

Bản án số: 17/2019/HC-ST

Ngày: 29 – 10 - 2019

V/v “*Kiến 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 tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Nhài.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Hòa

2. Ông Đinh Thanh Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Minh Quang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Quang Trung, chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 10 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 sơ thẩm thụ lý số: 40/2018/TLST-HC, ngày 25 tháng 9 năm 2018, về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXX-ST ngày 24 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Bùi Duy Kh, Sinh năm 1938 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm V N, xã B N, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên

- *Người đại diện hợp pháp:* Bùi Doãn S, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm HH, xã TH, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên

2. Người bị kiện: Sở TN&MT Thái Nguyên

Địa chỉ: Số 132, đường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Phan Thanh Hà, chức vụ: Phó Giám đốc Sở TN&MT Thái Nguyên (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Bà Đào Thị M, sinh năm 1951 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm V N, xã B N, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên.

- *Người đại diện hợp pháp:* Bùi Doãn S, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm HH, xã TH, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên

2. Ông Vũ Đình H, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tiểu khu Thái An, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

- *Người đại diện hợp pháp:* Ông Vũ Vinh Q, sinh năm 1990 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 272, Phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện hợp pháp, người khởi kiện trình bày:

Gia đình ông Bùi Duy Kh và bà Đào Thị M sử dụng các thửa đất số 63, 81, 155, 174 – Tờ bản đồ số 84 tại xóm V N, xã B N, huyện ĐH. Các thửa đất này vợ chồng ông đã được UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 399531, số vào sổ cấp GCN: CH00110 ngày 13/10/2010.

Năm 2017, con trai ông Kh – bà M (là Bùi Văn Hiến) có nhu cầu vay tiền cho làm ăn, nên có nhờ ông Bùi Duy Kh đứng ra vay của ông Vũ Đình H, sinh năm 1957, địa chỉ: Tiểu khu Thái An, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên số tiền 280.000.000đ (*Hai trăm tám mươi triệu đồng*). Ngày 10/8/2017, ông Kh và ông H đã lập giấy vay tiền có nội dung: “ *Tôi tự nguyện vay tiền của ông Vũ Đình H, địa chỉ: TK Thái An, thị trấn Đu, phú Lương, Thái Nguyên số tiền bằng số (280.000.000đ) (bằng chữ: Hai trăm tám mươi triệu đồng). Tài sản thế chấp nhà đất và xe ô tô biển kiểm soát: 36C 135466; Giá trị tài sản thế chấp trên 500.000.000đ... tôi đã nhận đủ 280.000.000đ... và chấp nhận kể từ ngày 10/8/2017 đến ngày 10/11/2017 ..Tôi xin cam đoan trả nợ đúng hạn, nếu sai sau 10 ngày tôi không trả được số tiền cho anh Vũ Đình H, thì ông sẽ thanh lý tài sản đã thỏa thuận giữa hai bên không thắc mắc gì..”*

Ngoài việc các bên lập giấy vay tiền trên, ông H còn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bảo vợ chồng ông Kh, bà M đến UBND xã B N ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có thửa số 63 – TĐĐ 84, diện tích 662m² . Sau khi các bên ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 24/01/2018 ông Vũ Đình H được Sở TN&MT Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đình H thửa đất số 63 – tờ bản đồ 84, diện tích 662m² (trong đó có 131m² đất ONT và 531m² đất CLN).

Ngày 10/8/2018, ông Bùi Duy Kh có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H. Căn cứ ông Kh yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là vì:

- Thứ nhất: Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là không có thật, vợ chồng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Vì thương con và cần có tiền cho con làm ăn nên ông đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông không đọc, nên không biết nội dung hợp đồng để làm gì.

- Thứ hai: Trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 84 có căn nhà xây kiên cố và công

trình phụ, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện tài sản trên đất và không thể thực hiện được, việc các bên thiết lập hợp đồng không đúng mẫu quy định.

- Thứ ba: Quá trình thực hiện việc chứng thực hợp đồng tại UBND xã, vợ chồng ông Kh, bà M không có mặt tại UBND xã để chứng thực và điểm chỉ vào hợp đồng, nên việc UBND xã B N chứng thực vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh, bà M cho ông Vũ Đình H là không đúng quy định của pháp luật.

Thứ tư: Quá trình thẩm tra, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận các cơ quan nhà nước đã không đến thực địa để kiểm tra, không phát hiện ra trên đất có nhà 02 tầng kiên cố nên không thể bàn giao đất cho bên mua.

- Người bị kiện là Sở TN&MT Thái Nguyên: Tại văn bản số 2184/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/8/2019, người bị kiện trình bày:

- 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; Quyết định ủy quyền số 44/QĐ-STNMT ngày 23/01/2018 của Sở TN&MT Thái Nguyên. Ngày 24/01/2018 Văn phòng đăng ký đất đai – trực thuộc Sở TN&MT Thái Nguyên đã ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834 mang tên ông Vũ Đình H là đúng quy định của pháp luật

- Về trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ: Sau khi tiếp nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Duy Kh, bà Đào Thị M cho ông Vũ Đình H, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐH đã thẩm định hồ sơ và chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với nhà nước, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐH đã gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai - Sở TN&MT ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014 /NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2016 của Bộ TN&MT; Thành phần hồ sơ đã đầy đủ theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014 của Bộ TN&MT.

Do vậy, ông Bùi Duy Kh yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Vũ Đình H và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2017 anh Bùi Văn Hiến (là con trai ông Bùi Duy Kh) có đến gia đình ông để hỏi vay tiền để làm ăn, nhưng do anh Hiến không có tài sản thế chấp nên ông không cho vay. Ngày 10/8/2017, ông Bùi Duy Kh đến gia đình ông vay số tiền

280.000.000đ và thế chấp bia đỏ. Hai bên đã thỏa thuận nếu trong thời hạn 03 tháng nếu ông Kh không trả được tiền vay thì sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông H. Ngày 10/8/2017 hai bên đến UBND xã B N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Bùi Duy Kh chuyển nhượng cho ông Vũ Đình H 05 thửa đất với tổng diện tích là 3.927m² (Trong đó có thửa 63 – TBD 84). Ngày 24/01/2018 ông được Sở TN&MT Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834 đối với thửa đất số 63 – TBD 84, diện tích 662m².

Nay ông Kh yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ. Lý do: Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; Theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ thì khi chứng thực hợp đồng không nhất thiết phải có sự chứng kiến của Chủ tịch UBND xã và các bên không nhất thiết phải điểm chỉ vào hợp đồng. Do vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Duy Kh.

- Bà Đào Thị M (là vợ ông Bùi Duy Kh) trình bày: Nhất trí với nội dung trình bày của ông Bùi Duy Kh; Bà M cho rằng toàn bộ quyền sử dụng đất 3.214m² trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2017 tại UBND xã B N là tài sản của vợ chồng bà, đã được UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 399531 ngày 13/10/2010. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H tự ý mang hợp đồng đến xã để làm thủ tục, vợ chồng bà không biết, việc ký vào hợp đồng là do anh Hiến (con trai bà) đưa cho, khi ký bà không đọc lên không biết nội dung trong đó ghi những gì. Nay bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Vũ Đình H là giả tạo nên đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H, đối với thửa đất số 63 – TBD 84.

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 bị kiện vắng mặt, Người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thống nhất được với nhau về việc 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: Điều 30, Điều 32, Điều 116, 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 ông Bùi Duy Kh; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H.

Ngoài ra còn đề nghị về phần án 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 khởi kiện là ông Bùi Duy Kh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị M vắng mặt, nhưng có mặt người đại diện hợp pháp. Người bị kiện là Sở TN&MT Thái Nguyên được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt lần thứ ba. Căn cứ khoản 2 Điều 157, khoản 2, 3 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:** Ông Bùi Duy Kh khởi kiện 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 CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H (sau đây viết tắt là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429). Căn cứ vào khoản 3 Điều 105 luật đất đai năm 2013; 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 10/8/2018 ông Bùi Duy Kh đã có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 815429 do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018. Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính, yêu cầu khởi kiện của ông Kh là còn trong thời hiệu khởi kiện nên được xem xét, giải quyết theo quy định.

[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 TN&MT 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.”

Tại khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, quy định:

“3. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương về bộ máy tổ chức, cơ sở vật chất của Văn phòng đăng ký đất đai để quy định việc cho phép Sở TN&MT được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

Các trường hợp ủy quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật đất đai và khoản này được sử dụng dấu của Sở TN&MT.”

Tại Quyết định số 581/QĐ-STNMT ngày 22/9/2017 của Giám đốc Sở TN&MT Thái Nguyên đã ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp *“ 1.1 Khi hộ gia đình cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài ... thực hiện các quyền của người sử dụng đất, quyền 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, Văn phòng đăng ký đất đai - Sở TN&MT Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 815429 mang tên ông Vũ Đình H đối với thửa 63 –TBD 84 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 CM 815429 thực hiện đúng theo mẫu giấy chứng nhận ban hành kèm theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT, *“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 TN&MT.

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 huyện ĐH 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 nghĩa vụ tài chính; Thông báo thu nghĩa vụ tài chính, hoàn thiện hồ sơ, trình Văn phòng đăng ký đất đai –Sở TN&MT 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 thành phần 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 TN&MT và Mục 7 - Phụ lục III - Ban hành kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29/3/2016 của Bộ trưởng Bộ TN&MT 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 CM 815429, ngày 24/01/2018 đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[4.4]. Về nội dung và 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 63- Tờ bản đồ 84 có nguồn gốc là của vợ chồng ông Bùi Duy Kh và bà Đào Thi M, được UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0906487, số vào sổ cấp GCN: 00570, ngày 25/10/1994. Năm 2010 thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính, ông Kh và bà M được UBND huyện ĐH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 399531, số vào sổ cấp GCN: CH00110, ngày 13/10/2010. Trên thửa đất này, năm 2010 vợ chồng ông Kh đã xây

dựng 01 căn nhà 02 tầng cùng công trình phụ trên đất- Đây được xác định là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm vợ chồng ông Kh, bà M, anh Bùi Văn Hiến (con ông Kh) và cháu Bùi Văn Sơn. Khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đình H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã B N chứng thực ngày 10/8/2017 ông Kh và bà M chỉ chuyển nhượng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất (trong đó có thửa 63 –TĐĐ 84), không chuyển nhượng tài sản trên đất cho ông H. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đình H đối với thửa đất nêu trên, các thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 5 – Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ TN&MT.

- Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại giấy vay tiền ngày 10/8/2017 thể hiện: “ *Tôi tự nguyện vay tiền của ông Vũ Đình H, ... số tiền bằng số (280.000.000đ)Tài sản thế chấp nhà đất và xe ô tô biển kiểm soát: 36C 135466; Giá trị tài sản thế chấp trên 500.000.000đ... tôi đã nhận đủ 280.000.000đ... và chấp nhận kể từ ngày 10/8/2017 đến ngày 10/11/2017 ..Tôi xin cam đoan trả nợ đúng hạn, nếu sai sau 10 ngày tôi không trả được số tiền cho anh Vũ Đình H, thì ông sẽ thanh lý tài sản đã thỏa thuận giữa hai bên không thắc mắc gì..”*

Tại biên bản ghi lời khai và ý kiến trình bày tại phiên đối thoại, ông Vũ Đình H thừa nhận: *Vì anh Hiến không có tài sản bảo đảm nên ông H không cho anh Hiến vay tiền, khi ông Kh mang bì đồ đến thế chấp chuyển nhượng 05 thửa đất để vay số tiền 280.000.000đ,... lãi xuất là 3%/tháng, sau này thỏa thuận là 1%/thángnếu sau 03 tháng ông Kh không trả được số tiền cho tôi thì sẽ nộp nghĩa vụ tài chính để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông H.*

Như vậy, theo nội dung thỏa thuận và cam kết nêu trên thì sau thời hạn 10 ngày hoặc 03 tháng kể từ ngày vay (ngày 10/8/2017) nếu ông Kh không trả được khoản tiền vay thì ông H mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 05 thửa đất sang tên ông H. Tuy nhiên ngày 10/8/2017 các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã B N chứng thực là không đúng với ý chí thỏa thuận của các bên khi tham gia giao dịch. Thực chất hợp đồng này là giả tạo, che giấu cho việc thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản tiền vay, chứ không phải là việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Tại Điều 124 và Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“ Điều 124. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.

2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

- Điều 501. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất

1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Như vậy, quá trình thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 815429 các cơ quan nhà nước đã thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết là trái pháp luật, nhằm che giấu cho việc thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay, nên HĐXX nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Duy Kh, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834, do Văn phòng đăng ký đất đai - Sở TN&MT Thái Nguyên, cấp ngày 24/01/2018 mang tên ông Vũ Đình H.

[5]. Về giao dịch dân sự liên quan đến khoản tiền vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/8/2017 giữa ông Bùi Duy Kh, bà Đào Thị M với ông Vũ Đình H không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này, nên HĐXX không xem xét; Trường hợp có yêu cầu khởi kiện sẽ được xem xét giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

[6]. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên Sở TN&MT Thái Nguyên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ người khởi kiện tự nguyện chịu và không yêu cầu, nên HĐXX không buộc người bị kiện phải thanh toán khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 3, 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; Điều 124, Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; 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 TN&MT; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày

19/5/2014 của Bộ TN&MT; 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 ông Bùi Duy Kh; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 815429, số vào sổ cấp GCN: CS 05834 do Sở TN&MT Thái Nguyên cấp ngày 24/01/2018, mang tên Ông Vũ Đình H.

2. Buộc Sở TN&MT Thái Nguyên phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Bùi Duy Kh 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008642, ngày 24/9/2018, 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 công khai.

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

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hòa Đinh Thanh Hải

Trần Thị Nhài

