thực hiện các nhiệm vụ ủy quyền đối với quyền sử dụng đất, không ủy quyền đối với tài sản gắn liền với đất. Do đó, bà H-ong chỉ được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hùng, còn tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2,5 tầng có diện tích 290m² vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Thái, bà Minh. Như vậy, ông Hùng nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ thuộc trường hợp “*Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất*” được quy định tại Điều 15 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ. Theo đó UBND xã Nghi Phú không tiến hành kiểm tra về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản, kiểm tra sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng, không công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở UBND xã Nghi Phú trong thời hạn luật định; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không tiến hành kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa đã vi phạm về quy trình thủ tục ban hành GCNQSDĐ được

quy định tại điểm a,b,c khoản 2; điểm b khoản 3 Điều 15 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ.

Về nội dung: Bản chất của việc ký hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2010 giữa ông Thái, bà Minh với bà H-ong nhằm che đậy một giao dịch khác là giao dịch cho vay tiền. Thể hiện ở chỗ ông Thái, bà Minh thừa nhận cho bà Năng mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Năng, bà Thủy vay tiền bà H-ong, bà H-ong thừa nhận việc cho ông Thái, bà Minh vay số tiền 1.500.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Để đảm bảo khoản vay, ông Thái, bà Minh đồng ý cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số AK 817520 ngày 27/11/2007 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mang tên ông Trần Văn Thái và bà Nguyễn Thị Minh để thể hiện tại Giấy giao nhận tiền lập ngày 02/8/2010 mà cả ông Thái, bà Minh cũng như bà H-ong đều cung cấp tại Tòa án. Việc cầm cố này được hình thức hóa bằng Hợp đồng ủy quyền như đã nêu ở trên. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu vẫn có hiệu lực*”. Như vậy giao dịch ký Hợp đồng ủy quyền nhằm che dấu một giao dịch vay tài sản và cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân không có chức năng cầm cố, thế chấp thì giao dịch ký Hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Đối với Giao dịch dân sự bị coi là vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập được quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Mặt khác, ông Thái, bà Minh chỉ ủy quyền cho bà H-ong có quyền thực hiện các nhiệm vụ ủy quyền đối với đối tượng ủy quyền là *quyền sử dụng đất* mà không ủy quyền *tài sản gắn liền với đất*. Như vậy, tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 2,5 tầng, bê tông cốt thép với diện tích sử dụng 290m² vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Thái, bà Minh. Ngày 28/5/2012, bà H-ong căn cứ vào hợp đồng ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Sỹ Hùng mà không có sự tham gia hay đồng ý của vợ chồng ông Thái, bà Minh là vượt quá phạm vi ủy quyền được quy định tại các Điều 146, 198, 584 Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo Điều 2 hợp đồng ủy quyền có quy định “*Một trong hai bên không được đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền này nếu công việc ủy quyền trên chưa được thực hiện xong và không được sự đồng ý của bên còn lại*”. Điều đó có nghĩa là công việc ủy quyền được thực hiện xong và đồng thời phải có sự đồng ý của bên ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền mới hết hiệu lực. Như vậy bà H-ong ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thông báo cho ông Thái, bà Minh là

không thực hiện đúng thỏa thuận nh- hợp đồng đã ký kết. Phòng công chứng số 1, tỉnh Nghệ An cho rằng thời điểm hoàn tất công việc đ- ọc uỷ quyền thì đ- ơng nhiên hợp đồng sẽ hết hiệu lực theo quy định của pháp luật tại khoản 2 điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005 từ đó công chứng Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H- ơng với ông Hùng là ch- a đảm bảo quyền lợi cho ng- ời sử dụng đất cũng nh- của ng- ời uỷ quyền (ông Thái, bà Minh).

Từ những căn cứ trên cho thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Sỹ Hùng không đúng theo quy định về nội dung cũng nh- trình tự pháp luật quy định. UBND TP Vinh ban hành Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An cho ông Nguyễn Sỹ Hùng đã ảnh h- ờng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Thái và bà Nguyễn Thị Minh nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ng- ời khởi kiện.

Đối với đề nghị của bà Hương về việc bà và ông Hùng đồng ý hỗ trợ trị giá ngôi nhà cho ông Thái, bà Minh nhưng ông Thái, bà Minh không đồng ý và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận. Nên đề đề nghị của bà Hương không có căn cứ để xem xét.

Về án phí: Yêu cầu của ng- ời khởi kiện đ- ợc chấp nhận nên buộc ng- ời bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ng- ời khởi kiện 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 28, Điều 29, điểm a khoản 2 Điều 104 Luật tố tụng hành chính năm 2010; Điều 30, Điều 157, điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 của Quốc Hội;

Căn cứ điều khoản 2 Điều 52, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; điểm b khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 14, Điều 15 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ; Điều 129, 146, 198, 584, 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy toàn bộ quyết định hành chính trái pháp luật (Quyết định số 4817 ngày 16/8/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 287898, số vào sổ cấp GCN: CH 13609/số 4817-QĐ UBND (2012) ngày 16/8/2012 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 09, diện tích 227,50m² tại xóm 3, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An mang tên ông Nguyễn Sỹ Hùng do ủy ban nhân dân thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An ban hành); Buộc cơ quan Nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Buộc UBND thành phố Vinh phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn Thái, bà Nguyễn Thị Minh 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007930 ngày 12/12/2014.

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

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

Nơi nhận

- VKSND TP.Vinh
- TAND Tỉnh Nghệ An
- Chi cục THADS
- Các đ-ơng sự
- L-u hồ sơ

Ngô Thị Hoa