

Bản án số: 05/2022/HC-ST

Ngày: 12 - 7 - 2022

V/v “*Khiếu kiện hành vi
không thực hiện xóa
đăng ký thế chấp*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Văn Chinh và Ông Phan Đắc Tuấn

Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Như Thuần - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên toà: Ông Trần Quang Hòa, Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST-HC ngày 08 tháng 11 năm 2021 về việc “*Khởi kiện hành vi không thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2022/QĐXXST-HC ngày 31 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh; Đều trú tại: Số 199 Bà Triệu, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ liên lạc: 22 L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Chị Lê Thị Huệ, sinh năm 1998; Địa chỉ: 22 L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Ông **Võ** Công Hạnh - Luật sư của Công ty Luật Công Khánh; Địa chỉ: 22 L, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. *Người bị kiện:* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế; Địa chỉ: 113 Nguyễn Huệ, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Đài, Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế; Địa chỉ: Số 01 Lê Viết Lượng, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Đài, Giám đốc. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/7/2021 và các tài liệu, chứng cứ kèm theo, người khởi kiện là ông Hoàng Ngọc Gvà bà Phạm Thị Quỳnh Nh trình bày:

Ngày 28/3/2018, vợ chồng ông G bà Nh đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86 m², địa chỉ 199 B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế để bảo đảm cho khoản vay của ông bà với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế. Ngày 01/7/2020, ông G bà Nh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, chấp dứt Hợp đồng vay với Ngân hàng và nộp hồ sơ đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế.

Ngày 05/8/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế ra thông báo số: 1217/TB-TTHCC về việc trả lại hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký thế chấp của ông, bà vì cho rằng chưa đủ điều kiện để giải quyết.

Ngày 18/8/2020, ông G bà Nh khiếu nại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế. Đến ngày 18/12/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế đã ban hành Văn bản số 3839/ CNVPĐKĐĐ về việc trả lời đơn khiếu nại của ông G bà Nh. Tại nội dung văn bản trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế đã căn cứ điểm d khoản 1 Điều 15 Nghị định 102/2017/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm để từ chối giải quyết thủ tục xóa đăng ký thế chấp cho ông G bà Nh, vì cho rằng thửa đất nêu trên của ông, bà đang có tranh chấp ranh giới với hộ liền kề là ông V ở tại đường Bà Triệu, phường Xuân Phú, thành phố Huế.

Tuy nhiên, việc tranh chấp trên chỉ xảy ra vào năm 2017, thời điểm đó ông V là hộ liền kề có đơn yêu cầu UBND phường X giải quyết tranh chấp đất đai với hộ ông G bà Nh, UBND phường X đã ra văn bản hòa giải không thành và từ đó đến nay không có bất kỳ cá nhân, hộ gia đình nào yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết tranh chấp đối với thửa đất trên của ông bà nữa. Do đó, việc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế từ chối xóa đăng ký thế chấp cho ông bà là trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông bà.

Vì vậy, ông G bà Nh yêu cầu Tòa án tuyên Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 về việc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết và Công văn trả lời đơn của công dân số: 3839/CNVPĐKĐĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế là trái pháp luật; Tuyên hủy Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 và Công văn số: 3839/CNVPĐKĐĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế; Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp theo hồ sơ yêu cầu của người khởi kiện đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86m² tại 199 B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Theo văn bản ý kiến, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế trình

bày:

Ngày 01/7/2020, Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Huế nhận hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký thế chấp của ông Hoàng Ngọc G, bà Phạm Thị Quỳnh Nh đối với thửa đất đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86 m², tọa lạc tại 199 B, phường X, thành phố H. Tuy nhiên, theo Công văn số: 2831 ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Huế thực hiện kết luận của Đoàn Thanh tra về quản lý, sử dụng đất đai thì Thửa đất tại 199 B có trong danh sách các trường hợp tranh chấp ranh giới với hộ liền kề đã được UBND phường X giải quyết, hòa giải nhưng không thành. Căn cứ điểm d, khoản 1 Điều 15 Nghị định 102 ngày 01/9/2017 của Chính Phủ; khoản 1 Điều 4 Thông tư 07 ngày 25/11/2019 của Bộ tư pháp. Ngoài ra, tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định một trong các điều kiện mà người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Do đó, chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Huế từ chối xóa đăng ký thế chấp là có cơ sở nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Tòa án bác yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đất đai thành phố Huế đồng quan điểm với người bị kiện và đề nghị Tòa án bác yêu cầu của người bị kiện.

Ngày 28/4/2022, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên hành vi từ chối xóa đăng ký thế chấp. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Thừa Thiên Huế phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án đều chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Việc yêu cầu khởi kiện, của ông Hoàng Ngọc G, bà Phạm Thị Quỳnh Nh đối với người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế do từ chối xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86 m², tọa lạc tại 199 B, phường X, thành phố H là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế, đề nghị:

- Hủy Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 về việc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết;

- Hủy Công văn trả lời đơn của công dân số: 3839/CNVPĐKĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện hành vi hành chính: Về việc xóa đăng ký thế chấp theo yêu cầu của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh đối với thửa đất đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86

m2, tọa lạc tại 199 B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Về án phí: Cần buộc người bị kiện phải chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 27/7/2021 ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh khiếu kiện hành vi hành chính về việc không thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp bằng Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 về việc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết và Công văn trả lời đơn của công dân số: 3839/CNVPĐKĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế là còn trong thời hạn khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

Hành vi hành chính nói trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 28/3/2018, ông G bà Nh đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86 m2, địa chỉ 199 B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế để bảo đảm cho khoản vay của ông bà với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế. Sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, được phía Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế có văn bản xác nhận việc ông G bà Nh đã tắt toán khoản vay, đến ngày 01/7/2020 ông G bà Nh nộp hồ sơ đăng ký xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế đối với thửa đất đất số 141, tờ bản đồ số 34 tại 199 B, phường X, thành phố H. Như vậy, ông G bà Nh “*đã chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm*” theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định 102 ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Ngoài ra, tại điểm d, khoản 1 Điều 15 Nghị định 102 ngày 01/9/2017 của Chính Phủ quy định các trường hợp từ chối đăng ký:

“1. Cơ quan đăng ký từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây:

...

d) Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở không đủ điều kiện thế chấp theo quy định của Luật đất đai và Luật nhà ở. Trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, nhà ở có tranh chấp, thì cơ quan đăng ký chỉ từ chối đăng ký

khi đã có văn bản thụ lý hoặc văn bản chứng minh việc thụ lý giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp;”.

Sau khi nhận hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký thế chấp của ông G bà Nh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế chỉ căn cứ vào Công văn số: 2831 ngày 09/8/2018 của UBND thành phố Huế thực hiện kết luận của Đoàn Thanh tra về quản lý, sử dụng đất đai để cho rằng Thừa đất số 141, tờ bản đồ số 34 tại 199 Bà Triệu, thành phố Huế đang tranh chấp mà không tiến hành xác minh tình trạng Thừa đất trên tại thời điểm ông G bà Nh có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp để xem xét giải quyết yêu cầu của hai ông bà là không đúng quy định của pháp luật.

Tại khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”*. Tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, theo đó *“tranh chấp đất đai mà các bên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án”*.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác minh thông tin liên quan đến tình trạng tranh chấp của Thừa đất 141, tờ bản đồ số 34 tại 199 Bà Triệu tại Ủy ban nhân dân phường X thì thấy rằng: Yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với Thừa đất trên của hộ liên kế xảy ra vào năm 2017. Đến ngày 21/4/2017, UBND phường đã có thông báo kết quả hòa giải không thành và gửi cho các bên liên quan. Như vậy, từ sau ngày 21/4/2017 cho đến nay UBND phường X không còn thụ lý giải quyết tranh chấp đối với thừa đất trên nữa. Mặt khác, theo lời khai của phía người khởi kiện thì sau sự việc tranh chấp của hộ liên kế đối với Thừa đất trên vào năm 2017 tại UBND phường X, từ đó cho đến nay ông G bà Nh không nhận được bất kỳ văn bản về việc thụ lý giải quyết tranh chấp đối với thừa đất trên của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai nào khác. Phía người bị kiện cho rằng Thừa đất 141 đang có tranh chấp nhưng cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh từ thời điểm ông G bà Nh có đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp cho đến nay có Tòa án nào đang thụ lý giải quyết tranh chấp đối với thừa đất đang thế chấp của ông G bà Nh.

Do đó, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế cho rằng thừa đất 141, tờ bản đồ số 34 tại 199 Bà Triệu tại Ủy ban nhân dân phường X đang có tranh chấp để từ chối thực hiện xóa đăng ký thế chấp là không có căn cứ, trái pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông G bà Nh.

Do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế là *“đơn vị hạch toán phụ thuộc”* theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 3 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ nội vụ, Bộ tài chính. Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 4/2014 của Chính Phủ quy định *“a. Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập...; có tư cách pháp nhân...”*; *“b. Văn phòng đăng ký đất đai có chi nhánh tại các quận, huyện...”*. Tại Điều 84 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“1. chi nhánh là đơn vị phụ thuộc pháp nhân, không phải là pháp nhân”*. Vì vậy, đối với việc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế từ chối xóa đăng ký thế chấp, ông G bà Nh khởi kiện yêu

cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện hành vi hành chính là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh về việc hủy Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 về việc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết và Công văn trả lời đơn của công dân số: 3839/CNVPĐKĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết hồ sơ yêu cầu xóa đăng ký thế chấp của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh theo thẩm quyền.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206; Điều 348 Luật tổ tụng hành chính 2015; khoản 1 Điều 15, điều 21 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; khoản 1 Điều 4 Thông tư 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Điều 1, khoản 8 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ nội vụ, Bộ tài chính; khoản 1, khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh:

1.1. Hủy Thông báo số: 1217/TB-TTHCC ngày 06/8/2020 về việc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện giải quyết;

1.2. Hủy Công văn trả lời đơn của công dân số: 3839/CNVPĐKĐ ngày 18/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Huế;

1.3. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện hành vi hành chính: Về việc xóa đăng ký thế chấp theo yêu cầu của ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 34, diện tích 86 m², tọa lạc tại 199 B, phường X, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Về án phí:

[2.1]. Ông Hoàng Ngọc G và bà Phạm Thị Quỳnh Nh không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho Ông Hoàng Ngọc G số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000019 ngày 27/10/2021 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế;

[2.2]. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế phải chịu 300.000

đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKDND tỉnh TT Huế;
- Cục THADS tỉnh TT Huế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- HCTP, Tòa HC.

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

Bùi Văn Thanh