TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 227/2025/HC-PT
Ngày: 10 - 3 - 2025
V/v Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tuấn

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhàn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 1240/2024/TLPT-HC ngày 09/12/2024, về việc "*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*". Do Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 403/2025/QĐ-PT ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Hà Thị Bảo V, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ô C, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; địa chỉ: C đường C thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

Địa chỉ: A, đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Cẩm T – chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Tăng Thị Thu T1 - Tổ trưởng Tổ đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L) (có mặt).

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

3.1. Ông Hà Thanh Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ C, ô C, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Ông Hà Bảo T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ C, ô C, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; địa chỉ: C đường C thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ông Hà Bảo Q, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ C, ô C, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; địa chỉ: C đường C thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.4. Bà Hà Thị Bảo Y, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ C, ô C, khu phố H, TT L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; địa chỉ: C đường C thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: A, Q, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Trần Thanh N - chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Tăng Thị Thu T1 - Tổ trưởng Tổ đăng ký và cấp giấy chứng nhận - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện - bà Hà Thị Bảo V và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì các ông bà Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y (hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị O) được quyền sử dụng diện tích đất 585m² và các tài sản, công trình gắn liền trên đất này thuộc thửa số 7 tờ bản đồ số 126 (một phần thửa 171 tờ bản đồ số 26 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M522122 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L (nay là huyện L) cấp cho ông Đỗ Văn T3 ngày 12/11/1998.

Ngày 06/11/2023, bà V cùng các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại bộ phận một cửa của UBND huyện L theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số ĐĐ033.2023.97/TNHS ngày 06/11/2023, mã hồ sơ H06.38-231106-0093.

Đến ngày 06/12/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L chuyển trả hồ sơ theo Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ), trong văn bản trả hồ sơ nêu "đề nghị ông bà (đại diện cho ông Đỗ Văn T3) bổ sung đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo bản án số 193/2023/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu".

Mặc dù Bản án số 193/2023/ DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nay khi thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L lại yêu cầu giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay do phía bị đơn là các con ông T3 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên việc chi nhánh yêu cầu nộp đơn xin đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con của ông T3 là một điều hết sức vô lý và không thể thực hiện được.

Căn cứ vào khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ và khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT thì trường hợp mà phải thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhưng không thu hồi được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người sử dụng đất vì người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện Hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại giấy chứng nhận cho người có quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B) không thực hiện theo bản án đã tuyên và chuyển trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho các người thừa kế của bà Nguyễn Thị O là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V và các anh chị em của bà V.

Do đó bà V khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7, TBĐ 126, diện tích 585m^2 cho bà V và các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo như nội dung Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực hiện các thủ tục đăng ký biến động cho bà V và các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo quy định của pháp luật.

- Hủy Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 06/12/2023 về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V tại thị trấn L.

2. Người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B:

Ông Đỗ Văn T3 được UBND huyện L (nay là huyện L) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12/11/1998 thuộc thửa số 171, tờ bản đồ 26, tại trấn L, diện tích 1304m² đất thổ cư + quả. Năm 2005, ông Đỗ Văn T3 thực hiện tách thửa, diện tích còn lại của thửa 171 là 1074m² gồm 70m² đất ở và 1004m² đất trồng cây lâu năm được chỉnh lý còn lại ngày 04/01/2006 tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122.

Ngày 06/11/2023, các ông, bà Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 585m² (năm trăm tám mươi lăm mét vuông), thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 126 (một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 26 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122

ngày 12/11/1998 do UBND huyện L (nay là huyện L) cấp cho ông Đỗ Văn T3 theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 quyết định như sau:

"1.4. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 522122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12/11/1998 đứng tên ông Đỗ Văn T3 theo hướng giảm 585m² đất đã được công nhận cho các ông bà tại mục 1.2 nêu trên"

Tuy nhiên, theo hồ sơ ông, bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo Bản án nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L không có cơ sở giải quyết hồ sơ.

Ngày 06/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L có công văn số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ) về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V đề nghị ông, bà bổ sung bản chính giấy chứng nhận số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ văn bản số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy Giấy chứng nhận. Trong đó có nội dung đối với trường hợp quyết định hủy giấy chứng nhận, trong đó có nội dung hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận, lý do người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận để thi hành án.

Pháp luật đất đai chỉ quy định hủy Giấy chứng nhận trong các trường hợp:

1. Hủy giấy chứng nhận do bị mất (Khoản 3 Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

2. Hủy giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định (Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

3. Hủy giấy chứng nhận đối với trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp (Khoản 7 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP): Nhà nước thu hồi đất; thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận; Giấy chứng nhận bị thu hồi do cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai; thu hồi Giấy chứng

nhận do thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận.

Theo quy định tại Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Như vậy, pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp.

Căn cứ các quy định trên thì việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi cấp Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên qua yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác định Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 06/12/2023 về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V tại thị trấn L là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

3. Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Bảo T2, ông Hà Bảo Q và bà Hà Thị Bảo Y là ông Phạm Hoàng G trình bày:

Ông Hà Bảo T2, ông Hà Bảo Q và bà Hà Thị Bảo Y đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ban hành Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ) ngày 06/12/2023 là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 129/2024/HC-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V:

- Hủy Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) nhận lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 126, diện tích 585m^2 cho bà V và các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo như nội dung Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai cho các ông (bà) Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là bà Tăng Thị Thu T1 trình bày: người bị kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V, giữ nguyên nội dung Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, với các lý do:

Theo hồ sơ ông, bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo Bản án nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L không có cơ sở giải quyết hồ sơ.

Ngày 06/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L có công văn số 3418/CNVPĐK-ĐKCG(CQ) về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V đề nghị ông, bà bổ sung bản chính giấy chứng nhận số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ văn bản số 837/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/5/2021 của T4 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy Giấy chứng nhận. Trong đó có nội dung đối với trường hợp quyết định hủy giấy chứng nhận, trong đó có nội dung hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận, lý do người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận để thi hành án.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là ông Phạm Hoàng G không đồng ý nội dung kháng cáo của người bị kiện, đề nghị Tòa án y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B:

[2.1] Xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 thì thấy:

Ngày 06/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ban hành Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V tại thị trấn L có nội dung*: "Theo hồ sơ ông (bà) Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo bản án. Đồng thời, qua đối chiếu bản đồ địa chính, thửa đất số 171, tờ bản đồ 26 (bản đồ địa chính năm 1997) hiện nay tương ứng với thửa đất số 7, 8 tờ bản đồ số 126 (bản đồ địa chính năm 2006). Do đó, để có cơ sở giải quyết hồ sơ, đề nghị ông, bà (đại diện cho ông Đỗ Văn T3) bổ sung đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bản chính giấy chứng nhận số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đề nghị ông, bà liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả huyện để nhận lại hồ sơ và bổ sung hồ*

sơ đầy đủ theo quy định”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hà Thị Bảo V khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG vì lý do: Bà V làm thủ tục đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận theo bản án của Tòa án, nên việc trả hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L là không có căn cứ. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L khẳng định do các ông (bà) Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 522122 cấp ngày 12/11/1998 để thực hiện nội dung biến động, nên không có cơ sở để giải quyết hồ sơ.

Xét thấy:

[2.1.1] Ngày 06/11/2023, các ông, bà Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 585m² (năm trăm tám mươi lăm mét vuông), thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 126 (một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 26 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12/11/1998 do UBND huyện L (nay là huyện L) cấp cho ông Đỗ Văn T3 theo Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuyên xử:

“1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T3 với bà Nguyễn Thị O ký kết ngày 02-4-1996 (có sửa số cuối của năm) có hiệu lực pháp luật.

1.2. Các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V được quyền sử dụng diện tích đất 585m² (năm trăm tám mươi lăm mét vuông) và được sở hữu các tài sản, công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất này, đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 126 (một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 26 cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 ngày 12-11-1998 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp cho ông Đỗ Văn T3.

Vị trí, diện tích 585m² đất nêu trên giới hạn theo các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-1 của Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 30-8-2022 kèm theo Bản án.

1.3. Các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn

T3 theo hướng giảm 585m² đất đã công nhận quyền sử dụng cho các ông (bà) tại mục 1.2 nêu trên".

[2.1.2] Xét điều kiện để được tách thửa đất đối với diện tích đất 585m² (năm trăm tám mươi lăm mét vuông) thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 126 (một phần thửa số 171, tờ bản đồ số 26 cũ) thì thấy:

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 30-8-2022 kèm theo Bản án thể hiện: Ranh giới theo các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-1 thì có căn cứ xác định diện tích đất được tách thành thửa riêng biệt để công nhận cho các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y và Hà Thị Bảo V có diện tích 585 m^2, có một mặt tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý dài 13.85 m. Do đó, đủ điều kiện để được tách thửa theo quy định tại Quyết định 44/2023/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của UBND tỉnh B.

[2.1.3] Căn cứ quy định của pháp luật: Tại khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMTngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định:

"5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, bao gồm:

a, Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;

b, Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi ranh giới thửa đất thì có thêm quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp, góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp, góp vốn và văn bản bàn giao tài sản thế chấp, góp vốn theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi

hành án đã được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất".

Tại Khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMTsửa đổi, bổ sung bởi khoản 3 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMTngày 29/9/2017 của Bộ T5 như sau:

3. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 9 như sau:

"b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp".

Đối chiếu với các quy định trên thì hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp (thực hiện bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) pháp luật không quy định buộc phải nộp Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L không giải quyết hồ sơ của các ông, bà Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y đã nộp ngày 06/11/2023 vì lý do hồ sơ không có bản gốc giấy chứng nhận QSD đất số M 522122 của UBND huyện L cấp ngày 12/11/1998 đứng tên ông Đỗ Văn T3 là không có căn cứ pháp luật.

[2.1.4] Về nội dung của Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên: "*1.4. Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 552122 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 12-11-1998 đứng tên ông Đỗ Văn T3 theo hướng giảm 585m² đất đã công nhận quyền sử dụng cho các ông (bà) tại mục 1.2 nêu trên".* Nội dung này là điều chỉnh biến động giảm diện tích trong bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T3. Thực hiện thủ tục đăng ký biến động giảm diện tích 585m² đất này thuộc quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất (cụ thể là gia đình ông T3); không thuộc trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng. Bởi lẽ, tại khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định:

"1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp".

Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai buộc các các ông, bà Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y nộp Bản gốc giấy chứng nhận để thực hiện điều chỉnh biến động giảm diện tích là không đúng đối tượng.

[2.1.5] Hiện nay vợ chồng ông T3 đã chết; các hàng thừa kế của ông T3 không cung cấp cho người khởi kiện (gia đình bà V) bản gốc giấy chứng nhận đã cấp thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai yêu cầu gia đình bà V cung cấp là không thể thực hiện. Trường hợp này, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải có trách nhiệm thông báo cho phía gia đình ông Đỗ Văn T3 nộp giấy chứng nhận để điều chỉnh theo Khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/Đ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *"7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở T6, T4 để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử".*

[2.2] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định: Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng

ký đất đai huyện L về việc chuyển trả hồ sơ của bà Hà Thị Bảo V tại thị trấn L là không có căn cứ pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V, hủy Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B nhận lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7, TBĐ 126, diện tích 585m^2 cho bà V và các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo như nội dung Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai cho các ông (bà) Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo quy định của pháp luật, là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người bị kiện không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

- Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2024/HC-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Bảo V:

- Hủy Thông báo số 3418/CNVPĐK-ĐKCG (CQ) ngày 06/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B) nhận lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 126, diện tích 585m^2 cho bà V và các ông bà Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo như nội dung Bản án số 193/2023/DS-PT ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai cho các ông (bà) Hà Thị Bảo V, Hà Thanh Đ, Hà Bảo T2, Hà Bảo Q, Hà Thị Bảo Y theo quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Hà Thị Bảo V không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho bà Hà Thị Bảo V tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000166 ngày 22/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được cấn trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002108 ngày 16/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Ngọc Tuấn **Dương Anh Văn** **Nguyễn Đắc Minh**