

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 03/2019/HC-ST

Ngày: 22/02/2019

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 THÁI NGUYÊN**

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Bà Trần Thị Nhài.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Hoàng Minh Đức

2. Bà Vũ Ngọc Lan

- *Thư ký phiên toà:* Ông Trần Văn Càn, Thư ký - Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà:*

Ông Lê Văn Mạnh, chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm theo thủ tục thông thường, vụ án hành chính thụ lý số: 38 /2017/ TLST-HC, ngày 20 tháng 12 năm 2017 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐXX-ST ngày 05 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Chị Ngô Thị H, sinh năm 1970

Địa chỉ: Xóm CR, xã CN, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

- *Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Anh Ngô Quang Đ sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ 1, phường TT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

Theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2018 tại Văn phòng công chứng Trung Thành tỉnh Thái Nguyên

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Ông Lưu Bình D

Tư vấn viên – Thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật và chính sách, Viện khoa học chính sách và pháp luật – Trung ương Hội liên hiệp khoa học và kỹ thuật Việt Nam

Địa chỉ: Số 66, Ngõ 120, đường TC, quận CG, thành phố Hà Nội

**2. Người bị kiện:** Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên

Địa chỉ: Số 132, đường HVT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Thanh H - Chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên (Theo văn bản ủy quyền số 594/QĐ-STNMT ngày 31/10/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên)

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

1. Anh Phan Văn H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Xóm MP, xã ĐL, thị xã ST, thành phố Hà Nội

2. Anh Nguyễn Việt C, sinh năm 1970

Địa chỉ: Xóm CR, xã CN, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên

(Tại phiên tòa có mặt: Chị Ngô Thị H, anh Ngô Văn Đ, ông Lưu Bình D, ông Phan Thanh H; vắng mặt: Anh Phan Văn H, anh Nguyễn Việt C).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện trình bày:***

Chị Ngô Thị H kết hôn với anh Nguyễn Việt C năm 1991, có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật tại UBND xã CN, huyện ĐH, tỉnh Bắc Thái ( Nay là xã CN, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên). Trong quá trình chung sống, vợ chồng chị có được bà Lưu Thị T (là mẹ đẻ anh C) chia cho thửa 1146 – TĐĐ 12, diện tích 400,2m<sup>2</sup> và được UBND thành phố TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 249309, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00027/NTC, cấp ngày 10/6/2009 mang tên anh Nguyễn Việt C. Năm 2009 vợ chồng chị đã xây dựng được một căn nhà cấp 4, mái hiên tây, rộng khoảng 100m<sup>2</sup>, bếp cùng công trình phụ trên thửa đất số 1146 – TĐĐ 12 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ngày 20/3/2017 khi cán bộ địa chính xã CN đến đo đất, chị phát hiện toàn bộ tài sản là nhà và đất của vợ chồng chị đã được anh C chuyển nhượng cho anh Phan Văn H, trú tại xóm MP, xã ĐL, thị xã ST, thành phố Hà Nội từ tháng 10 năm 2016.

Việc anh Nguyễn Việt C tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản là nhà và đất tại thửa số 1146 - TĐĐ 12 cho anh Phan Văn H khi không có sự đồng ý của chị là trái pháp luật. Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Phan Văn H đối với thửa đất số 1146 - TĐĐ 12 đã xâm phạm quyền và lợi ích của chị và các con. Nên ngày 05/12/2017 chị đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái nguyên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 439165, số vào sổ cấp GCN 00153/NCN, ngày 08/11/2016 mang tên Phan Văn H.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, chị Ngô Thị H đã nộp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ như sau:

1. Bản photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC439165 ngày 08/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp cho anh Phan Văn H.

2. Bản photô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Việt C và anh Phan Văn H.

3. Bản photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0249309 ngày 10/9/2009 của UBND thành phố Thái Nguyên cấp cho anh Nguyễn Việt C.

4. Bản sao giấy chứng nhận kết hôn.
5. Bản photo giấy chứng minh thư nhân dân mang tên Ngô Thị H.
6. Bản sao sổ hộ khẩu mang tên Lưu Thị T.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho Người khởi kiện cho rằng: Chị H và anh C kết hôn với nhau năm 1991, thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng, quá trình chung sống vợ chồng anh chị đã làm nhà và ở trên thửa đất này, khi anh C làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho anh Phan Văn H, chị H và các con không biết, nên việc anh C tự ý định đoạt tài sản chung của vợ chồng là không đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên đã không xuống thực địa kiểm tra xem có nhà ở không mà cho rằng đây là tài sản riêng của anh C và cấp giấy chứng nhận là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CC 439165, số vào sổ cấp GCN 00153/NCN, ngày 08/11/2016 mang tên anh Phan Văn H.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện cho rằng:* Theo quy định tại Điều 33 và Điều 34 Luật Hôn nhân và gia đình thì toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với đất tại thửa đất số 1146 – TĐĐ 12 là tài sản chung của vợ chồng anh Nguyễn Việt C và chị Ngô Thị H Việc anh Nguyễn Việt C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Phan Văn H là vô hiệu, vi phạm quy định tại Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình, Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Quá trình thực hiện các trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND xã CN và Sở Tài Nguyên và Môi trường Thái Nguyên đã vi phạm các quy định tại Điều 9 Thông tư số 24/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Điều 70 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường. Do vậy đề nghị HĐXX:

1. Tuyên bố hành vi hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn H là trái pháp luật.
2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thông qua hình thức xóa bỏ phần đính chính trong giấy chứng nhận phần chuyển quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Việt C sang anh Phan Văn H.

- ***Đại diện hợp pháp cho người bị kiện trình bày:*** Tháng 10 năm 2016 Văn phòng đăng ký đất đai – Trục thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của anh Phan Văn H, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Việt C và anh Phan Văn H

được UBND xã CN chứng thực ngày 06/10/2016. Đối chiếu với thành phần hồ sơ và các quy định của pháp luật, ngày 08/11/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 439165, số vào sổ cấp GCN: 00153/NCN cho anh Phan Văn H, tại thửa đất số 1146, tờ bản đồ 12, diện tích 262,7m<sup>2</sup>. Sau khi kiểm tra lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên thấy rằng:

- Về thẩm quyền cấp GCN QSD đất: Căn cứ vào khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014 /NĐ-CP của Chính Phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H là đúng thẩm quyền.

- Về trình tự, thủ tục cấp: Sau khi nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Việt C cho anh Phan Văn H, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đã thẩm định hồ sơ, các bên thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đã gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai đề trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đầy đủ thành phần hồ sơ và đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 9, Thông tư số 24/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Về nội dung: Theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thì thửa đất 1146, tờ bản đồ số 12 là tài sản riêng của anh Nguyễn Việt C, nên anh C có quyền chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho người khác theo quy định của pháp luật.

Về hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng: Tại Điều 405 và khoản 3 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Hợp đồng được giao kết có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*, *“Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*. Do đó, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh C và anh H có hiệu lực pháp luật từ kể từ ngày được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Cao Ngạn chứng thực (ngày 06/10/2016).

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC439165 ngày 08/11/2016 cho anh Phan Văn H là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung hợp đồng có liên quan đến tài sản trên đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do đó đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Việt C trình bày:** Nguồn gốc thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 12 là do mẹ anh cho từ năm nào anh không nhớ, đến năm 2009 mới thực hiện thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật tại Ủy ban nhân dân xã CN. Theo hợp đồng tặng cho và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa

đất này là tài sản riêng cá nhân anh. Ngày 06/10/2016 anh đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Phan Văn H với giá theo hợp đồng là 100.000.000đ (nhưng thực chất là các bên mua bán với nhau giá 400.000.000đ), hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã CN, anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ 12.

Về tài sản là nhà ở và công trình phụ là do anh xây dựng lên, chị H không có công sức đóng góp nên không phải là tài sản chung của vợ chồng. Do tình cảm vợ chồng không hòa thuận, anh và chị H đã ly thân với nhau từ năm 2011, Khi anh chuyển nhượng đất cho anh H chị H có biết.

Do điều kiện sức khỏe yếu anh không thể đến Tòa án được, nên đề nghị xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Về yêu cầu khởi kiện của chị H, đề nghị Tòa án giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Phan Văn H.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn H trình bày:**

Thông qua một số người quen biết, anh biết được anh Nguyễn Việt C trú tại Xóm CR, xã CN, thành phố Thái Nguyên có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 12, sau khi kiểm tra giấy tờ về quyền sử dụng đất anh đã đồng ý mua thửa đất trên với giá là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã CN chứng thực. Ngày 08/11/2016 anh được Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC439165 ngày 08/11/2016. Từ khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh không biết chị Ngô Thị H là ai, nay chị H khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất anh đã nhận chuyển nhượng của anh C thì anh không đồng ý, đồng thời có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai tiếp cận chứng cứ và đối thoại để các đương sự đối thoại với nhau. Tuy nhiên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn H và anh Nguyễn Việt C vắng mặt, người khởi kiện và người bị kiện không thống nhất được với nhau về các vấn đề cần giải quyết trong vụ án, nên cần phải đưa vụ án ra xét xử để xem xét yêu cầu khởi kiện và tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện.

Tại phiên tòa, sau khi phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị HĐXX:

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị H, Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165, số vào sổ cấp GCN 00153/NCN, ngày 08/11/2016 mang tên anh Phan Văn H.

Ngoài ra còn đề nghị về phânán phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện viện kiểm sát:

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

**[1]. Về thủ tục tố tụng:** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phan Văn H và anh Nguyễn Việt C vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

**[2]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:** Theo nội dung đơn khởi kiện chị Ngô Thị H khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165, số vào sổ cấp GCN 00153/NCN, ngày 08/11/2016 mang tên ông: Phan Văn H. Căn cứ vào Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính - Xác định đây là khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

**[3]. Về thời hiệu khởi kiện:** Ngày 20/3/2017 chị H biết được anh Phan Văn H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 12 và đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên vào ngày 05/12/2017, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 439165, ngày 08/11/2016 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp cho anh Phan Văn H là còn trong thời hiệu khởi kiện, quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

**[4]. Về nội dung:** Xét nội dung yêu cầu khởi kiện, đánh giá tính hợp pháp của quyết định hành chính là đối tượng khởi kiện của vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1]. *Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Tại khoản 3 Điều 105 - Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 1 Điều 37- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định:

*“1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....trong các trường hợp sau:*

*a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”*

Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên, thì Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165, ngày 08/11/2016 đối với thửa đất 1146, tờ bản đồ số 12 cho anh Phan Văn H là đúng thẩm quyền.

[4.2]. *Về hình thức*: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165, ngày 08/11/2016 thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, “*Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản gắn liền với đất*”.

[4.3]. *Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận*:

Tại khoản 1, 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về: Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho...chuyển quyền sử dụng đất... như sau:

“1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

.....

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi Thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và Thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”

Sau khi tiếp nhận hồ sơ Chi Nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thái Nguyên đã tiến hành các trình tự, thủ tục kiểm tra hồ sơ và thực hiện gửi Thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và Thông báo thu nghĩa vụ tài chính, hoàn thiện hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai – Thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận là thực hiện đúng các trình tự, thủ tục quy định tại khoản 1, 2 Điều 79 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Về Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất: Tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và mục 7 – Phụ lục III -Ban hành kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

“2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho...quyền sử dụng đất... gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng.....

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;...”

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên thì thành phần hồ sơ, trình tự, thủ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất số CC 439165, ngày 08/11/2016 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[4.4]. *Về căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

- Xét về nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất: Thửa đất số 1146- Tờ bản đồ 12 có nguồn gốc là một phần của Thửa 898, tờ bản đồ số 12, được UBND huyện Đồng Hỷ cấp cho bà Lưu Thị T năm 1999. Ngày 30/3/2009, bà T lập hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Việt C tại UBND xã CN diện tích 400,2m<sup>2</sup> (trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ONT và 200,2m<sup>2</sup> đất HNK) và anh C được UBND thành phố Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 249309, ngày 10/6/2009 mang tên anh Nguyễn Việt C. Như vậy, theo quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Điều 13 Nghị định 70/2001/NĐ-CP ngày 03/10/2001 của Chính phủ và Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1146- Tờ bản đồ 12 là tài sản riêng của anh Nguyễn Việt C.

Đối với nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất: Theo như anh Nguyễn Việt C và chị Ngô Thị H trình bày thì: Sau khi vợ chồng anh kết hôn năm 1991, vợ chồng đã được bố mẹ chia cho thửa đất này và sử dụng liên tục, đến năm 2009 mới làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2009 vợ chồng đã xây dựng được một căn nhà cấp 4, bếp và công trình phụ trên đất, mặc dù vợ chồng ly thân nhưng vẫn là nhà ở duy nhất của vợ chồng và các con trên thửa đất này. Tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 (nay là Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014) quy định:

*“1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh và những thu nhập hợp pháp khác của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và những tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung.*

.....

*3. Trong trường hợp không có chứng cứ chứng minh tài sản mà vợ, chồng đang có tranh chấp là tài sản riêng của mỗi bên thì tài sản đó là tài sản chung”.*

Như vậy, toàn bộ khối tài sản là nhà ở, bếp, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, nên là tài sản chung của vợ chồng theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình.

Việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng và giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất, Điều 31 và Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định:

*“Điều 31. Giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng:*

*Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thoả thuận của vợ chồng. Trong trường hợp nhà ở thuộc sở hữu riêng của vợ hoặc chồng thì chủ sở hữu có quyền xác lập, thực hiện, chấm dứt giao dịch liên quan đến tài sản đó nhưng phải bảo đảm chỗ ở cho vợ chồng.*

*Điều 35. Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung:*

*1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thoả thuận.*



2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản;

b) Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu;

c) Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình”.

Trong nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Việt C và anh Phan Văn H lập ngày 06/10/2016, mặc dù không có sự thỏa thuận và đồng ý bằng văn bản của chị Ngô Thị H, nhưng anh C đã tự ý định đoạt, chuyển nhượng toàn bộ khối tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở công trình xây dựng trên đất cho anh Phan Văn H, xâm phạm đến chế độ chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Ngoài ra, theo lời khai của anh Phan Văn H và anh Nguyễn Việt C thì khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho nhau thì giá trị của hợp đồng thực chất là 400.000.000đồng, nhưng trên hợp đồng chứng thực tại UBND xã CN chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Việt C và anh Phan Văn H là trái pháp luật, nên Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165, ngày 08/11/2016 cho anh Phan Văn H đối với thửa đất số 1146, tờ bản đồ 12 là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị H, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp ngày 08/11/2016 mang tên ông: Phan Văn H. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện cho rằng việc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Văn H là hành vi hành chính và đề nghị tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thông qua hình thức xóa bỏ phần nội dung đính chính trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Trường hợp tranh chấp về giao dịch dân sự liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2016 giữa anh Nguyễn Việt C và anh Phan Văn H sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu phát sinh yêu cầu khởi kiện.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ luật dân sự năm 2005, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị H, Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 439165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên cấp ngày 08/11/2016 mang tên ông: Phan Văn H.

**2.** Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Nguyên phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho chị Ngô Thị H 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005834, ngày 19/12/2017 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Nguyên.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Cấp cao tại Hà Nội.
- Cục THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Nhài**