

Bản án số: 626/2024/HC-PT

Ngày: 22-11-2024

V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý nhà nước về đất đai

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân Hương.

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Sỹ Hưng;

Ông Trần Quang Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Vi Thị Tuyết Minh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 424/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 9 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12413/2024/QĐPT-HC ngày 04 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Văn N, sinh năm 1976.

Đăng ký thường trú: Số B, đường E, N, phường P, quận B, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: 353 đường T, phường L, thành phố N, tỉnh H.

2. Người bị kiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

Địa chỉ: Số A T, phường P, thành phố N, tỉnh H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn S - Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Trung K - Phó Giám đốc

(Văn bản ủy quyền số 21/UQ-STNMT ngày 03/01/2024)

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

N;
3.1. Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Địa chỉ: Số A T, phường P, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Đại T - Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc H - Phó Giám đốc;

(Văn bản ủy quyền số 46/UQ-VPĐK ngày 15/01/2024).

3.2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Trung K - Phó Giám đốc;

(Văn bản ủy quyền số 2604/UQ-STNMT ngày 25/6/2024).

3.3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N

Địa chỉ: Số A T, phường B, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện Chi nhánh: Ông Hoàng T1 - Giám đốc.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh H

Địa chỉ: Số 1 Đào Duy Từ, phường Thống Nhất, thành phố H, tỉnh H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đăng B - Chi cục trưởng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2 - Chấp hành viên
trung cấp;

(Văn bản ủy quyền số 81/VBUQ-THADS ngày 08/12/2023).

3.5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á

Địa chỉ: Số D N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiên P - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hà T3 - Giám đốc xử lý nợ và
ông Trần Đăng H1 - Chuyên viên xử lý nợ;

(Văn bản ủy quyền số 149/UQ-QLN.24 ngày 24/01/2024).

3.6. Phòng C thuộc Sở Tư pháp tỉnh H

Địa chỉ: Số C đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thanh H2 - Trưởng phòng;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh V - Chuyên viên;

(Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2024).

3.7. Ủy ban nhân dân phường Q, thành phố N: Địa chỉ: Số A phố H, phường
Q, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức H3 - Chủ tịch UBND phường
Q;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T4 - Phó Chủ tịch UBND

phường Q.

3.8. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972;

Địa chỉ trước khi xuất cảnh: Số C T, phường T, thành phố N, tỉnh H;

Địa chỉ hiện nay: O - W.3

01796 Pirna - Cộng hòa liên bang Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến T5;

Địa chỉ: Số E P, phường B, thành phố N, tỉnh H;

(Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2024).

3. 9. Công ty trách nhiệm hữu hạn T8

Địa chỉ cũ: Số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H;

Địa chỉ liên hệ: Ông Trần Thanh T6, số G đường T, phường T, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N - Giám đốc.

3.10. Bà Trần Thị K1, sinh năm 1982;

Đăng ký thường trú: Số C, Ô, phường H, thành phố N, tỉnh H;

Địa chỉ liên hệ: Số A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh H;

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024): Bà Trần Thị B2, sinh năm .

Địa chỉ: B, Ô, phường H, TP N, tỉnh H;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, đơn trình bày và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Trần Văn N trình bày:

Năm 2012, ông và bà Trần Thị K1 thế chấp 03 quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại số nhà E H, phường Q, thành phố N (viết tắt là số nhà E H) và 01 quyền sử dụng đất tại xóm G xã M thành phố N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T8 (viết tắt là Công ty T8) tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á chi nhánh N1 (viết tắt là Ngân hàng Á).

Do Công ty T8 gặp khó khăn và không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Á đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H để yêu cầu Công ty T8 trả nợ. Tại Tòa án, Công ty T8 và Ngân hàng Á đã thoả thuận và được Tòa án ra Quyết định công nhận sự thoả thuận vào ngày 04/5/2015.

Năm 2016, bà K1 đã bỏ tiền giải chấp 01 quyền sử dụng đất tại xóm G xã M thành phố N. Sau đó Ngân hàng Á đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H (viết tắt là Chi cục T) thi hành một phần Quyết định của Tòa án. Chi cục THADS ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 06/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2016 thì Công ty T8 là người phải thi hành án. Các tài sản phải thi hành án

là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 701110 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 12/7/2005, diện tích 44,5 m² trong đó diện tích chung 23,4 m², diện tích riêng 21,1 m² đứng tên Trần Văn N ngày 12/5/2010 tại số E H (viết tắt là GCNQSDĐ số AC 701110); GCNQSDĐ số AK 894879 do Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh H cấp ngày 05/11/2007, diện tích 65,86 m² trong đó diện tích chung 45,08 m² diện tích riêng 20,78 m² đứng tên Trần Văn N ngày 12/5/2010 tại 51 H (viết tắt là GCNQSDĐ số AK 894879); GCNQSDĐ số AO 332922 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 18/02/2009, diện tích 61,4 m² trong đó diện tích chung 38,8 m² diện tích riêng 22,6 m² đứng tên Trần Văn N ngày 12/5/2010 tại 51 H (viết tắt là GCNQSDĐ số AO 332922).

Ngày 24/11/2016, Chấp hành viên Chi cục THADS lập Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án.

Ngày 22/12/2016, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản số 71/TB-THADS. Ngày 22/05/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo số 161/TB-THADS về việc bán đấu giá không thành lần 3.

Ngày 23/5/2017, Ngân hàng Á có đơn đề nghị về việc nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án, nhưng không nêu rõ giá trị tài sản trừ vào tiền thi hành án.

Ngày 30/6/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS.

Ngày 10/7/2017, bà K1 có đơn đăng ký mua tài sản với giá thị trường là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngày 17/7/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS lập Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án với Ngân hàng Á với nội dung: “Ngân hàng Á không đồng ý với đơn đăng ký mua tài sản của bà K1. Đề nghị Chi cục THADS xử lý theo quy định của pháp luật”.

Ngày 11/8/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS với nội dung: “Bằng biện pháp: Giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất tại số E H cho Ngân hàng Á. Tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12; thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tại số E H theo các GCNQSDĐ số AK 894879 và GCNQSDĐ số AO 332922 mà chưa có Thông báo cưỡng chế đối với GCNQSDĐ số AC 701110.

Ngày 29/8/2017, Chi cục T có công văn số 132/CV-CCTHADS gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N về việc cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng Á do nhận tài sản cần trừ nợ tại thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, và thửa thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại số E H.

Ngày 21/9/2017, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N có công văn số 2499/STNMT-VPĐK với nội dung: "Đề đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng Á khi việc phát mại quyền sử dụng đất chưa thành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ) thực hiện xác nhận trên trang 4

GCN đã cấp; Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày quyết định xử lý tài sản đảm bảo là bất động sản, Ngân hàng Á tiếp tục thực hiện việc phát mại quyền sử dụng đất và thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ theo quy định. Việc cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện sau khi đã phát mại tài sản hoàn thành”.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, Chấp hành viên Chi cục THADS đã có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án. Ngày 02/5/2019, Cục THADS tỉnh N đã ra Quyết định số 59/QĐ-CTHADS xử lý kỷ luật công chức THADS với các hình thức: Kỷ luật khiển trách đối với Chấp hành viên trung cấp Chi cục THADS với lý do vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án và phê bình trong cơ quan, phê bình trong toàn ngành đối với một số cá nhân khác.

Ông N cho rằng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã căn cứ hồ sơ thi hành án vi phạm các quy định của pháp luật để xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ số AC 701110 từ tên ông chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Á theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục THADS và sau đó tiến hành việc cấp đổi GCNQSDĐ là trái quy định của pháp luật. Ngoài ra, ngày 02/11/2017, bà K1 có đơn đề nghị về việc sang tên đổi chủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND thành phố N, Phòng T9, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Đồng thời, bà K1 có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn với ông N tại Tòa án, trong đó có tài sản là GCNQSDĐ số AC 701110. Trong vụ án này, Ngân hàng Á là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tài sản đang tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân tỉnh H xét xử phúc thẩm thì ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số AC 701110 cho bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972, trú tại C T, phường T, thành phố N, tỉnh H. Với lý do nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Á và bà Nguyễn Thị B1 tại Phòng C1 tỉnh H, số công chứng 315, quyền số 19/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Mặt khác, cho đến nay ông và bà K1 chưa tự nguyện bàn giao tài sản và ông cũng không được tổng đạt Thông báo cưỡng chế thi hành án đối với tài sản là GCNQSDĐ số AC 701110. Sau khi có Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh H giải quyết tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn giữa ông N và bà K1 thì ông mới biết được việc xác nhận biến động, ngày 29/10/2020 ông đã có đơn khiếu nại đến sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N và tiếp tục có đơn khiếu nại đến lần thứ 10 nhưng vẫn không được giải quyết. Thời điểm ông biết GCNQSDĐ số AC 701110 được chuyển quyền cho bà B1 vào khoảng cuối năm 2022.

Do vậy, ông N yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hành vi hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc đăng ký biến động chuyển đổi quyền sử dụng GCNQSDĐ số AC 701110 được UBND thành phố N cấp ngày 12/7/2005, có đăng ký biến động thay đổi chủ sở hữu sang tên Trần Văn N được Phòng tài nguyên và môi trường xác nhận ngày 12/5/2010, diện tích 44,5 m² (sử dụng chung: 23,4 m², sử dụng riêng 21,1 m², chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Á ngày 10/11/2017 theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành

án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H là hành vi hành chính trái pháp luật; Hủy GCNQSDĐ số AC 701110 được UBND thành phố N cấp ngày 12/7/2005, phần xác nhận trên trang 4, chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á ngày 10/11/2017; Hủy GCNQSDĐ số CU 330743 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 26/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Bích .

Về quan điểm của ông đối với các yêu cầu độc lập của bà K1: Các yêu cầu độc lập của bà K1 như đã trình bày trong đơn là có cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hộ ông Phạm Anh T7, bà Nguyễn Thị L được UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AC 701110 ngày 12/7/2005, với diện tích 44,5 m² (sử dụng riêng: 21,1 m², sử dụng chung: 23,4 m²) tại số nhà E H, phường Q, thành phố N. Năm 2010, ông T7, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn N, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T9 xác nhận tại trang 4 GCNQSDĐ.

Hộ ông Trần Mạnh D, bà Đặng Thị Kim D1 được UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số AK 894879 ngày 05/11/2007 với diện tích 65,86 m² (sử dụng riêng 20,78 m² và sử dụng chung 45,08 m²), tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 15 m² và GCNQSDĐ số AO 332922 ngày 18/02/2009 diện tích 61,4 m² (sử dụng riêng 22,6 m² và sử dụng chung 38,8 m²), tài sản gắn liền với đất là TNền diện tích 20 m² tại số nhà E H, phường Q, thành phố N. Năm 2010, ông D và bà D1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn N, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T9 xác nhận tại trang 4 GCNQSDĐ.

Ngày 05/01/2012, ông Trần Văn N làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản đăng ký trong GCNQSDĐ với Ngân hàng Á cho Công ty T8 và được Ngân hàng cấp tín dụng theo Hợp đồng thế chấp số: NAD.BĐDN.01040112; Văn phòng Đăng ký và thông tin nhà đất thành phố N đã xác nhận đăng ký thế chấp trên trang 4 các GCNQSDĐ.

Do Công ty T8 không trả được khoản nợ vay tại Ngân hàng Á; ngày 09/11/2016, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án với nội dung: “Ngân hàng Á đề nghị Chi cục THADS phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 tại số E H, phường Q, thành phố N theo Hợp đồng thế chấp số NAD BĐDN.01040112/PL-01 và cam kết thế chấp ngày 05/01/2012 của ông và bà K1 để thu hồi nợ”.

Ngày 09/11/2016, Chi cục THADS ra Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án đối với Công ty T8. Ngày 01/12/2016, Chi cục THADS ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông N và bà K1, địa chỉ tại số E H là tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty T8 để đảm bảo thi hành án; đồng thời có Thông báo số 45/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án gửi các đương sự. Ngày 09/12/2016, Chi cục T, Chi nhánh VPĐKĐĐ và

Phòng Quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước, Công ty cổ phần C2 cùng với Ngân hàng Á lập biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản (ông N và bà K1 đã được thông báo nhưng vắng mặt không có lý do).

Ngày 22/12/2016, Chi cục T có Thông báo số 71/TB-THADS về kết quả thẩm định giá tài sản đối với tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà tại số E H.

Ngày 29/12/2016, chấp hành viên ký Hợp đồng bán đấu giá số 02/2016/HĐ-ĐGXV với Công ty CP D2; tài sản bán đấu giá là giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại số E H. Ngày 20/5/2017, Công ty Cổ phần D2 có thông báo tới Chi cục THADS và chấp hành viên về việc bán đấu giá nhà 51 phố H lần thứ 3 đã không thành vì không có khách hàng mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Do việc bán đấu giá không thành; ngày 23/5/2017 Ngân hàng Á có đơn đề nghị được nhận lại tài sản là “toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa H; thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13, tại số E H. Với lý do để trừ vào số tiền được thi hành án”.

Ngày 23/5/2017 Chi cục T có Thông báo số 164/TB-THADS gửi ông Trần Văn N về việc Ngân hàng Á đồng ý nhận các tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án; tài sản gồm: “Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số E H”.

Ngày 30/6/2017, Chi cục THADS ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người được thi hành án là Ngân hàng Á. Ngày 11/8/2017, Chi cục THADS ra Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế giao nhà, chuyển quyền sử dụng đất; cụ thể: Cưỡng chế thi hành án đối với ông N và bà K1, địa chỉ số E H là người có tài sản thế chấp ngân hàng cho khoản vay của Công ty T8; Giao nhà, chuyển quyền sử dụng đất tại số E H cho Ngân hàng Á., tài sản gồm: “Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ số E H theo các GCNQSD đất...”.

Ngày 22/8/2017, Chi cục T cùng đại diện các cơ quan liên quan thực hiện cưỡng chế bàn giao tài sản; bàn giao tài sản cho Ngân hàng Á (ông N và bà K1 vắng mặt không có lý do chính đáng).

Sau khi nhận bàn giao tài sản từ Chi cục T, ngày 05/10/2017, Ngân hàng Á có đơn đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận biên động trang 4 GCNQSD đất số AC 710110; số AK 894879; số AO 332922. Ngày 10/11/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận trang 4 GCNQSDĐ số AC 710110; GCNQSDĐ số AK 894879; GCNQSDĐ số AO 332922 với nội dung: Chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục T. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận trên trang 4 các GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 thì VPĐKĐĐ, Chi nhánh VPĐKĐĐ có thẩm quyền xác nhận biến động vào GCNQSDĐ đã cấp. Vì vậy, ông N, bà K1 khiếu kiện hành vi xác nhận biến động trên trang 4 các GCNQSDĐ đối với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N là không đúng quy định của pháp luật.

Về việc Sở T cấp GCNQSDĐ số CU 330743; số CU 330744; số CU 330699 cho bà Nguyễn Thị B1 ngày 26/8/2020:

Ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, địa chỉ số E H, phường Q, thành phố N cho bà Nguyễn Thị Bích. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ gồm: Bản gốc các GCNQSD đất số AC 710110; số AK 894879; số AO 332922; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 20/01/2020; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị B1 ngày 22/01/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng Á và bà Nguyễn Thị B1 ngày 22/01/2020 được Phòng C tỉnh H công chứng; Sổ công chứng số 315, 316, 317 quyền số 19TP/CC-SCC/HDGD.

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu có liên quan Sở T đã cấp GCNQSDĐ số CU 330743; số CU 330744; số CU 330699 cho bà Nguyễn Thị B1 ngày 26/8/2020 theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Sở T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1. Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị B1, Sở T không nhận được bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc tạm dừng giao dịch đối với nhà đất tại số E H. Sở T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1.

Quan điểm đối với Văn bản số 3734/STNMT-VPĐK trả lời khiếu nại của ông N: Ngày 30/10/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N nhận được Đơn khiếu nại đề ngày 29/10/2020 của ông Trần Văn N có nội dung: Khiếu nại về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố N xác nhận biến động trên trang 4 GCNQSDĐ số AC 701110 ngày 10/11/2017 cho Ngân hàng Á là trái pháp luật. Ngoài ra đơn còn phản ánh việc ông N đã gửi đơn khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N nhưng chưa được xem xét thụ lý giải quyết khiếu nại trong thời hạn luật định.

Thấy rằng đây vụ việc có tính chất phức tạp từ giai đoạn tổ chức thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H đến việc giao nhận tài sản để trừ vào số tiền phải thi hành án. Sở T đã nghiên cứu tài liệu, hồ sơ vụ việc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cung cấp. Ngày 02/12/2020 Sở T đã ban hành Văn bản số 3734/STNMT-VPĐK trả lời khiếu nại của ông N với nội dung: Việc khiếu nại của ông Trần Văn N là không có căn cứ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận biến động trang 4 GCNQSDĐ số AC 701110 ngày 10/11/2017 là đúng quy định.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N trình bày cùng nội dung và cùng quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

Hộ ông Phạm Anh T7, bà Nguyễn Thị L được UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AC 701110 ngày 12/7/2005, diện tích 44,5 m² (sử dụng riêng: 21,1m², sử dụng chung: 23,4m²) tại số nhà E H. Năm 2010, ông T7, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn N toàn bộ diện tích đất nói trên và được Phòng T9 xác nhận tại trang 4 GCNQSD ngày 12/5/2010. Hộ ông Trần Mạnh D, bà Đặng Thị Kim D1 được UBND thành phố N cấp GCNQSD đất số AK 894879 ngày 05/11/2007 diện tích 65,86 m² (sử dụng riêng 20,78 m² và sử dụng chung 45,08 m²), tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 15 m² và GCNQSD đất số AO 332922 ngày 18/02/2009 diện tích 61,4 m² (sử dụng riêng 22,6m² và sử dụng chung 38,8m²), tài sản gắn liền với đất là TNền diện tích 20m² tại số nhà E H. Năm 2010, ông D và bà D1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn N toàn bộ diện tích 02 thửa đất nói trên, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T9 xác nhận tại trang 4 GCNQSD đất.

Ngày 05/01/2012, ông Trần Văn N làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản đăng ký trong GCN với Ngân hàng TMCP Á bảo đảm cho khoản vay của Công ty T8 và được Ngân hàng cấp tín dụng theo Hợp đồng thế chấp số: NADBĐDN.01040112; được Văn phòng Đăng ký và thông tin nhà đất thành phố N xác nhận đăng ký thế chấp trên trang 4 các GCNQSD số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922. Do Công ty T8 không trả được khoản nợ vay tại Ngân hàng Á, ngày 09/11/2016, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án với nội dung: “Ngân hàng Á đề nghị Chi cục THADS phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 tại số E H theo hợp đồng thế chấp số NAD.BĐDN.01040112/PL-01 ngày 11/5/2012 và cam kết thế chấp ngày 05/01/2012 của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 để thu hồi nợ”.

Ngày 09/11/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H có Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS(DS) về việc thi hành án đối với Công ty TNHH T8. Ngày 01/12/2016, Chi cục THADS ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1, địa chỉ tại số E H là tài sản thế chấp cho khoản vay của Công ty T8 để đảm bảo thi hành án, đồng thời có Thông báo số 45/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án gửi các đương sự. Ngày 09/12/2016, Chi cục T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N và Phòng Quản lý nhà thuộc sở hữu Nhà nước, Công ty cổ phần C2 cùng với Ngân hàng Á lập biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản (ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 đã được thông báo nhưng vắng mặt không có lý do). Ngày 22/12/2016, Chi cục T có Thông báo số 71/TB-THADS về kết quả thẩm định giá tài sản đối với tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà tại số E H.

Ngày 29/12/2016, chấp hành viên ký Hợp đồng bán đấu giá số 02/2016/HĐ-ĐGXV với Công ty CP D2; tài sản bán đấu giá là giá trị QSD đất và công trình xây dựng trên đất tại số E H. Ngày 20/5/2017, Công ty Cổ phần D2 có

thông báo tới Chi cục THADS và chấp hành viên về việc bán đấu giá nhà 51 phố H lần thứ 3 nhưng không thành vì không có khách hàng mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

Do việc bán đấu giá nhà tại số E H không thành; ngày 23/5/2017 Ngân hàng Á có đơn gửi Chi cục T đề nghị được nhận lại tài sản là “toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và QSD đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13, tại số E H, với lý do: để trừ vào số tiền được thi hành án”. Ngày 23/5/2017 Chi cục T có Thông báo số 164/TB-THADS gửi đương sự về việc Ngân hàng Á đồng ý nhận các tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án; tài sản gồm: “Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và QSD đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại số E H.

Ngày 30/6/2017, Chi cục T có Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người được thi hành án là Ngân hàng Á. Ngày 11/8/2017, Chi cục T có Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế giao nhà, chuyển QSD đất; cụ thể: Cưỡng chế thi hành án đối với ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1, địa chỉ số E H là người có tài sản thế chấp ngân hàng cho khoản vay của Công ty T8; Giao nhà, chuyển QSD đất tại số E H cho Ngân hàng Á, tài sản gồm: “Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và QSD đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại số E H, theo các GCNQSD đất...”.

Ngày 22/8/2017, Chi cục T cùng đại diện các cơ quan liên quan thực hiện cưỡng chế bàn giao tài sản; bàn giao tài sản cho Ngân hàng Á (ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 vắng mặt không có lý do chính đáng).

Sau khi nhận bàn giao tài sản từ Chi cục THADS, ngày 05/10/2017 Ngân hàng Á có đơn đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ xác nhận biến động trang 4 các GCNQSDĐ số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922. Ngày 10/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận trang 4 GCNQSD số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922, với nội dung: Chuyển QSD đất cho Ngân hàng Á theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

Ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị B1; Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C tỉnh H công chứng; Sổ công chứng số 315, quyển số 19TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu có liên quan và quy định của pháp luật; ngày 26/8/2020 Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CU 330743; số CU 330744; số CU 330699 cho bà Nguyễn Thị Bích .

Quá trình thực hiện thủ tục, Chi nhánh và Văn phòng Đ và Văn phòng đều không nhận bất kỳ văn bản nào yêu cầu đề nghị tạm dừng giao dịch nhà đất về việc không sang tên đổi chủ đối với nhà đất số E H, phường Q, TP N. Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H trình bày:

Sau khi thụ lý đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Á đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-KDTM ngày 04/6/2015 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2016/QĐ-SCBA ngày 07/11/2016 của Tòa án nhân dân thành phố H. Chi cục THADS đã ra Quyết định thi hành án số 06/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2016 cho thi hành đối với người phải thi hành án là Công ty T8. Công ty T8 phải trả cho Ngân hàng Á toàn bộ các khoản tiền nợ theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký là: 8.792.295.741 đồng (Tám tỷ, bảy trăm chín mươi hai triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, bảy trăm bốn mươi một đồng). Nếu Công ty T8 không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng Á, Chi cục T sẽ phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, đó là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 là tài sản chung của vợ chồng đã thế chấp với Ngân hàng Á theo hợp đồng thế chấp số NAD.BĐDN.01040112 ngày 05/01/2012, Phụ lục hợp đồng thế chấp số NAD.BĐDN.01040112/PL-01 ngày 11/5/2012 và Cam kết thế chấp ngày 05/01/2012 của ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 với Ngân hàng Á.

Sau khi nhận hồ sơ Chấp hành viên đã thực hiện việc thông báo, tổng đạt quyết định thi hành án cho các đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và yêu cầu Công ty T8 tự nguyện thi hành án.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng Công ty vẫn không tự nguyện thi hành mặc dù đã được động viên, thuyết phục. Sau khi tiến hành khảo sát hiện trạng tài sản thế chấp, ngày 09/12/2016 Chi cục THADS đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản của ông N và bà K1, tại số nhà E H là tài sản thế chấp ngân hàng cho khoản vay của Công ty T8 để đảm bảo thi hành án. Tài sản kê biên, xử lý gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12; thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tại số nhà E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H theo các GCNQSDĐ số AK 894879 do UBND thành phố N cấp ngày 05/11/2007; GCNQSDĐ số AO 332922 do UBND thành phố N cấp ngày 18/02/2009; GCNQSDĐ số AC 701110 do UBND thành phố N cấp ngày 12/7/2005.

Sau hai lần giảm giá và 3 lần bán đấu giá tài sản không thành, ngày 23/5/2017 Ngân hàng Á có đơn đề nghị nhận tài sản với giá đã định là 5.331.855.620 đồng để trừ vào tiền thi hành án. Căn cứ khoản 2 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự Chi cục đã ra Thông báo số 164/TB-THADS ngày 23/5/2017 thông báo cho người phải thi hành án, người có tài sản đảm bảo và ấn định 30 ngày để người phải thi hành án nộp đủ số tiền thi hành án và chi phí để lấy lại tài sản.

Hết thời hạn 30 ngày, người phải thi hành án, người có tài sản đảm bảo không có ý kiến về việc nhận lại tài sản căn cứ Điều 104 Luật Thi hành án dân sự Chi cục đã ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 về việc giao tài sản cho người được thi hành án là Ngân hàng Á và tiến hành các thủ tục thu phí thi hành án, các chi phí theo quy định của pháp luật. Chi cục đã ra thông báo số 192/TB-THADS ngày 03/7/2017 về việc chuyển tài sản và ấn định thời hạn cho

người có tài sản đảm bảo là ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 có trách nhiệm chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi nhà số E H trước khi bàn giao nhà cho bên được thi hành án.

Mặc dù, đã được thông báo hợp lệ nhưng ông N, bà K1 cố tình vắng mặt không giao tài sản, nhà số E H đóng cửa. Để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho đương sự Chi cục áp dụng biện pháp cưỡng chế giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất đã kê biên cho Ngân hàng Á theo Quyết định số 10/QĐ- CCTHADS ngày 11/8/2017 vào ngày 22/8/2017. Toàn bộ tài sản trong nhà gồm các thiết bị đồ điện đã bị han rỉ, cũ hỏng do để lâu ngày, ngoài ra còn một số vật dụng khác như bình ga, két sắt đã cũ rỉ được Chi cục THADS đóng gói chuyển về kho cơ quan THADS thành phố H để bảo quản chờ xử lý theo quy định tại Điều 115 Luật Thi hành án dân sự. Chi cục đã có thông báo cho người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về số tài sản trong nhà số E H là trụ sở của Công ty TNHH T8 ai là chủ sở hữu thì liên hệ với Chi cục THADS thành phố N để được giải quyết. Nội dung thông báo đã được đăng trên báo pháp luật số B3 và 243 ngày 30 và 31/8/2017. Đồng thời Chi cục cũng đã thông báo cho các đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết.

Hết thời hạn trên, do không có cá nhân và tổ chức nào chứng minh được tài sản đã thu giữ là tài sản của mình, vì vậy Chi cục THADS thành phố N xác nhận tài sản mà Chi cục đưa về kho là tài sản của Công ty T8 vì tài sản đó được thu giữ tại trụ sở của Công ty T8 và phù hợp với mặt hàng Công ty kinh doanh được thể hiện tại Mục 10 của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty T8.

Ngày 23/10/2017, Chi cục ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS kê biên tài sản trong nhà số E H để tiếp tục xử lý. Chi cục đã tiến hành các thủ tục kê biên, mở niêm phong, xác định giá, bán đấu giá công khai theo quy định của pháp luật. Trong quá trình xử lý tài sản trong nhà số E H do lỗi sơ suất khi soạn thảo Quyết định kê biên và biên bản mở gói mở khóa Chấp hành viên và thư ký đã đánh máy nhầm “562 thùng đựng đồ” thành “362 thùng đựng đồ” dẫn đến việc đương sự khiếu nại, tố cáo cho rằng Chấp hành viên “gây thiệt hại tài sản và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân”. Cục Thi hành án dân sự tỉnh; Viện kiểm sát tỉnh H; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố; Viện kiểm sát nhân dân thành phố đã tiến hành xác minh làm rõ về việc: Chấp hành viên cùng đại diện các Viện kiểm sát nhân dân thành phố N, Phòng tài chính kế hoạch thành phố N, Sở khoa học công nghệ tỉnh H đã mở niêm phong, kê biên và xác định giá theo phiếu xuất kho ngày 25/10/2017 là “562 thùng”, tài sản vẫn còn nguyên số lượng, chủng loại và niêm phong. Như vậy, tài sản không bị mất. Chi cục THADS ban hành Kết luận nội dung tố cáo số 02/KL-CCTHA ngày 20/7/2020 đã kết luận là tố cáo sai sự thật, không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Do Chấp hành viên sai sót khi đánh máy dẫn đến đương sự có đơn thư khiếu nại kéo dài. Ngày 02/5/2019 Cục trưởng Cục THADS tỉnh N đã ban hành Quyết định xử lý kỷ luật công chức thi hành án dân sự số 59/QĐ-CTHADS đối với Chấp hành viên vì lý do vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi

hành án bằng hình thức kỷ luật “Khiển trách”. Sau khi nhận Đơn của ông N, bà K1, Công ty T8 về việc đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm về việc chia tài sản chung sau ly hôn của Tòa án nhân dân tỉnh H, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã có các Thông báo số 83/TB-TA ngày 27/8/2021; số 84/TB-TA ngày 27/8/2021; số 36/TB-TA ngày 13/5/2022; số 475/TB-TA ngày 20/9/2022; số 614/TB-TA ngày 19/12/2022 đã xác định không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Như vậy, toàn bộ quá trình Chấp hành viên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Á theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-KDTM ngày 04/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố H là đúng quy định của Luật Thi hành án dân sự. Chi cục THADS đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại các Văn bản trình bày ý kiến và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á trình bày:

Ngày 05/01/2012, vợ chồng ông Trần Văn N, bà Trần Thị K1 thế chấp toàn bộ Thửa đất 51 H để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T8 với Ngân hàng Á, theo Hợp đồng thế chấp số NAD.BĐDN.01040112 được công chứng tại Phòng C tỉnh H, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất thành phố N. Đồng thời, vợ chồng ông N còn cam kết thế chấp toàn bộ căn nhà hai tầng và một tum được xây dựng trên ba Thửa đất số AC701110, số AK894879, số AO392922, tại số E (35 cũ) H.

Ngày 04/6/2015 và ngày 07/11/2016, Tòa án nhân dân thành phố H ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-KDTM và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 01/2016/QĐ-SCBA về việc giải quyết vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, trong đó Công ty T8 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Á toàn bộ số tiền gốc, lãi là 8.792.295.741 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng; trường hợp Công ty T8 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì xử lý quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E H theo Hợp đồng thế chấp số NAD.BĐDN.01040112 và Cam kết thế chấp tài sản ngày 05/01/2012 để đảm bảo thu hồi nợ.

Trong quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục THADS đã tiến hành kê biên và đưa ra bán đấu giá các tài sản thế chấp, theo Quyết định cưỡng chế thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2016, Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 45/TB-THADS ngày 01/12/2016 và Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 09/12/2016. Các tài sản thế chấp được xác định là các Thửa đất số 4,7,8 cùng tờ bản đồ số 12 và Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ số E H. Khi tài sản thế chấp được đưa ra bán đấu giá và đủ điều kiện để Ngân hàng Á được nhận tài sản để trừ vào số tiền thi hành án.

Ngày 23/5/2017, Ngân hàng Á có đơn đề nghị nhận gán nợ đối với các tài sản thế chấp. Sau khi hết thời hạn 30 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự và theo thông báo của Chi cục T nhưng vợ chồng ông N không nộp đủ số tiền thi hành án và chi phí thi hành án để nhận lại tài sản. Do đó,

Chi cục THADS ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017, Thông báo số 223/TB-THADS ngày 11/8/2017 về việc giao tài sản cho Ngân hàng Á để nhận gán nợ. Ngày 22/8/2017, Chi cục T tổ chức bàn giao tài sản cho Ngân hàng Á theo Biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án.

Ngày 10/11/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N cấp nhật sang tên tài sản cho Ngân hàng Á trên GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879 và số AO 392922.

Ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á chuyển nhượng các tài sản này cho bà Nguyễn Thị Bích. Đến ngày 26/8/2020, bà B1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ba Giấy chứng nhận mới.

Sau khi ly hôn, bà K1 khởi kiện vụ án dân sự về việc “chia tài sản chung sau khi ly hôn” với bị đơn là ông N, bà K1 yêu cầu chia tài sản chung gồm nhà, đất tại 51 Hàng Tiệm... Ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm vụ án bằng Bản án số 631/2019/HNGĐ-ST. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà K1 do tại thời điểm bà K1 khởi kiện thì nhà đất 51 Hàng Tiệm không còn là tài sản chung của bà K1, ông N mà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Ngân hàng Á và đã được cấp Giấy chứng nhận như nêu trên. Ngày 04/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh H xét xử phúc thẩm vụ án bằng Bản án phúc thẩm số 17/2020/DS-ST và tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 631/2019/HNGĐ-ST với cùng nhận định như Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ hai sự việc nêu trên, ông N khởi kiện vụ án hành chính, cho rằng: Cơ quan Thi hành án chưa có thông báo cưỡng chế đối với nhà đất theo Giấy chứng nhận số AC701110. Đồng thời, Chấp hành viên Nguyễn Thị Ngọc T2 đã bị xử lý kỷ luật do vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án. Ông N yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hành vi hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Á trên Giấy chứng nhận số AC 701110 là hành vi trái pháp luật; Hủy cấp nhật biến động trên Giấy chứng nhận số AC 701110 cho Ngân hàng Á; Hủy Giấy chứng nhận số CU 330743 cấp cho bà Nguyễn Thị Bích.

Ngân hàng Á thấy rằng: Trong suốt quá trình thi hành án, tài sản thi hành án đều được xác định là các Thửa đất số 4,7,8 cùng tờ bản đồ số 12 và Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ số E H cùng với căn nhà hai tầng và một tum (ba tầng) được xây dựng trên các Thửa đất này. Tại Thông báo số 223/TB-THADS ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H về việc cưỡng chế giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất có ghi nhận nội dung: “giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất tại: số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H cho A (...). Tài sản gồm: toàn bộ ngôi nhà ba tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8, tờ bản đồ số 12; thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ: số E H,... theo Giấy chứng nhận số AK 894879, số AO 392922”.

Như vậy, Thông báo số 223/TB-THADS đã thể hiện rất rõ Cơ quan Thi hành án giao cho Ngân hàng Á toàn bộ các Thửa đất số 4,7,8 cùng tờ bản đồ số 12 và Thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ số E H cùng với căn nhà hai tầng

và một tum (ba tầng) được xây dựng trên các Thửa đất này. Việc Thông báo số 223/TB-THADS ghi thiếu “Giấy chứng nhận số AC 701110” như ông N trình bày là sai sót về kỹ thuật đánh máy của Chấp hành viên, không làm thay đổi kết quả xử lý tài sản và kết quả nhận gán nợ của Ngân hàng Á.

Do đó, việc ông N cho rằng Cơ quan Thi hành án chưa có thông báo cưỡng chế đối với Nhà đất theo Giấy chứng nhận số AC 701110 là vi phạm quy định về thi hành án là không có cơ sở; Tại Công văn số 752/CCTHADS-GQKNTC về việc thi hành án, giải quyết đơn liên quan đến ông Trần Văn N ngày 19/10/2020 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh H có nội dung: “Chấp hành viên đã đánh nhầm “562 thùng đựng đồ” thành “362 thùng đựng đồ”. Vì vậy, dẫn đến việc đương sự hiểu lầm rằng Cơ quan Thi hành án làm thất thoát 200 thùng tài sản (thực tế thì tài sản vẫn còn ở trong kho và bị niêm phong)”. Như vậy, các tài sản có sai sót (nội thất, đồ dùng trong nhà số E H) cũng không phải là tài sản mà Ngân hàng Á nhận gán nợ.

Mặc dù Chấp hành viên có sai sót về nghiệp vụ (lỗi vô ý như kết luận của Cơ quan thi hành án) nhưng không làm ảnh hưởng đến kết quả thi hành án. Do đó, việc ông N căn cứ vào quyết định xử lý kỷ luật Chấp hành viên để từ đó cho rằng kết quả thi hành án không đúng quy định pháp luật là không có cơ sở; Tranh chấp giữa ông N và bà K1 không ảnh hưởng đến quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 51 Hàng Tiệm của Ngân hàng Á và việc Ngân hàng Á chuyển nhượng tài sản này cho bà Nguyễn Thị B1 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật về đất đai vì Giao dịch thế chấp đã được công chứng, đăng ký theo quy định và đã được Tòa án công nhận bằng Quyết định số 07/2015/QĐST- KDTM đã có hiệu lực thi hành. Vậy nên, các tài sản này phải được đảm bảo để thi hành án theo quy định của pháp luật; ngày 10/11/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã xác nhận biến động chuyển quyền cho Ngân hàng Á. Tại thời điểm này, bà K1 và ông N chưa có tranh chấp chia tài sản chung sau khi ly hôn.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận, Ngân hàng Á là chủ sở hữu, sử dụng các tài sản nhận gán nợ. Vậy nên, Ngân hàng Á có quyền chuyển nhượng các tài sản này theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 132 Luật các Tổ chức tín dụng. Vợ chồng ông N không còn là chủ sở hữu, sử dụng các tài sản Ngân hàng Á đã nhận gán nợ, trong đó có Giấy chứng nhận số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922. Tại khoản 1 Điều 103 Luật Thi hành án dân sự quy định “người mua được tài sản bán đấu giá, người nhận tài sản để thi hành án được bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó”.

Do vậy Ngân hàng Á đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1.

Tại các Văn bản trình bày ý kiến và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Phòng C thuộc Sở Tư pháp tỉnh H trình bày:

Ngày 22/01/2020, Phòng C tỉnh H đã nhận được Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối

với thửa đất tại số E (35 cũ) H, phường Q, thành phố N, giữa bên chuyển nhượng là Ngân hàng Á và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B1, địa chỉ: C T, phường T, thành phố N, tỉnh H theo các GCNQSDĐ số AC 701110 do UBND thành phố N, cấp ngày 12/7/2005; GCNQSDĐ số AK 894879 do UBND thành phố N, cấp ngày 05/11/2007; GCNQSDĐ số AO 332922 do UBND thành phố N, cấp ngày 18/02/2009.

Sau khi kiểm tra hồ sơ giấy tờ mà các bên cung cấp đầy đủ, cùng ngày 22/01/2020 Phòng C tỉnh H đã công chứng đối với 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, số công chứng: 315, 316, 317 tại quyền số: 19TP/CC-SCC/HĐGD là đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 quy định chung về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trong suốt quá trình giải quyết yêu cầu công chứng Hợp đồng, Phòng không nhận được bất kỳ văn bản thông báo ngăn chặn nào đối với các GCNQSDĐ số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922.

Phòng C tỉnh H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại đơn trình bày và bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T8 trình bày:

Năm 2012, Công ty T8 mượn các tài sản là 03 quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại số nhà E H, phường Q, thành phố N và 01 quyền sử dụng đất tại xóm G xã M thành phố N của cá nhân ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của công ty tại Ngân hàng Á. Cụ thể là: GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879, số AO 332922. Do Công ty G khó khăn trong kinh doanh và không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Á đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H để yêu cầu Công ty T8 phải trả nợ. Công ty T8 và Ngân hàng Á đã thoả thuận và Tòa án nhân dân thành phố H ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự ngày 04/5/2015.

Năm 2016, bà K1 đã bỏ tiền giải chấp tài sản là 01 quyền sử dụng đất tại xóm G xã M thành phố N. Sau đó, Ngân hàng Á đã yêu cầu Chi cục THADS thành phố N thi hành một phần Quyết định công nhận sự thoả thuận vào ngày 04/5/2015. Công ty T8 là người phải thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 06/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, Chấp hành viên Chi cục THADS đã vi phạm các quy định của pháp luật, như: Tự hợp thửa của 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến xác định sai diện tích, tài sản gắn liền trên đất. Do đó ảnh hưởng đến việc định giá, giải quyết chủ sở hữu tài sản xin nộp tiền nhận lại tài sản và việc nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án, nhưng không nêu rõ giá trị tài sản trừ vào tiền thi hành án.

Ngày 11/8/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS với nội dung: “Bằng biện pháp: Giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất tại: Số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H

cho Ngân hàng Á, tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12; thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tại số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H theo các GCNQSDĐ số AK 894879 và số AO 332922 mà chưa có thông báo cưỡng chế đối với GCNQSDĐ số AC 701110. Ngày 29/8/2017, Chi cục T có công văn số 132/CV- CCTHADS gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N về việc cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng Á, do nhận tài sản cần trừ nợ tại thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, và thửa thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ: số E H, phường Q, thành phố N.

Ngày 02/5/2019, Cục THADS tỉnh N đã ban hành Quyết định số 59/QĐ-CTHADS xử lý kỷ luật công chức THADS với các hình thức: Kỷ luật khiển trách đối với Chấp hành viên trung cấp Chi cục THADS với lý do vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án và phê bình trong cơ quan, phê bình trong toàn ngành đối với một số cá nhân khác.

Như vậy cho thấy các sai phạm của cơ quan thi hành án trong quá trình thi hành án. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N đã căn cứ hồ sơ thi hành án vi phạm các quy định của pháp luật để thực hiện xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ đã cấp và cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện sau khi đã phát mại tài sản hoàn thành, từ GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879, số AO 332922 để chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Á theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H là trái quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bà Trần Thị K1 cũng có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau ly hôn với ông Trần Văn N tại Tòa án nhân dân thành phố H, trong đó tài sản là các GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879 và số AO 332922. Trong vụ án này, Ngân hàng Á là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tài sản đang tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân tỉnh H xét xử phúc thẩm thì ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879 và số AO 332922 cho bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972, trú tại C T, phường T, thành phố N, tỉnh H. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực hiện tại Phòng công chứng số A tỉnh H. Với lý do nêu trên thì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Á và bà Nguyễn Thị B1 tại Phòng C1 tỉnh H là vô hiệu.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và các yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1 là chính đáng, có căn cứ và phù hợp với pháp luật hiện hành. Công ty T8 đề nghị Tòa án: Hủy Quyết định về việc cưỡng chế giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất số 10/QĐ- CCTHADS ngày 11/8/2017 của Chi cục THADS thành phố N; Hủy Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS ngày 11/8/2017 của Chi cục THADS thành phố N; Nếu đề nghị của bên Công ty T8 được Tòa án chấp nhận, Tòa án xem xét thẩm định giá tại chỗ để Công ty T8 mua lại tài sản thế chấp theo giá trị thị trường hiện tại để công ty T8 hoàn trả tài sản cho ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1.

Bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Ngân hàng Á đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E H, phường Q, thành phố N cho bà Nguyễn Thị B1, Hợp đồng đã được Phòng C thuộc Sở Tư pháp tỉnh H công chứng hợp pháp, bà B1 đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất với nhà nước. Ngày 26/8/2020 Sở T đã cấp GCNQSDĐ đất cho bà B1 theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy yêu cầu khởi kiện của ông N và yêu cầu độc lập của bà K1 là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B1. Đề nghị Tòa án bác các yêu cầu của ông N và bà K1 và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại các đơn trình bày, đơn đề nghị, đơn yêu cầu độc lập, đơn yêu cầu độc lập bổ sung và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Trần Thị K1 trình bày:

Năm 2012, bà và ông Trần Văn N đã thế chấp các tài sản là 03 quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại số nhà E H, phường Q, thành phố N và 01 quyền sử dụng đất thửa 24A, tờ 12.1 tại xóm G, M, xã M, thành phố N, tỉnh H để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T8 tại Ngân hàng Á.

Theo bản cam kết thế chấp ngày 05/01/2012 của bà và ông Trần Văn N với Ngân hàng Á là thế chấp 135,7 m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở kết cấu tường gạch, mái bê tông cốt thép, nền gạch men, nhà xây 2 tầng 1 tum, diện tích 340 m², các giấy tờ pháp lý là GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879, số AO 332922.

Do Công ty T8 gặp khó khăn và không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Á đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H để yêu cầu Công ty T8 trả nợ. Công ty T8 và Ngân hàng Á đã thoả thuận và được Tòa án ra Quyết định công nhận sự thoả thuận vào ngày 04/5/2015.

Năm 2016, bà đã bỏ tiền giải chấp tài sản là 01 quyền sử dụng đất tại xóm G xã M thành phố N. Sau đó Ngân hàng Á đã có đơn yêu cầu Chi cục T thi hành một phần Quyết định của Tòa án. Công ty T8 là người phải thi hành án theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 06/QĐ-CCTHADS ngày 09/11/2016 của Chi cục THADS. Các tài sản phải thi hành án là: GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879, số AO 332922. Ngày 24/11/2016, Chấp hành viên Chi cục THADS lập Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án.

Ngày 22/12/2016, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản số 71/TB-THADS. Ngày 22/5/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Thông báo 161/TB-THADS về việc bán đấu giá không thành lần 3. Ngày 23/5/2017, Ngân hàng Á có Đơn đề nghị về việc nhận tài sản để trừ vào tiền thi hành án, nhưng không nêu rõ giá trị tài sản trừ vào tiền thi hành án. Ngày 30/6/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS ra Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS.

Ngày 10/7/2017, bà có Đơn đăng ký mua tài sản với giá thị trường là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngày 17/7/2017, Chấp hành viên Chi cục THADS lập Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án với Ngân hàng Á. Biên bản có nội dung: “Ngân hàng Á không đồng ý với đơn đăng ký mua tài sản của bà Trần Thị K1 ghi ngày 10/7/2017 với giá mua là 4.200.000.000 đồng. Đề nghị Chi cục THADS thành phố N xử lý theo quy định của pháp luật”.

Ngày 11/8/2017, Chấp hành viên Chi cục T đã ra Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS với nội dung: Giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất tại: Số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á. Tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18 m², thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12; thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tại số E H, phường Q, thành phố N, tỉnh H theo các GCNQSDĐ số AK 894879, số AO 332922.

Như vậy tài sản là GCNQSDĐ số AC 701110 chưa có thông báo cưỡng chế. Bà cũng đã có đơn khiếu nại đối với Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS và Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS đến Chi cục T, không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại bà tiếp tục khiếu nại đến Cục THADS tỉnh N nhưng bị từ chối tiếp công dân.

Ngày 29/8/2017, Chi cục T có công văn số 132/CV- CCTHADS gửi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N về việc cấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng Á do nhận tài sản cầm trả nợ tại thửa đất số 4, 7, 8 tờ bản đồ số 12, và thửa đất số 29 tờ bản đồ số 13 tại số E H, phường Q, thành phố N.

Ngày 21/9/2017, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N đã có công văn số 2499/STNMT-VPĐK với nội dung: Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng Á khi việc phát mại quyền sử dụng đất chưa thành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thực hiện xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ đã cấp; Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày quyết định xử lý tài sản đảm bảo là bất động sản, Ngân hàng Á tiếp tục thực hiện việc phát mại quyền sử dụng đất và thực hiện cấp đổi GCN theo quy định.

Việc cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện sau khi đã phát mại tài sản hoàn thành. Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, Chấp hành viên trung cấp Chi cục THADS đã có hành vi vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình tổ chức thi hành án. Ngày 02/5/2019, Cục THADS tỉnh N đã ban hành Quyết định số 59/QĐ-CTHADS quyết định xử lý kỷ luật công chức THADS.

Như vậy cho thấy, hành vi của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N đã căn cứ hồ sơ thi hành án vi phạm các quy định của pháp luật để “thực hiện xác nhận trên trang 4 GCNQSDĐ đã cấp” và “cấp đổi GCNQSDĐ được thực hiện sau khi đã phát mại tài sản hoàn thành” từ GCNQSDĐ số AK 894879, số AO 332922 chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Á theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục THADS là trái quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngày 02/11/2017, bà đã có đơn đề nghị về việc sang tên đổi chủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND thành phố N, Phòng tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Đồng thời, bà cũng có đơn khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau ly hôn với ông Trần Văn N, trong đó có tài sản là GCNQSDĐ số AK 894879, số AO 332922. Trong vụ án này, Ngân hàng Á là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tài sản đang tranh chấp và đang được Tòa án nhân dân tỉnh H xét xử phúc thẩm thì ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AK 894879 và số AO 332922 cho bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972, trú tại C T, phường T, thành phố N, tỉnh H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thực hiện tại Phòng công chứng số A tỉnh H.

Với lý do nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Á và bà Nguyễn Thị B1 tại Phòng C1 tỉnh H là vô hiệu. Việc Ngân hàng Á chuyển nhượng cho bà B1 bà không biết nên đến ngày 17/02/2021 bà vẫn có đơn đính chính giá tiền xin mua lại tài sản và có các đơn đề nghị ngăn chặn không chuyển nhượng tài sản gửi đến các cơ quan chức năng.

Bà K1 yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hành vi hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc đăng ký biến động chuyển đổi quyền sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 894879, do UBND thành phố N cấp ngày 05/11/2007, đăng ký sang tên cho Ông Trần Văn N tại Phòng tài nguyên và Môi trường Thành phố T9 ngày 12/05/2010, tại số E H, phường Q, thành phố N. Chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Á ngày 10/11/2017 theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H là hành vi hành chính trái pháp luật; Tuyên bố Hành vi hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N về việc đăng ký biến động chuyển đổi quyền sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 332922, do UBND thành phố N cấp ngày 18/02/2009, đăng ký sang tên cho Ông Trần Văn N tại Phòng tài nguyên và Môi trường Thành phố T9 ngày 12/05/2010 tại số E H, phường Q, thành phố N. Chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Á ngày 10/11/2017 theo Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 01/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H là hành vi hành chính trái pháp luật; Hủy GCNQSDĐ số AK 894879 được UBND thành phố N cấp ngày 05/11/2007, phần xác nhận trên trang 4 GCN chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á ngày 10/11/2017; Hủy GCNQSDĐ số AO 332922 được UBND thành phố N cấp ngày 18/02/2009, phần xác nhận trên trang 4 GCN chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á ngày 10/11/2017; Hủy 02 GCNQSDĐ đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp cho bà Nguyễn Thị B1 từ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 894879 và số AO 332922, phần xác nhận trên trang 4 GCN chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Á ngày 10/11/2017.

UBND phường Q, thành phố N trình bày: Đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Hành chính sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 24/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh H đã quyết định:

Căn cứ Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193; điểm b khoản 2 Điều 298; điểm e khoản 1 Điều 303; khoản 1 Điều 307; Điều 348; Điều 351 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ điểm k khoản 4 Điều 95; điểm k khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 105; khoản 1 Điều 167; khoản 1 Điều 168; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 5; khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 17; Điều 19 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT; Căn cứ khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT;

Căn cứ khoản 1 Điều 103; khoản 2 Điều 104 Luật Thi hành án dân sự 2008 (khoản 35; khoản 36 Điều 1 Luật SĐBS năm 2014)

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2006/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N về việc yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định hành chính gồm:

1.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 701110 của UBND thành phố N cấp ngày 12/7/2005, đối với phần xác nhận trên trang 4 về việc xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á ngày 10/11/2017.

1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 330743 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 26/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Bích . Địa chỉ: C T, phường T, thành phố N, tỉnh H.

2. Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1 về việc yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định hành chính gồm:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 894879 của UBND thành phố N cấp ngày 05/11/2007, đối với phần xác nhận trên trang 4 về việc xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á ngày 10/11/2017.

2.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 332922 của UBND thành phố N cấp ngày 18/02/2009, đối với phần xác nhận trên trang 4 về việc xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á ngày 10/11/2017.

2.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 330699 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 26/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Bích . Địa chỉ: C T, phường T, thành phố N, tỉnh H.

2.4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 330744 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 26/8/2020 cho bà Nguyễn Thị Bích . Địa chỉ: C T, phường T, thành phố N, tỉnh H.

3. Về án phí: Ông Trần Văn N, bà Trần Thị K1 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông Trần Văn N đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005670 ngày 23/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H và số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng bà Trần Thị K1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005733 ngày 09/4/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H đều được đối trừ.

Bản án còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 03/8/20224, ông Trần Văn N có đơn kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 07/8/2024, bà Trần Thị K1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại..

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn N giữ nguyên kháng cáo, trình bày quan điểm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; về nội dung giải quyết không đúng quy định và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông và xem xét kháng cáo của bà K1 theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Ngân hàng Á trình bày giữ nguyên các ý kiến tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà K1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đã được thực hiện đúng quy định.; xác định việc giải quyết vụ án đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ và tranh tụng tại phiên tòa; sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân tỉnh H thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N và yêu cầu độc lập của bà Trần Thị K1 đúng quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điều 116 Luật Tố tụng hành chính; đã xác định đúng và đầy đủ đương sự trong vụ án.

Về yêu cầu khởi kiện của ông N, yêu cầu độc lập của bà K1:

Năm 2010 ông Trần Văn N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có địa chỉ tại số nhà E H của 3 chủ sở hữu sử dụng (các chủ sử dụng này đều được UBND thành phố N cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở: GCNQSDĐ số AC 701110 cấp ngày 12/7/2005; GCNQSDĐ số AK 894879 cấp ngày 05/11/2007) và việc chuyển nhượng này đã được xác nhận biến động đúng

tên ông N trên trang 4 của các GCNQSD nêu trên. Năm 2011 ông kết hôn với bà K1 (năm 2013 thuận tình ly hôn). Năm 2012, ông N và vợ là bà K1 cùng ký hợp đồng thế chấp tài sản nhà ở và quyền sử dụng đất tại nhà số E H cho Ngân hàng Á và sau đó do Công ty T8 vi phạm nghĩa vụ, nên tài sản bảo đảm đã được cơ quan Thi hành án giao cho Ngân hàng Á. Cùng ngày 17/10/2017, Sở TNMT tỉnh N đã xác nhận biến động tại trang 4 của cả 3 GCNQSDĐ cho N2; sau đó NH đã chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà ở trên đất theo 3 GCN nêu trên cho bà Nguyễn Thị B1 và bà B1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới 3 GCNQSD đất cùng ngày 26/8/2020 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 330699, CU 330743 và CU 330744).

Ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật về việc xác nhận biến động trên trang 4 GCNQSDĐ số AC 701110, đồng thời yêu cầu hủy phần xác nhận trên trang 4 GCN này; Bà K1 yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật về việc xác nhận biến động trên trang 4 GCNQSDĐ số AK 894879 và số AO 332922, đồng thời yêu cầu hủy phần xác nhận trên trang 4 của hai GCN này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N và bà K1 đều yêu cầu Tòa án vừa tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật về việc xác nhận trên trang 4, vừa yêu cầu hủy phần xác nhận trên trang 4 của GCNQSDĐ - là trùng nhau; thực chất thì hai yêu cầu này chỉ là yêu cầu hủy phần xác nhận biến động trên trang 4 của các GCNQSDĐ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện (yêu cầu hủy phần xác nhận biến động trên trang 4 của 3 GCNQSDĐ nêu trên) theo điểm a, b Khoản 3 Điều 191 Luật Tố tụng hành chính, là đúng.

Bà Trần Thị K1 có yêu cầu khác (*yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H thực hiện việc xác định tài sản theo GCNQSDĐ số AC 701110 tại số E H, phường Q, TP N, từ đó thẩm định giá theo giá thị trường hiện tại để bà nộp tiền và nhận lại tài sản*); Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T8 cũng đưa ra các yêu cầu khác (*đề nghị Tòa án: Hủy Quyết định về việc cưỡng chế giao nhà, chuyển giao quyền sử dụng đất số 10/QĐCCTHADS ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H; Hủy Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 223/TB-THADS ngày 11/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H; nếu đề nghị của Công ty được chấp nhận thì đề nghị Tòa án xem xét thẩm định giá tại chỗ để Công ty T8 thực hiện nghĩa vụ mua lại tài sản thế chấp theo giá trị thị trường hiện tại để Công ty hoàn trả tài sản cho ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1*) – theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Tố tụng hành chính, các yêu cầu này đều không thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính chính, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng.

Văn bản số 2494//STNMT-VPĐK ngày 21/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N: Tòa án cấp sơ thẩm xác định không phải là Văn bản hành chính có liên quan đến Quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện nên không xem xét giải quyết là đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Kháng cáo của ông N, của bà K1 hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Trần Thị K1:

[2.1] Về diện tích đất cấp tại 3 GCNQSD của số nhà E H (bao gồm diện tích sử dụng chung và diện tích sử dụng riêng): Diện tích cấp tại 03 GCNQSD đất đứng tên 3 chủ sử dụng trước đây và sau này được điều chỉnh biến động sang cho ông N năm 2010; năm 2017 điều chỉnh biến động sang cho Ngân hàng và sau đó cấp mới vào năm 2020 cho bà B1) - đều không có sự thay đổi.

[2.2] Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba ký ngày 05/01/2012, vợ chồng ông Trần Văn N và bà Trần Thị K1 thế chấp tài sản tại địa chỉ E H, phường Q, thành phố N là 3 thửa đất, nhà ở trên đất (tài sản thế chấp đã có 3 GCNQSDĐ số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922) cho Ngân hàng Á để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty T8 (trụ sở tại 51 H) do ông Trần Văn N là Giám đốc.

Tại bản *Cam kết thế chấp* đề ngày 05/01/2012 ông N và bà K1 đều cam kết: ... tài sản thế chấp là thửa đất và nhà ở gắn liền với đất tại 51 H (diện tích đất 135,7m², nhà xây có 2 tầng và 1 tum diện tích 340m²) có giấy tờ là 3 GCNQSDĐ số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922; cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, diện tích xây dựng trên; Khi xử lý tài sản thế chấp nếu diện tích đất, diện tích xây dựng được thế chấp có thay đổi vì bất cứ lý do gì (lớn hơn hoặc nhỏ hơn)....thì Ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ...;

Công ty T8 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Á đã khởi kiện. Tại Tòa án, hai bên xác nhận Công ty T8 còn nợ Ngân hàng Á tổng các khoản tiền gốc, lãi, lãi phạt, lãi quá hạn là 9.272.295.741 đồng và thỏa thuận trường hợp Công ty T8 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Á có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ (Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 07/2015/QĐST-KDTM ngày 04/6/2015).

Quá trình thi hành án, bà K1 thanh toán 480 triệu đồng nên đã được Ngân hàng giải chấp trả lại GCNQSD thửa đất tại xóm G, xã M, thành phố N, khoản còn lại Công ty T8 không trả được nên ngày 09/11/2016 Ngân hàng Á đã nộp Đơn yêu cầu Thi hành án theo Quyết định của Tòa án để thu hồi nợ.

Chi cục THADS có Quyết định thi hành án đối với Công ty T8; đã tiến hành các thủ tục xác minh điều kiện thi hành án, có Quyết định số 02/QĐ-về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản tại địa chỉ tại số E H của ông N và bà K1 để đảm bảo thi hành án, có Thông báo số 45/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án; ngày 09/12/2016 đã lập Biên bản kê biên xử lý tài sản (Ông N và bà K1 đã được thông báo hợp lệ nhưng đều vắng mặt mà không có lý do) tiến hành thẩm định giá tài sản; sau đó có Thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản đối với tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà tại số E H (tổng trị giá nhà và đất được thẩm định giá là 6,16 tỷ đồng) - cũng đã tổng đạt hợp lệ cho các bên đương sự.

Chi cục THADS ký Hợp đồng bán đấu giá với Công ty CP D2, tài sản bán

đầu giá là giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại số E H; qua 3 lần đầu giá không thành (không có khách hàng mua), Ngân hàng Á đề nghị được nhận lại tài sản là toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất tại số E H. Ngày 23/5/2017 Chi cục T ra Thông báo số 164/TB-THADS gửi ông N và bà K1 về việc Ngân hàng Á đồng ý nhận các tài sản đã kê biên để trừ vào số tiền được thi hành án; tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128.18 m², tại số E H, phường Q, thành phố N.

Ngày 30/6/2017, Chi cục THADS ra Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người được thi hành án là Ngân hàng Á.

Tại các Quyết định giao tài sản cho người được thi hành án và Quyết định cưỡng chế giao nhà, chuyển quyền sử dụng đất đều có ghi: Giao nhà, chuyển quyền sử dụng đất tại số E H cho Ngân hàng Á. Tài sản gồm: Toàn bộ ngôi nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128.18 m², tại số E H theo các GCNQSDĐ số AC701110, số AK 894879, số AO 332922.

Ngày 17/7/2017 Chi cục T11 nhận được đơn đăng ký xin mua lại tài sản tại E H với giá đề nghị là 4,2 tỷ của bà K1 (đơn đề ngày 10/7/2027), nhưng không được Ngân hàng Á nhất trí bán cho bà với giá này.

Thông báo cưỡng chế số 223/TB-THA ngày 11/8/2017 của Chi cục T11 đã ghi căn cứ Quyết định số 10 nêu trên và ghi tài sản cưỡng chế giao là tài sản thế chấp tại địa chỉ E H (gồm căn nhà 3 tầng và quyền sử dụng đất có diện tích 128,18m² thửa đất số 4,7,8 tờ bản đồ số 12 và thửa 29 tờ bản đồ số 13) nhưng phân ghi các GCNQSD đất chỉ ghi 2 GCNQSD đất, thiếu GCNQSDĐ số AC701110, là do lỗi đánh máy thiếu.

Ngày 22/8/2017, Chi cục T cùng đại diện các cơ quan liên quan đã thực hiện cưỡng chế bàn giao tài sản cho Ngân hàng Á. Các Ông N và bà K1 đã được thông báo hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Ông N, bà K1 cho rằng chưa bàn giao tài sản là GCNQSDĐ số AC 701110; cho rằng tự hợp ba thửa đất dẫn đến xác định sai diện tích và không nêu rõ giá trị tài sản để trừ vào tiền thi hành án,...nhưng không có chứng minh.

Với các lý do trên, bản án sơ thẩm đã xác định Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N xác nhận biến động trên trang 4 chuyển quyền sử dụng đất từ tên ông Trần Văn N sang tên cho Ngân hàng Á theo các GCNQSDĐ số AC 701110, số AK 894879, số AO 332922 – là đúng quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, có căn cứ về nội dung - từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện (về việc hủy phần xác nhận biến động trên trang 4 đối với các GCNQSDĐ số AC 701110; số AK 894879; số AO 332922 về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất từ tên ông Trần Văn N cho Ngân hàng Á ngày 10/11/2017), là có căn cứ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N và kháng cáo của bà Trần Thị K1.

[2.3] Do việc xác nhận biến động trên trang 4 GCNQSDĐ số AC 701110 ngày 10/11/2017 cho Ngân hàng Á là có căn cứ, đúng pháp luật nên Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh N có văn bản Văn bản số 3734/STNMT-VPĐK ngày 02/12/2020 trả lời khiếu nại của ông Trần Văn N, là đúng.

[2.4] Về yêu cầu hủy 03 GCNQSD đất ngày 26/8/2020 do Sở T cấp cho bà Nguyễn Thị B1:

- Ngân hàng đã được cơ quan Thi hành án bàn giao tài sản và đã đứng tên trong 3 GCNQSD đất, nên có quyền chuyển nhượng tài sản.

Ngày 22/01/2020, Ngân hàng Á đã ký 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 51 Hàng tiện cho bà Nguyễn Thị Bích . Bà B1 đã nộp các hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và đề nghị cấp mới GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Các hồ sơ cấp đều có: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP Á chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B1 đã được Phòng C tỉnh H công chứng ngày 22/01/2020; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2020 có ý kiến xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N; Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/01/2020 có ý kiến xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố N và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh N; Bản gốc các GCNQSDĐ số AC 701110, số AO 332922 và GCNQSD số AC 701110 tại trang 4 các GCN đã xác nhận biến động đứng tên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á ngày 10/11/2017.

- Thực tế từ năm 2013, bà K1 và ông N đã ly hôn. Đến năm 2017 sau Thi hành án xử lý tài sản thế chấp tại số nhà E H và nhà đất tại E H đã được giao cho Ngân hàng và NH đã được cấp GCNQSD đất (3 GCNQSD), bà K1 mới có đơn yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với ông N, và cả bà K1 và ông N đều xác định có tài sản chung tại 51 Hàng Hiệu do ông N đứng tên tại 3 GCNQSD và đều đề nghị giao cho ông N 2 GCNQSD đất số AK 894879, số AO 332922 và cho bà K1 GCNQSD số AC 701110. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 631/DS-ST ngày 20/11/2019 của TAND thành phố H đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K1 về việc yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 51 Hàng tiện với lý do: Tài sản đã thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của Ngân hàng Á; Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2020/DS-PT ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh H (bản án có hiệu lực pháp luật, không bị kháng nghị) đã giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Như vậy, đủ cơ sở xác định: Việc chấp nhận đăng ký biến động và cấp lại GCNQSD đất nêu trên đúng quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự 2008 (SĐBS năm 2014) và Khoản 3 Điều 132 Luật Các Tổ chức tín dụng. Do vậy, Sở T đã cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 33074, CU 330699 và CU 330744 cho bà Nguyễn Thị Bích L1 đảm bảo về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, đúng nội dung quy định tại điểm k khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 105 luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Trong quá trình xem xét cấp GCNQSDĐ cho bà B1, Sở T không nhận được bất

kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai nên không có căn cứ để từ chối hồ sơ cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT.

Bản án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông N và yêu cầu độc lập của bà K1, là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đưa ra một số tài liệu mới (trong đó có văn bản số 174 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự,...), nhưng các tài liệu này cũng không đủ cơ sở xem xét.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn N, bà Trần Thị K1 phải chịu án phi phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, khoản 1 Điều 349 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Bác kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Trần Thị K1 và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 06/2024/HC-ST ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh H.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng, được trừ tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số ngày 0005772 ngày 13/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H. Bà Trần Thị K1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số ngày 0005773 ngày 13/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh H.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22/11/2024.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh H;
- VKSND tỉnh H;
- Cục THADS tỉnh H.
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC.

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

(đã ký)

Phan Thị Vân Hương

