TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/HC-PT
Ngày 27/02/2018
V/v *" Kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai."*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Đức Thiện
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Huỳnh Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 14/2017/TLPT-HC ngày 18 tháng 12 năm 2017 về khởi kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do Bản án sơ thẩm số 07/2017/HC-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐPT-HC ngày 06/03/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/QĐ-ST ngày 06/02/2018, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 02/2018/QĐ-ST ngày 26/02/2018, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1962; bà T có mặt, ông T vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Nhà số 102/16 H, phường 7, thành phố V, tỉnh B

2. *Người bị kiện*: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V; Địa chỉ: phường 1, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang H - Giám đốc chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V, vắng mặt lần thứ hai, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V, ông Trần Quang H - Giám đốc có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Vũ Thị T và ông Nguyễn Văn T (gọi tắt ông bà) trình bày:

Năm 2013, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Phương A 01 thửa đất số 26527.24.32, tờ bản đồ số 24 phường NA, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, GCNQSD đất số AN 768507 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 15/01/2009. Việc chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng Thắng Nhất chứng thực vào ngày 25/5/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố V (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V) nhưng Văn phòng có văn bản số 4291/CV.VPĐKQSDĐ ngày 04/11/2013 (gọi tắt Văn bản số 4291), không giải quyết hồ sơ của ông bà với lý do đợi kết quả kháng nghị Bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh B. Ông bà chờ đợi 03 năm nhưng vẫn không thấy kết quả kháng nghị của cơ quan có thẩm quyền nên đến năm 2017, ông bà tiếp tục gửi hồ sơ để được giải quyết theo quy định của pháp luật nhưng Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V lại có văn bản số 1622/CN.VPĐKĐĐ ngày 25/4/2017 từ chối việc tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà cũng với lý do như trên.

Không đồng ý với việc trả hồ sơ nêu trên, ông bà có đơn khởi kiện Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Văn bản số 1622/CN.VPĐKĐĐ ngày 25/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố V (gọi tắt *Văn bản số 1622*);

- Buộc Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V tiếp nhận hồ sơ và giải quyết các thủ tục thực hiện việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 26527.24.32, tờ bản đồ số 24 phường NA, Thành phố V.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V, trình bày:

Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V giữ nguyên quan điểm như trong Văn bản số 1622, lý do thửa đất mà bà T và ông T nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Phương A hiện đang tồn tại 02 GCNQSD đất: 01 GCNQSD đất số Đ 3087264

do UBND Thành phố V cấp ngày 23/6/2004 cho ông Đoàn Văn U, năm 2006, ông U chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C và ông Phạm Văn D đã được Văn phòng đăng ký QSDĐ thành phố V xác nhận ngày 28/12/2006; 01 GCNQSD đất số AN 768507 được UBND Thành phố V cấp ngày 15/01/2009 cấp cho ông H và bà B. Ngày 01/3/2009, ông H bà B chuyển nhượng lại cho bà Hoàng Thị Phương A và đến năm 2013, bà A chuyển nhượng lại cho ông T và bà T.

Bản án số 61/2008/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT đã không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông T1 bà T2 nên UBND thành phố Vũng Tàu đã có Văn bản số 1159/UBND-TNMT ngày 18/5/2011 kiến nghị Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT xem xét lại Bản án để làm rõ quyền lợi và nghĩa vụ của ông T1 bà T2. Đến ngày 28/8/2013, UBND thành phố Vũng Tàu lại có văn bản số 3416/UBND - VP về việc đề nghị VKSND tỉnh BR-VT kháng nghị Giám đốc thẩm Bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của TAND tỉnh BR-VT; Do đó ngày 04/10/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có văn bản số 4291/CV.VP.ĐKQSDĐ tạm trả hồ sơ chuyển nhượng của ông T, bà T.

Năm 2017, ông T bà T lại tiếp tục gửi hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng và Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V lại có Văn bản số 1622 trả hồ sơ chuyển nhượng của ông T bà T vì chưa có kết quả kháng nghị Giám đốc thẩm Bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của TAND tỉnh B.

Tại Bản án sơ thẩm số 07/2017/HC-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã Áp dụng Điều 95; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V.

[1.1] Hủy Văn bản số 1622/CN.VPĐKĐĐ ngày 25/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V;

[1.2] Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, Thành phố V.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 30/10/2017 người bị kiện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 07/2017/HC-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do Tòa án tuyên xử như trên trong khi các cơ quan chức năng chưa giải quyết theo kiến nghị của UBND Thành

phố V tại Văn bản số 3416/UBND-VP ngày 28/8/2013 và UBND Thành phố V chưa giải tỏa nội dung tại công văn này là chưa thỏa đáng.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận Văn bản số 1622.CN.VPĐKĐĐ ngày 25/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định đúng pháp luật.

Về nội dung:

Hiện nay ông T, bà T là người đang quản lý và sử dụng đối với thửa đất trên. Chi nhánh VPĐKĐĐ TP V cũng không cung cấp cho Tòa bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V không đăng ký biến động đất cho ông T, bà T là đợi kết quả kháng nghị Giám đốc thẩm bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nhưng không có cơ quan nào kháng nghị Giám đốc thẩm, lý do này không phải là một trong những điều kiện để không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 luật Tố tụng hành chính không chấp nhận kháng cáo của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa trên cơ sở tranh luận tại tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố V trong thời hạn và đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người khởi kiện ông T vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người bị kiện vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự hai lần nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện, đối tượng khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là đúng pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo:

[3.1] Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, thành phố V đã được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất số AN 768507 ngày 15/01/2009 cho ông Đoàn Văn H và Nguyễn Thị B theo Quyết định của Bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh B. Ngày 01/3/2009, bà B và ông H chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Phương A, bà A đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến năm 2013, bà A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T, đã được Văn phòng Công chứng Thắng Nhất chứng thực vào ngày 25/5/2013.

[3.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, thành phố Vũng Tàu thì thấy:

Qua xác minh tại địa phương thì từ năm 2013 cho đến nay không cơ quan nào nhận được đơn khiếu nại hay tranh chấp gì đối với thửa đất trên. Từ năm 2014 đến năm 2015 bà A nộp thuế, từ năm 2016 cho đến nay bà T là người nộp thuế. Hiện nay ông T, bà T đã xây nhà và là người đang quản lý và sử dụng đối với thửa đất trên. Phía Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V cũng không cung cấp cho Tòa bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Lý do Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V không đăng ký biến động cho ông T, bà T với lý lẽ đợi kết quả kháng nghị Giám đốc thẩm bản án số 61/2008/DS-PT ngày 14/7/2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nhưng không có cơ quan nào kháng nghị; đây không phải là một trong những điều kiện để không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định:

"1. 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất"

Căn cứ các quy định của trên thì thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, Thành phố V có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều

188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh VPĐKĐĐ TP V từ chối tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

[3.3] Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V cho rằng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, Thành phố V hiện đang tồn tại 02 GCNQSD đất: 01 GCNQSD đất số Đ 3087264 do UBND Thành phố V cấp ngày 23/6/2004 cho ông Đoàn Văn T và 01 GCNQSD đất số AN 768507 do UBND Thành phố V cấp ngày 15/01/2009 cho ông Đoàn Văn H và Nguyễn Thị B, lý lẽ này không có căn cứ vì GCNQSD đất số Đ3087264 do UBND Thành phố V cấp ngày 23/6/2004 cho ông Đoàn Văn T đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 4551/QĐ - UBND ngày 22/10/2008 của UBND thành phố V. Do đó việc Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V từ chối tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai với lý do đang tồn tại 02 GCNQSD đất là không có cơ sở.

[4] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B đề nghị bác kháng cáo của Chi nhánh VPĐKĐĐ Thành phố V là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, thấy rằng kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V và giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố V phải nộp án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng Hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điểm a, k khoản 4 Điều 95; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 07/2017/HC-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V.

Hủy Văn bản số 1622/CN.VPĐKĐĐ ngày 25/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V;

Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 24, phường NA, thành phố Vũng Tàu giữa bà Hoàng Thị Phương A với ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T theo qui định pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Trả lại số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T theo Biên lai số 0004800 ngày 07/7/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố V.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V phải nộp 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008298 ngày 31/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V nộp xong án phí phúc thẩm.

4 . Các đương sự có quyền yêu cầu thi hành bản án, quyết định theo quy định tại các Điều 309, 311, 312 Luật tố tụng hành chính.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 27/02/2018.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh;
- TAND TP. Vũng Tàu;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Chi Cục THADS TP VT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Đức Thiện