

Bản án số: 342/2024/HC-PT

Ngày 21/6/2024

V/v: *Khiếu kiện hành vi 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 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 Võ Hồng Sơn;
Bà Lê Thị Thúy Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thẩm tra viên.

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

Ngày 21 tháng 6 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 142/2024/TLPT-HC ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2024/HC-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6177/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông **Phạm Tuấn Đ**, sinh năm 1999; địa chỉ: **Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa**; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông **Lê Văn Đ1**; địa chỉ: **Số C (Tầng trệt) đường F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho người khởi kiện: Luật sư **Ngô Thị Thúy T** – **Công ty L2** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H**; địa chỉ: **Số C (Tầng trệt) đường F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**; có mặt.

2. Người bị kiện:

2.1. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Vũ T1**, Giám đốc; vắng mặt, có văn bản số 949/VPĐKĐ Đ- ĐKCGCN ngày 17/6/2024 đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: **Số A H, phường T, TP T.**

2.2. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: UBND huyện T, thị trấn K, huyện T

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Quang N, Giám đốc; vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho người bị kiện: Luật sư Trịnh Thế P - Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số B, đường B, khu đô thị G, quận H, Hà Nội; có mặt.

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

3.1. UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện: Ông Lê Xuân M – Phó Chủ tịch UBND xã T; có mặt.

3.2. Ngân hàng N2; địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng Giám đốc; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Minh H – Phó giám đốc Chi nhánh huyện T, B; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N2: Các Luật sư Phạm Văn M1, Nguyễn Thị H1, Phạm Văn S – Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số G T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; đều có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Luật sư Đỗ Quốc Q – Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số E Đ, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội; có mặt.

3.4. Bà Bùi Thị L (đã chết); địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, Tỉnh Thanh Hóa.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị L:

+ Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1951; địa chỉ: Số A Đ, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1947; địa chỉ: Xã Đ, huyện B, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

+ Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn N1; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện T, tỉnh

Thanh Hóa; có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà T2 và ông N1: Ông Lê Văn Đ1; địa chỉ: Số C (Tầng trệt) đường F, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của bà D1, bà H2, bà B, bà T3: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Chí C – cán bộ địa chính UBND xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện ngày 8/6/2022 và trình bày của người khởi kiện là ông Phạm Văn Đ2, của người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ2 có nội dung:

Bà nội ông Đ2 là cụ Bùi Thị L có thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, cụ đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCN QSD đất CH 00216 do ngày 24/03/2015.

Ngày 23/10/2020, cụ L đã tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 83 cho ông (Đ2), việc tặng cho có Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và được UBND xã T chứng thực số 195, quyền số 01TP/CC- SCT/HĐGD (sau đây viết tắt là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 195). Cụ L đã giao đất và ông Đ2 đã thuê người làm cọc bê tông rào dây thép gai quanh khu để phân ranh với các khu đất của các hộ dân bên cạnh.

Ngày 23/10/2020, ông có nhờ cán bộ địa chính xã (ông Nguyễn Chí C) thực hiện thủ tục đăng bộ, sang tên thửa đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (bộ phận trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa) là cơ quan có chức năng, nhiệm vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 27/10/2020, ông C đã nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện T; nhưng sau 42 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T mới có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính; ngày 08/12/2020, Chi Cục T đã có Thông báo nộp lệ phí trước bạ số LTB2040119-TK0007002/TB-CCT đối với ông Đ2 (số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là “0 đồng”) và Thông báo nộp thuế TNCN số LTB2040119-TK.0007003/TB-CCT đối với ông Đ2 (số tiền thuế TNCN phải nộp là “0 đồng”). Tổng cộng nghĩa vụ tài chính mà ông Đ2 phải nộp là “0 đồng”. Như vậy, ông đã thực hiện việc kê khai thuế TNCN, lệ phí trước bạ và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối quyền sử dụng đất được tặng cho. Theo ông Đ2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã có in bản GCN QSDĐ đứng tên ông Phạm Tuấn Đ để trình Giám đốc Sở T6 ký.

Đến ngày 22/12/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có Phiếu xin lỗi công khai ông (số 48/CNVPĐKĐĐ) về việc đã giải quyết hồ sơ chậm hạn.

Cuối tháng 5/2021 vẫn chưa nhận được GCNQSD đất, ông Đ có hỏi thì ông Nguyễn Chí C cho biết là bản vẽ cấp GCNQSDĐ có sự sai sót về kích thước cạnh, hình thể nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đề nghị chỉnh lý lại.

Đến cuối tháng 6/2022, chờ đợi quá lâu, ông Đ đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thì được biết: ngày 22/07/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã trả hồ sơ đăng ký cụ L tặng cho ông Đ cùng với bản gốc GCN QSDĐ cho ông Nguyễn Chí C (lý do là nhận được đơn xin rút hồ sơ của cụ L1 trao tặng đất ở); ngày 13/4/2022, UBND xã T lại tiếp tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thửa số 83 từ cụ L sang bà Nguyễn Thị Kim D (cháu ngoại của cụ L) và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký và hoàn tất đăng ký biến động việc cụ L chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất cho bà D trên GCN QSDĐ.

Sau đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã trả hồ sơ, cùng với bản gốc GCN QSDĐ (thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 xã T) cho bà D và căn cứ QSDĐ, ngày 22/6/2022, bà D đã đem GCN QSDĐ thửa đất số 83 thế chấp cho Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2405/2022 lập tại Văn phòng C1. Trong quá trình Ngân hàng A - Chi nhánh T thẩm định hồ sơ vay, định giá tài sản để nhận thế chấp cho bà D vay vốn, ngân hàng không liên hệ với ông Đ và ông Phạm Văn N1 (bố ông Đ) là người có tài sản trên đất để làm việc (Ông Đ có hợp tác (tỷ lệ vốn 50:50) trồng cây trên đất với bà D và thực tế bà D có nhận tiền góp trồng cây từ ông Đ là 19.000.000 đồng từ năm 2021, và ông Phạm Văn N1 đã xây 01 căn nhà trên khu đất vào năm 2014) và Ngân hàng A - Chi nhánh T đã không ngay tình khi nhận thế chấp quyền sử dụng thửa đất.

Về việc trả hồ sơ đăng ký hợp đồng tặng cho của cụ L cho ông, ông Đ cho rằng: Ông C không có giấy ủy quyền hay hợp đồng ủy quyền nào từ ông Đ ký quyền cho ông C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cũng không yêu cầu ông C xuất trình để thu lại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Hiện ông Đ vẫn còn đang giữ Bản gốc Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả đề ngày 27/10/2020.

Do vậy, ông Đ khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu Tòa án:

1. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BV620488, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ CH00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim D;

2. Buộc VPĐK Đất đai **Chi nhánh T** phải cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 tại **thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** cho ông **Phạm Tuấn Đ**.

Ngày 22/9/2022, ông **Phạm Tuấn Đ** sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện:

1. Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216, do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cấp cho bà **Nguyễn Thị Kim D**.

2. Buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 địa chỉ **thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** cho tôi là **Phạm Tuấn Đ**.

Ngày 13/12/2022, ông **Phạm Tuấn Đ** sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện:

1. **T4** hành vi trả hồ sơ của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cho ông **Nguyễn Chí C** vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật.

2. Tuyên hành vi đăng ký biến động ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** là hành vi trái pháp luật.

3. Buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** đính chính sai sót là “đã trả hồ sơ sai chủ thể” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính;

4. Buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** đính chính sai sót là “đã thực hiện cập nhật biến động ngày 11/5/2022 vào GCNQSD đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 cho bà **Nguyễn Thị Kim D** là trái pháp luật” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện sau:

+ Yêu cầu Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216, do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cấp cho bà **Nguyễn Thị Kim D**.

+ Yêu cầu Buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 địa chỉ **thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** cho ông **Phạm Tuấn Đ**.

+ Yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính sai sót là “đã trả hồ sơ sai chủ thể” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính;

+ Yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính sai sót là “đã thực hiện cập nhật biến động ngày 11/5/2022 vào GCNQSD đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim D là trái quy định pháp luật” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính.

Và giữ nguyên 02 yêu cầu khởi kiện:

+ Tuyên hành vi trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho ông Nguyễn Chí C vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật.

+ Tuyên hành vi đăng ký biến động quyền sử dụng ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là hành vi trái pháp luật.

Đồng thời bổ sung 02 yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu Tuyên hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất số BV 620488 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Bùi Thị L.

+ Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3507/587/2022 của Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T ký kết với bà Nguyễn Thị Kim D ngày 22/6/2022.

2. Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh VPĐK đất đai huyện T trình bày đối với các yêu cầu khởi kiện:

- Về quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển quyền thừa đất ở số 83 của cụ Bùi Thị L:

Cả ông Đ và cụ L nhờ ông Nguyễn Chí C là cán bộ địa chính xã T nộp hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ở tặng cho ông Phạm Tuấn Đ về huyện, theo ông C trình bày cả hai bà cháu nhờ chuyển hồ sơ, không có giấy ủy quyền mà chỉ nói miệng. Ông Nguyễn Chí C đã chuyển hồ sơ nộp tại bộ phận một cửa UBND huyện T và Chi nhánh VPĐKĐĐ đã tiếp nhận hồ sơ, có phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính và Chi cục thuế có thông báo nộp tiền, thuế chuyển quyền được miễn theo quy định. Ngày 22/7/2021, ông Nguyễn Chí C nộp đơn xin rút hồ sơ kèm theo đơn xin rút hồ sơ của cụ Bùi Thị L và thực hiện rút hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T. (Lý do cụ L trình bày là do bố con ông Đ lừa dối, cụ chỉ đồng ý cho ông Phạm Tuấn Đ một phần thửa đất, nhưng lại lập hồ sơ tặng cho cả thửa đất và do tin tưởng con cháu nên cụ ký hồ sơ, nay không cho tặng nữa). Ông Nguyễn Chí C (rút, nhận từ bộ phận một cửa) chuyển trả lại cho cụ Bùi Thị

L. Ông Nguyễn Chí C trình bày là đã gọi điện báo cho ông Phạm Tuấn Đ về việc cụ L rút hồ sơ tặng cho đất nêu trên, ông Đ không có ý kiến gì.

Sau đó, ngày 28/4/2022, bà Nguyễn Thị Kim D nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83 của cụ Bùi Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng đất của cụ Bùi Thị L cho bà Nguyễn Thị Kim D do UBND xã T chứng thực và bà Nguyễn Thị Kim D xin xác nhận biến động vào giấy chứng nhận gốc theo quy định. Hồ sơ được phân công cho ông Trịnh Văn K là cán bộ chuyên môn thuộc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thẩm định, giải quyết. Ngày 04/5/2022, hồ sơ được chuyển sang Chi Cục Thuế huyện T tính thuế. Ngày 15/5/2022 Chi cục T có thông báo nộp tiền. Ngày 11/5/2022 hộ đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T đã thực hiện xác nhận chuyển quyền vào Giấy CNQSD đất gốc và trả kết quả (Hồ sơ không yêu cầu cấp giấy CN mới cho bên nhận chuyển nhượng). Ngày 17/5/2022 bà Nguyễn Thị Kim D đã đến nhận kết quả.

VPĐK đất đai chi nhánh T và VPĐK đất đai tỉnh Thanh Hóa đều cho rằng: Cụ Bùi Thị L và ông Phạm Tuấn Đ nhờ ông Nguyễn Chí C nộp thay (nhờ bằng miệng) và hồ sơ chưa được giải quyết xong thì cụ Bùi Thị L thay đổi ý chí, trực tiếp ra UBND xã T nộp Đơn xin rút hồ sơ trao tặng đất ở, là việc cụ đã hủy hợp đồng, không tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai. Do vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được UBND xã T chứng thực số 195 chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật Dân sự. Ông Nguyễn Chí C đã nộp đơn của cụ L và ông thực hiện rút hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T đã trả lại hồ sơ (trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Bùi Thị L) cho ông Nguyễn Chí C và ông C đã trả hồ sơ cho cụ Bùi Thị L, là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ lần 1 theo Hợp đồng tặng cho giữa cụ Bùi Thị L và ông Phạm Tuấn Đ (từ ngày 27/10/2020 đến ngày 22/7/2021) ông Phạm Tuấn Đ không có liên hệ trực tiếp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận giải quyết hồ sơ chuyển quyền Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Bùi Thị L cho cháu gái là bà Nguyễn Thị Kim D (hợp đồng được UBND xã T chứng thực số 168) và là đúng quy định của pháp luật.

Về việc tiếp nhận và xử lý hồ sơ đất đai của cụ Bùi Thị L lần thứ nhất cho ông Phạm Tuấn Đ và lần thứ 2 cho bà Nguyễn Thị Kim D tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T đã thực hiện đúng theo quy định hiện hành. Sau ngày 22/7/2021 đến ngày 17/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kết thúc giải quyết hồ sơ theo Hợp đồng chuyển nhượng 168, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không nhận được bất kỳ ý kiến nào của ông Phạm Tuấn Đ.

- Chi nhánh Văn phòng Đ đã cùng với UBND xã T làm việc vào ngày 21/8/2022. UBND xã T xác nhận có thiếu sót do bộ phận tham mưu là cán bộ tư pháp và cán bộ địa chính xã không có sự đầu mối, rà soát để xảy ra việc chứng thực chuyển quyền thừa đất ở của cụ Bùi Thị L có sai sót, chông chéo. Việc chứng thực hợp đồng chuyển quyền đất ở cho bà Nguyễn Thị Kim D khi Hợp đồng cũ bà chuyển quyền cho cháu nội là anh Phạm Tuấn Đ chưa được hủy.

- Ngày 21 tháng 8 năm 2022, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cùng với UBND xã T làm việc trực tiếp với cụ Bùi Thị L. Được hỏi tại sao bà đã lập hồ sơ tặng cho cháu Phạm Tuấn Đ thừa đất ở của bà, rồi bà lại rút hồ sơ không cho nữa. Cụ L trình bày: Cụ đã suy nghĩ lại, do trước đây đã cho bố con anh Đ một thửa đất ở khác. Nay cụ để lại thửa đất này để bán lấy tiền chia cho mỗi người con một ít, phần còn lại để dưỡng tuổi già. Việc này thể hiện rằng, cụ L là người quyết định hủy hợp đồng tặng cho đã ký với ông Đ đối với thửa đất ở số 83 thuộc chủ quyền của cụ Bùi Thị L.

Do vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ nhận thấy rằng có đủ điều kiện để trả hồ sơ cho cụ Bùi Thị L khi cụ L yêu cầu, cũng như có đủ điều kiện để UBND xã T chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị Kim D và Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Thạch Thành đăng ký biến động đất đai sang tên chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim D là đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn Đ vì các lý do sau:

+ Ông Phạm Tuấn Đ biết rõ việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T trả lại hồ sơ đăng ký đất đai cho anh Nguyễn Chí C để trả cho cụ Bùi Thị L do anh C đã gọi điện thông báo cho ông Đ. Nhưng ông Đ không có ý kiến gì từ ngày 22/7/2021. Trước đó, quá trình giải quyết hồ sơ lần 2 theo Hợp đồng tặng cho giữa cụ Bùi Thị L và ông Phạm Tuấn Đ (từ ngày 27/10/2020 đến ngày 22/7/2021) ông Phạm Tuấn Đ không có liên hệ trực tiếp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Việc ông Phạm Tuấn Đ cho rằng đương nhiên sẽ được cấp Giấy chứng nhận mới (đã in) là không có căn cứ.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T trả lại hồ sơ là do cụ Bùi Thị L đơn phương hủy hợp đồng tặng cho đã ký cho ông Phạm Tuấn Đ; Hợp đồng tặng số 195 cho chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự, nên quyền lợi của ông Phạm Tuấn Đ không bị xâm phạm, nên ông Phạm Tuấn Đ không có quyền khởi kiện đối với việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T trả lại hồ sơ theo hợp đồng tặng cho giữa cụ Bùi Thị L và ông Phạm Tuấn Đ; cũng như việc giải quyết đăng ký biến động đất đai theo hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị Kim D. Trường hợp ông

Phạm Tuấn Đ không đồng ý với việc cụ **Bùi Thị L** hủy hợp đồng tặng cho thì ông **Đ** phải khởi kiện dân sự đối với cụ **Bùi Thị L**, chứ không có quyền khởi kiện **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** và Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T**.

+ Có đủ điều kiện để **UBND xã T** chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ **Bùi Thị L** và bà **Nguyễn Thị Kim D** và Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Thạch Thành đăng ký biến động đất đai sang tên chủ sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Kim D** là đúng quy định của pháp luật. Ông **Phạm Tuấn Đ** không có quyền lợi, lợi ích gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ **Bùi Thị L** và bà **Nguyễn Thị Kim D**, nên không có quyền khởi kiện.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ**.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị Kim D** trình bày:

Bà **D** không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ**, cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng số 168 ngày 13/4/2022 cụ **L** cho bà đã được **UBND xã T** chứng thực; đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất do chuyển nhượng đối theo hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Bà đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho cụ **L**, nhận bàn giao và quản lý, sử dụng Thửa đất số 83. Lý do bà nhận chuyển nhượng Thửa đất số 83 từ bà ngoại là cụ **Bùi Thị L** do cụ **L** có nguyện vọng chuyển quyền sử dụng đất để lấy tiền chia cho các con ruột của mình. Thực tế bà đã đưa cho cụ **L** 1.180.000.000 đồng. Bà **D** cho rằng bà hoàn toàn ngay tình và thủ tục hành chính hoàn toàn đúng quy định của Bộ luật Dân sự. Cụ **Bùi Thị L** đã rút lại hồ sơ đăng ký đất đai, không đồng ý việc tiếp tục xác lập giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất với ông **Đ** cụ hoàn toàn không có việc quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Phạm Tuấn Đ** đối với Thửa đất số 83 bị xâm phạm do bà nhận chuyển nhượng Thửa đất số 83 từ cụ **L**. Cụ thể:

- Thủ tục đăng ký biến động đất đai theo Hợp đồng tặng cho số 195 không thực hiện được là vì Cụ **L** không tặng cho ông **Đ** nữa khi Hợp đồng tặng cho số 195 chưa có hiệu lực pháp luật và quyền sử dụng Thửa đất số 83 vẫn thuộc sở hữu của cụ **L** là hoàn toàn hợp pháp. Bởi vậy, việc ông **Nguyễn Chí C** (người được cụ **L** nhờ nộp hồ sơ) căn cứ vào Đơn xin rút hồ sơ tặng cho đất ở của cụ **L** để làm đơn xin rút lại hồ sơ tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** là đúng trách nhiệm của ông **C**. Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** trả lại hồ sơ cho ông **C** (người nộp hồ cụ **L**) để ông **C** trả lại cho cụ **L** là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Bà **D** đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ** đối với nội dung yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV620488, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ

CH00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim D, Buộc VPĐK Đất đai chi nhánh T phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tuấn Đ.

* Ý kiến UBND xã T:

Về việc chứng thực Hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của cụ Bùi Thị L:

Ngày 23/10/2020, cụ Bùi Thị L đến UBND xã (gặp công chức địa chính ông Nguyễn Chí C) hướng dẫn làm thủ tục tặng cho thửa đất số 83 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 620488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, sau đó ông Phạm Tuấn Đ có nhờ cá nhân ông Nguyễn Chí C đi nộp hồ sơ và làm thủ tục đăng ký tại phòng đăng ký đất đai huyện T, trong quá trình làm thủ tục tại phòng đăng ký đất đai huyện T do có sự sai sót về kích thước cạnh nên phòng đăng ký đất đai huyện T đã trả lại hồ sơ và yêu cầu làm lại, cùng lúc đó cụ Bùi Thị L có đơn xin rút hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tuấn Đ. Lý do của cụ L nêu trong đơn rút hồ sơ là không đồng ý cho tặng toàn bộ thửa đất cho ông Phạm Tuấn Đ. Tại thời điểm thực hiện việc giao dịch chuyển quyền thửa đất, cụ Bùi Thị L xác định hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện xác lập văn bản tặng cho ông Phạm Tuấn Đ thửa đất. Ngày 22/7/2021 ông Nguyễn Chí C rút hồ sơ và đến ngày 06/01/2022 ông Nguyễn Chí C đã trả lại giấy chứng nhận, hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất cho cụ Bùi Thị L.

Ngày 13/4/2022, cụ Bùi Thị L đến UBND xã T (gặp công chức địa chính ông Lê Ngọc Đ3) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 83 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 620488, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim D. Công chức địa chính đã tiếp nhận hồ sơ và hoàn thiện các nội dung có liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho công dân phối hợp với công chức Tư pháp chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình tiếp nhận hồ sơ, do sơ sót công chức Địa chính và Tư pháp không kiểm tra rõ về nguồn gốc thửa đất trên đã cho tặng mà chưa thanh lý hợp đồng nên đã tiến hành các thủ tục theo quy định.

Ngay sau khi phát hiện sự việc trên, ngày 11/8/2022 Ủy ban nhân dân xã T đã mời cụ Bùi Thị L và bà Nguyễn Thị Kim D đến UBND xã để làm việc, thỏa thuận thống nhất cách giải quyết, tuy nhiên cụ Bùi Thị L không đến chỉ có bà Nguyễn Thị Kim D đến nên không thỏa thuận được.

* Ý kiến của Ngân hàng N2 (N3) :

Ngân hàng No&PTNT huyện T được sự ủy quyền của Tổng giám đốc Ngân hàng N có ý kiến:

- Bà Nguyễn Thị Kim D được Ngân hàng N Chi nhánh huyện T cho vay vốn để phục vụ đầu tư phát triển kinh doanh số tiền 300.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 290.000.000 đồng. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 620488 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/03/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật thông tin chuyển nhượng tài sản ngày 11/5/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Kim D.

- Tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 620488 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/03/2015 được Công chứng tại văn phòng C1 ngày 22/06/2022 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận đã đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 27/06/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

- Từ thực tế nêu trên, Ngân hàng N Chi nhánh huyện T đề nghị Tòa án nhân tỉnh Thanh Hóa đảm bảo quyền lợi cho A theo quy định của pháp luật.

* Thẩm định: Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2023:

Về diện tích đất: Diện tích đất cấp theo giấy chứng nhận: 2163m².

Diện tích đất đo thực tế: 2360,45m² (Tăng 197,45m²).

Tài sản trên đất gồm có:

- 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói xây dựng năm 2014 có diện tích: 32,67m²

- Các loại cây trên đất gồm có:

+ Cây vú sữa: 152 cây

+ Cây chay: 28 cây

+ Cây ban: 05 cây

+ Cây ngọc lan: 19 cây

Toàn bộ các cây trồng năm 2021, theo bà Nguyễn Thị Kim D là do bà ông Phạm Tuấn Đ cũng bỏ vốn để trồng.

Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2024/HC-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã Quyết định:

1. Căn cứ: khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1, khoản 2 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204 Luật Tổ tụng Hành chính; khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tổ tụng Dân sự 2015; khoản 4 Điều 3; Điều 38 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ; khoản 2 Điều 133; Điều 135 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 5 Luật công chứng 2014; điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP của Chính phủ; Nghị quyết 326/2016/QH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Xử:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn Đ, đối với những nội dung:

- Yêu cầu Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216, do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị Kim D.

- Yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 địa chỉ thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa cho ông Phạm Tuấn Đ.

- Yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính sai sót là “đã trả hồ sơ sai chủ thể” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính;

- Yêu cầu buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đính chính sai sót là “đã thực hiện cập nhật biến động ngày 11/5/2022 vào GCNQSD đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim D là trái pháp luật” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tuấn Đ đối với các nội dung:

- Tuyên hành vi trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (là đơn vị trực thuộc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T) cho ông Nguyễn Chí C vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật.

- Tuyên hành vi đăng ký biến động QSD đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là hành vi trái pháp luật.

- Tuyên hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất số BV 620488 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Bùi Thị L.

2.3. Không xem xét, giải quyết yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3507/587/2022 của Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T ký kết với bà Nguyễn Thị Kim D ngày 22/6/2022.

3. Về án phí: Ông Phạm Tuấn Đ không phải nộp án phí được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001241 ngày 10/8/2022 của Cục THADS tỉnh T; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T phải nộp 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ

thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ**;

- **UBND xã T** kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do ông **Đ** không có quyền khởi kiện, hoặc sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ**;

- Bà **Nguyễn Thị Kim D** kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án;

- Bà **Phạm Thị H2**, bà **Phạm Thị T3**, ông **Phạm Văn S1**, bà **Phạm Thị B**, bà **Phạm Thị D1** đều kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Tuấn Đ**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện; các đương sự kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện trình bày giữ nguyên quan điểm tại Tòa án cấp sơ thẩm và xác định bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật; đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư **Trịnh Thế P** trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện với phân tích cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá đúng diễn biến thực tế khách quan, áp dụng không đúng các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai và hướng dẫn thi hành. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** và **chi nhánh Văn phòng huyện T**.

Bà **Nguyễn Thị Kim D** và bà **Phạm Thị D1**, **Phạm Thị H2**, **Phạm Thị B**, **Phạm Thị T3** (đều ủy quyền cho bà **D**) trình bày quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo. Luật sư **Nguyễn Quốc Q1** trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **D**, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Ngân hàng và người bảo vệ quyền và lợi ích cho Ngân hàng trình bày ý kiến: Tuy Ngân hàng không kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phần nhận định của bản án sơ thẩm do đã phân tích đánh giá không đúng quy định của pháp luật về giao dịch thế chấp của bà **D** với Ngân hàng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Ông **Nguyễn Chí C** trình bày: Cụ **L** và của ông **Đ** nhờ ông nộp hồ sơ tại bộ phận hành chính 1 cửa, ông nộp và lấy biên nhận (ghi người nộp là cụ **L**) về đưa lại cho ông **Đ** cầm; sau này cụ **L** nhờ ông nộp đơn xin rút lại hồ sơ nên cũng nộp đơn của cụ **L** xin rút hồ sơ và ông là người nhận lại hồ sơ, đã trả lại cụ **L** (trong đó có hợp đồng và GCNQSD đất đứng tên cụ **L**). Ông đều đã gọi điện báo ông **Đ** nhưng ông **Đ** không nói gì.

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; về việc giải quyết vụ án: Cụ L đã có đơn rút hồ sơ tặng cho (nội dung hủy bỏ việc tặng cho). Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ L sang ông D chưa được đăng ký, chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự. Cụ L vẫn có toàn quyền định đoạt thửa đất và sau đó cụ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, hợp đồng đã tuân thủ trình tự thủ tục và bà D đã được cấp GCNQSD đất, giao dịch này đủ điều kiện xác định là hợp lệ. Do vậy, về bản chất vụ việc, cụ L đã hủy hợp đồng tặng cho (rút lại hồ sơ và đã được nhận lại), sau đó chuyển nhượng cho người khác (đã đăng ký giao dịch và người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSD), là thực hiện đúng ý chí của chủ sử dụng đất hợp pháp. Kháng cáo của các đương sự là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Luật tố tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác các yêu cầu khởi kiện đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

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 Thanh Hóa đã thụ lý giải quyết đơn khởi kiện vụ án hành chính của ông Phạm Tuấn Đ có đối với người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đúng quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 115, Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Phần nhận định của bản án sơ thẩm đánh giá yêu cầu khởi kiện tuyên hủy Hợp đồng thế chấp ngày 22/6/2022 là tranh chấp dân sự nên không xem xét giải quyết trong vụ án hành chính, là đúng. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 192, thì phần Quyết định của bản án chỉ quyết định những vấn đề phải giải quyết trong vụ án, nhưng phần Quyết định của bản án sơ thẩm có mục 2.3. *Không xem xét, giải quyết yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3507/587/2022 của Ngân hàng N2 chi nhánh huyện T ký kết với bà Nguyễn Thị Kim D ngày 22/6/2022*), là không phù hợp.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo đều xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, là phần đã chấp nhận 2 nội dung khởi kiện (mục [2.2] phần Quyết định của bản án); không kháng cáo phần bản án sơ thẩm đình chỉ các nội dung khởi kiện khác (do người khởi kiện đã rút yêu cầu). Căn cứ Điều 220 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm có kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ “Tuyên hành vi trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện T (là đơn vị trực thuộc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T) cho ông Nguyễn Chí C vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật”:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất thửa đất ở số 83, tờ bản đồ địa chính xã T số 17 đo đạc năm 2007 (sau đây viết tắt là thửa số 83), cụ đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 620488 ngày 24/3/2015, là của cụ Bùi Thị L.

Ngày 23/10/2020, cụ Bùi Thị L ký hợp đồng tặng cho ông Đ thửa đất, được UBND xã T chứng thực nhưng giao dịch tặng cho chưa được Văn phòng đăng ký đất đai (là cơ quan có thẩm quyền) đăng ký. Điều 459 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai quy định giao dịch chuyển quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Hợp đồng tặng cho tài sản là hợp đồng đơn vụ; thực tế tuy ông Đ là người được tặng cho đã được xem xét về nghĩa vụ tài chính, thuế nhưng ông không phải nộp bất cứ khoản tiền nào.

Do hợp đồng tặng cho chưa phát sinh hiệu lực, tài sản vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp nên cụ L có quyền thay đổi ý chí. Thực tế, cụ Bùi Thị L đã có văn bản ngày 14/5/2021 rút hồ sơ tặng cho ông Đ, để cụ tiếp tục đứng tên thửa đất và chia cho các con.

[2.2] Về việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T nhận và trả lại hồ sơ đăng ký giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/10/2020 cho cụ Bùi Thị L:

- Ông Phạm Tuấn Đ thừa nhận “nhờ” ông Nguyễn Chí C (cán bộ địa chính xã) nộp hồ sơ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Chí C và đại diện theo ủy quyền của ông Đ (là ông Lê Văn Đ1) đều trình bày Giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả (bản gốc ông Đ đang giữ) ghi tên người nộp là cụ Bùi Thị L.

- Ngày 14/5/2021, cụ Bùi Thị L nộp “Đơn xin rút hồ sơ trao tặng đất ở”, cụ đưa cho ông C nhờ nộp đơn và nhận lại hồ sơ đã nộp trả lại cụ. Sau này Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T có lập làm việc với cụ L (có lập biên bản), cụ xác nhận việc này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C trình bày cụ thể về việc được cụ L, ông Đ nhờ nộp hồ sơ và khẳng định: khi cụ L có đơn rút hồ sơ, ông đã gọi điện báo ông Đ và sau này rút hồ sơ về trả cho cụ L, ông cũng đã gọi điện thông báo cho ông Đ, nhưng ông Đ không nói gì.

Như vậy, đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Chí C đã thực hiện đúng công việc được ủy quyền; cụ L là người đứng tên trong giấy nộp hồ sơ là người có đơn rút lại hồ sơ, nên Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho cụ L (qua người đại diện theo ủy quyền) là không vi phạm quy định tại Điều 135 Bộ luật Dân sự cũng như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 61/2018/NĐ-CP của Chính phủ, như bản án sơ thẩm đã viện dẫn. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi

kiện “*Tuyên hành vi trái hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (là đơn vị trực thuộc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T) cho ông Nguyễn Chí C vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật*”, là không có cơ sở.

Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự về nội dung này.

[3] Xét kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện khác của ông Đ (*Tuyên hành vi đăng ký biến động QSD đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T là hành vi trái pháp luật; Tuyên hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất số BV 620488 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho cụ Bùi Thị L*):

Giao dịch tặng cho không có hiệu lực nên không làm phát sinh quyền sử dụng hợp pháp cho người được tặng cho (ông Đ). Sau khi được Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ tặng cho, ngày 13/4/2022, cụ L đã thực hiện ý chí định đoạt tài sản bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng song vụ, bà D đã trả tiền cho cụ L và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, thuế, lệ phí; giao dịch chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai chấp nhận đăng ký giao dịch; bà D đã được đứng tên chủ sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất.

Tại Tòa án, những người con của cụ L là ông S1, bà D1, bà H2, bà B, bà T3 đều khai cụ L đã bán đất cho bà D và cụ đã chia tiền cho các con (có người nhận có người không nhận). Trong quá trình giải quyết vụ án, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D xuất trình tài liệu ghi hình cụ L nói (khi cụ còn sống) về việc cụ hủy không cho ông Đ đất nữa và cụ đã bán đất cho bà D, đã chia tiền cho các con.

Về tài sản có trên thửa đất: Theo kết quả thẩm định tại cấp sơ thẩm thì trên đất có cây cối của ông Đ; tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện theo ủy quyền của ông Đ cho rằng ông Đ có làm hàng rào bao quanh đất; bà D và UBND xã phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng đưa ra ý kiến cần làm rõ căn nhà xây trên đất là tài sản của cụ L. Xét nội dung các giao dịch (tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp) tài sản giao dịch đều chỉ là quyền sử dụng đất, không bao gồm tài sản trên đất. Trường hợp có tranh chấp về tài sản trên đất thì đương sự có quyền yêu cầu xem xét theo thủ tục tố tụng dân sự.

Với các phân tích trên, không có cơ sở xác định hành vi đăng ký biến động cũng như việc đăng ý biến động ngày 11/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai huyện T, là trái pháp luật. Kháng cáo là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Do phức tạp sửa một phần bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 220; khoản 2 Điều 241; khoản 1 Điều 349 Luật Tổ 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] Sửa (một phần) Bản án sơ thẩm số 08/2024/HC-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; Điều 79; Điều 116; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 143 Luật Tổ tụng Hành chính; khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 117, Điều 135, Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 24, khoản 3 Điều 188, khoản 1 Điều 204 Luật đất đai 2014:

- Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện sau của ông **Phạm Tuấn Đ**: Yêu cầu Hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216, do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** cập nhật lần cuối ngày 11/5/2022 cấp cho bà **Nguyễn Thị Kim D**; Yêu cầu buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 17 địa chỉ **thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa** cho ông **Phạm Tuấn Đ**; Yêu cầu buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** đính chính sai sót là “đã trả hồ sơ sai chủ thể” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính; Yêu cầu buộc Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** đính chính sai sót là “đã thực hiện cập nhật biến động ngày 11/5/2022 vào GCNQSD đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 cho bà **Nguyễn Thị Kim D** là trái pháp luật” và phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc đính chính.

- Bác các yêu cầu khởi kiện sau của ông **Phạm Tuấn Đ**: Tuyên hành vi trả hồ sơ của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** (là đơn vị trực thuộc của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T**) cho ông **Nguyễn Chí C** vào ngày 22/7/2021 là hành vi trái pháp luật; Tuyên hành vi đăng ký biến động QSD đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 620488, số vào sổ cấp GCNQSD đất CH 00216 do **UBND huyện T** cấp ngày 24/3/2015 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** (là đơn vị trực thuộc của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T**) là hành vi trái pháp luật; Tuyên hủy việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 trên GCNQSD đất số BV 620488 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** (đơn vị trực thuộc của **Văn**

phòng đăng ký đất đai tỉnh T) do UBND huyện T cấp ngày 24/3/2015 cho bà Bùi Thị L.

[2] Về án phí hành chính: Ông Phạm Tuấn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm; đối trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001241 ngày 10/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, UBND xã T, bà Phạm Thị T5, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị Kim D lần lượt theo các Biên lai số 0000141, 000139 cùng ngày 19/02/2024; 0000180 ngày 29/02/2024; 0000152, 0000153, 0000154 cùng ngày 22/02/2024 đều của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/6/2024.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thúy Bình

Võ Hồng Sơn

Phan Thị Vân Hương

Cụ **L** đã