| | |
|---|---|
| **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: 1050/2023/HC-PT
Ngày: 14 -12 - 2023
V/v Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực 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 Hà Huy Cầu

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Mai Xuân Thành

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 557/2023/TLPT-HC ngày 11 tháng 8 năm 2023 về việc "Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai".

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2023/HC-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2437/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: A B, khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số F N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1. Ông Lê Việt D, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1995 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ G, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ liên lạc: Số F N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người bị kiện*: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số B, đường P, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Trịnh Quốc D1 – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Lã Thành T1 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2022, Bản tường trình ngày 11/7/2022, đơn đề nghị tổ chức đối thoại ngày 22/9/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 2019, bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Phúc T2 và bà Phạm Thị H1 diện tích là 13.000m$^2$ đất nông nghiệp với số tiền là 1.235.000.0000 đồng. Bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại và cùng hộ ông Nguyễn Phúc T2, bà Phạm Thị H1, chị Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Kim Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD đối với các diện tích đất đã được cấp cho ông T2: Diện tích đất 6503,5m$^2$, tại Thửa đất số 162 (tách từ thửa đất số 11), tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739. Diện tích đất 6497,9m$^2$, tại thửa đất 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK173738. Sau khi ký kết hợp đồng, bà đã nhận đất canh tác và tiến hành các thủ tục tách thửa theo quy định nhưng không được vì phần đất bao bọc xung quanh con suối hộ ông T2 chuyển nhượng cho bà không nằm trong diện tích được cấp theo quy định. Mặc dù bà đã rất nhiều lần yêu cầu ông T2, bà H1 hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa cho bà nhưng ông T2 cứ nói chờ ông chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy được cấp thiếu diện tích đất giáp con suối khoảng 1700m$^2$ cho ông là thiếu sót. Vì vậy, bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai tuyên xử: *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, buộc ông Nguyễn Phúc T2, bà Phạm Thị H1, chị Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Kim Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại Văn phòng C đối với các thửa đất sau:*

*- Diện tích đất 6503,5m$^2$, tại Thửa đất số 162 (tách từ thửa đất số 11), tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 173739.*

*- Diện tích đất 6497,9m$^2$, tại thửa đất 164 (tách từ thửa 6), tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK173738.*

*Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.*

Ngày 11/5/2022, người đại diện theo uỷ quyền của bà là ông Lê Việt D liên hệ Ủy ban nhân dân xã S để nộp hồ sơ đăng ký biến động theo quy định của pháp luật và Ủy ban nhân dân xã S đã tiếp nhận hồ sơ theo biên nhận số 000.25.25.H19-220511-0005-0006, thành phần hồ sơ bao gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3726, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019;

- Căn cước công dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị H;

- Hợp đồng ủy quyền; chứng minh nhân dân ông Lê Việt D (người được ủy quyền);

- Bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai.

Ngày 31/5/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X ban hành văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK (viết tắt Văn bản số 2173) trả lại toàn bộ hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai với lý do cụ thể:

"*Hồ sơ đề nghị đăng ký biến động thiếu Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK173739; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản chính); Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, T4 khai thuế thu thập cá nhân;*

*Yêu cầu bà liên hệ Ủy ban nhân dân xã S có ý kiến về nguyên nhân chênh lệch giảm 318,4m$^2$ so với diện tích bản án tuyên;*

*Đề nghị bà Nguyễn Thị H liên hệ Ủy ban nhân dân xã S xác minh nguyên nhân thửa đất số 164,162 (mới) không giáp suối*".

Bà nhận thấy việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X ban hành Văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK để trả hồ sơ của bà là trái quy định của pháp luật xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cụ thể:

Thứ nhất**,** đối với thành phần hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Tại khoản 5, Điều 9, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ 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 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; ..."*.

Tại khoản 5 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/06/2021 sửa đổi bổ sung khoản 5, Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ 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 trông chấp 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,* ***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; ...."*.

Như vậy, từ thời điểm trước khi Thông tư 33/2017/TT-BTNMT và Thông tư số 09/2021/TTBTNMT có hiệu lực thì 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 trông 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 bắt buộc phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đã cấp trong mọi trường hợp theo khoản 5, Điều 9, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5.

Tuy nhiên, từ khi Thông tư 33/2017/TT-BTNMT và Thông tư 09/2021/TT-BTNMT có hiệu lực thi hành, Bộ T5 đã loại trừ một số trường hợp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Hồ sơ đăng ký biến động không cần phải có Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp như Đăng ký biến động theo *"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"*. Đối với trường hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất khi 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 thì Hồ sơ đăng ký biến động phải có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và chỉ được thiếu trong trường hợp không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp và quy định này phù hợp với việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng tài sản theo khoản 4 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự *"4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất mà không có giấy chứng nhận hoặc không thu hồi được giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Đối chiếu với trường hợp của bà, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đã tuyên xử: buộc ông Nguyễn Phúc T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với các diện tích đất 6503,5m$^2$, tại Thửa đất số 162 tờ bản đồ số 11và diện tích đất 6497,9m$^2$, tại thửa đất 164, tờ bản đồ số 11 cùng tọa lạc tại xã S, huyện X đồng nghĩa với việc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã công nhận quyền sử dụng đất của bà đối với các diện đất này, đồng thời còn tuyên xử cho bà có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Vì vậy, bà đăng ký biến động đối với các quyền sử dụng đất diện tích 6503,5m$^2$,

Thửa đất số 162 tờ bản đồ số 11 và diện tích đất 6497,9m$^2$, thửa đất 164, tờ bản đồ số 11 là đăng ký biên động theo Bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thuộc trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân nên thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục không cần phải có các bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK173739 mà Ủy ban nhân dân huyện X đã cấp cho hộ ông Nguyễn Phúc T2 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sư dụng đất số 3726 (bản chính).

Bên cạnh đó, tại điểm c khoản 5 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định *"c) Một trong các loại giấy tờ gồm: ... 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;..."* và bà đã nộp cho Ủy ban nhân dân xã S. Bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 để thay thế cho bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3762.

Vì vậy, toàn bộ hồ sơ của bà nộp cho Ủy ban nhân dân xã S vào ngày 11/5/2022 đã đầy đủ và đúng theo quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT nên việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X trả hồ sơ với lý do thiếu Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK173739; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản chính) là trái pháp luật.

Do vậy bà H thấy là hành vi trả hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là trái pháp luật, là không tôn trọng và không chấp hành Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai từ đó xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp bà.

Bà H khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu tuyên bố hành vi trả hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK ngày 31/05/2022 là trái pháp luật.

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X cho bà theo quy định của pháp luật.

3. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải công khai xin lỗi bà tại trụ sở để bà lấy lại danh dự bù đắp những vất vả mà bà phải bỏ công sức, tiền bạc,

thời gian đi khởi kiện. Tuy nhiên, ngày 25/10/2022 bà H đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/01/2023 thì người đại diện theo ủy quyền của bà H đã trình bày đối với lý do thứ 2 và 3 trong đơn khởi kiện thì bà H đã thực hiện xong nên chỉ còn lý do thứ nhất để khởi kiện hành vi không nhận hồ sơ đăng ký biến động của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ .

*Tại bản tường trình của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 03/8/2022, ngày 28/12/2022 trình bày:*

Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11, diện tích 12787m$^2$ tại xã S, huyện X do ông Nguyễn Phúc T2 sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 173739 ngày 17/6/2013.

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 11, diện tích 13253m$^2$ tại xã S, huyện X do ông Nguyễn Phúc T2 sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 173738 ngày 17/6/2013.

Năm 2019, ông Nguyễn Phúc T2 đề nghị tách thửa đất số 11 thành 02 thửa đất số 161 và thửa đất số 162; tách thửa đất số 06 thành 02 thửa đất số 163 và thửa đất số 164 và được Ủy ban nhân dân huyện X chấp thuận theo văn bản số 1369/UBND và 1370/UBND ngày 1/3/2019 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X phát hành bản vẽ ngày 25/4/2019.

Ngày 13/5/2022, bà Nguyễn Thị H liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện X nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đối với thửa đất số 162, 164 tờ bản đồ số 11 xã S theo biên nhận số 000.25.25.H19-220511-0005-0006 ngày 11/5/2022.

Thành phần hồ sơ gồm có:

- Bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do bà Nguyễn Thị H khởi kiện; (Bản sao)

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3726 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019; (Bản sao)

- Đơn Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị H;

- Bản trích lục và đo chỉnh lý thửa đất số 162 và 164 tờ bản đồ 11 xã S đã được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X ký phát hành ngày 11/01/2022;

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Văn phòng Đ - Chi nhánh X nhận thấy:

- Thành phần hồ sơ: Không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 173739 và B; không có bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có các tờ khai thuế theo quy định.

- Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo Bản án số 49/2021/DS-PT ngày

22/4/2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H đã quá thời gian đăng ký biến động theo quy định tại Khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa có ý kiến về việc xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

- Diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo Bản trích lục và đo chỉnh lý được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X ký phát hành ngày 11/01/2022 chênh lệch 318,4m$^2$ so với diện tích bản án Tòa án tuyên xử; Đồng thời theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 173738, BK 173739 cấp ngày 17/6/2013 tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 6, tờ bản đồ số 11, xã S thể hiện tiếp giáp suối. Tuy nhiên, theo bản vẽ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X ký phát hành ngày 11/01/2022 không tiếp giáp suối mà trong thành phần hồ sơ chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân xã S về việc chênh lệch diện tích và xác minh nguyên nhân thửa đất trên hiện nay không giáp suối.

Vì vậy, ngày 31/5/2022 Văn Phòng Đ - Chi nhánh X đã có Văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK trả hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và hướng dẫn bà Nguyễn Thị H bổ sung giấy tờ, tài liệu theo quy định. Căn cứ khoản 6 Điều 95 và khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điểm b mục 5 khoản 1 Điều 2 thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ T5 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết hướng dẫn thi hành luật đất đai; Thông tư 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 Bộ trưởng Bộ T6 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế và nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quản lý thuế; Thủ tục hành chính ban hành kèm theo Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc công bố bộ thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung; thủ tục hành chính thay thế trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T7, Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Uỷ ban nhân dân cấp xã tỉnh Đồng Nai, việc bà Nguyễn Thị H đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 162, 164 tờ bản đồ số 11 xã S, huyện X với thành phần hồ sơ thiếu bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 173738 và số BK 173739 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp ngày 17/6/2013; thiếu bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thiếu các tờ khai thuế, lệ phí trước bạ nhà đất theo mẫu; thiếu văn bản thể hiện kết quả xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp chậm đăng ký biến động đất đai; thiếu ý kiến của Ủy ban nhân dân xã S về tình trạng thửa đất có lấn chiếm sông, suối hay không (theo Giấy chứng nhận cũ thửa đất có tiếp giáp suối nhưng nay theo bản vẽ ngày 11/01/2022 thể hiện không tiếp giáp suối), đồng thời diện tích bà H đề nghị cấp Giấy chứng nhận chênh lệch 318,4m so với diện tích bản án Tòa án tuyên xử là chưa đủ cơ sở thực hiện, và do bà H không nộp hồ sơ ở cơ quan thi hành án dân sự nên bà H khởi kiện là không có cơ sở. Nội dung Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X trả hồ sơ và đề nghị bà Nguyễn Thị H bổ sung giấy tờ, tài

liệu theo Văn bản số 2173/VPĐK.XL - ĐKTK ngày 31/5/2022 là đúng quy định.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 05/2023/HC-ST ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ với yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố hành vi trả hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK ngày 31/05/2022 là trái pháp luật.

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X cho bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải công khai xin lỗi bà.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/3/2023 người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (có ông Trịnh Quốc D1 là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà H. Người khởi kiện bà Nguyễn Thị H (có ông Trần Văn T là đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày: Phần đất giáp suối trước đây không nằm trong đất của ông Nguyễn Phúc T2. Do đó, trong văn bản trả lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh X đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S có ý kiến về vấn đề này.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là đơn vị dịch vụ công, nên quá trình thực hiện phải đúng thành phần hồ sơ. Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là căn cứ pháp lý cao nhất, nhưng trong trường hợp này nếu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì sẽ vướng vì phần đất này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2. Ông T2 đã chuyển nhượng từng phần đất cho bà H, nên để

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2, vì Luật Đất đai quy định một phần đất chỉ được cấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự phúc thẩm không nói đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2. Văn phòng đăng ký đất đai đã có đề nghị hướng dẫn bà H thực hiện thi hành án bản án dân sự phúc thẩm tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ từ chối hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không có căn cứ, vì quyền lợi của ông T2 và bà H là độc lập với nhau. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Trong bản án dân sự phúc thẩm có tuyên buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung bà H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Đối với việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2 khi bà Hoa đăng k quyền sử dụng đất, đây là thủ tục hành chính, thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, ngày 11/5/2022, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là ông Lê Việt D liên hệ Ủy ban nhân dân xã S để nộp hồ sơ đăng ký biến động theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân xã S đã tiếp nhận hồ sơ theo biên nhận số 000.25.25.H19-220511-0005-0006, hồ sơ bao gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;

- Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3726, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2019;

- Căn cước công dân, sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị H;

- Hợp đồng ủy quyền; chứng minh nhân dân ông Lê Việt D (người được ủy quyền);

- Bản Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai. Trong đó Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là theo mẫu của Bộ T5.

Ngày 31/5/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X đã ban hành văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK trả lại toàn bộ hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai với lý do: 1. *Hồ sơ đề nghị đăng ký biến động thiếu Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK173739; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản chính); Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, T4 khai thuế thu thập cá nhân; 2. Yêu cầu bà liên hệ Ủy ban nhân dân xã S có ý kiến về nguyên nhân chênh lệch giảm 318,4m$^2$ so với diện tích bản án tuyên;* 3. *Đề nghị bà Nguyễn Thị H liên hệ Ủy ban nhân dân xã S xác minh nguyên nhân thửa đất số 164,162 (mới) không giáp suối*. Do đó bà H khởi kiện hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

[2] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[2.1] Tại khoản 5, Điều 9, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ 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 trông chấp 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; ..."*.

*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; ...."*.

Căn cứ quy định trên thì hồ sơ đăng ký biến động không cần phải có Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp đăng ký biến động theo:*"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".* Đối chiếu với quy định trên thì bà H thực hiện việc đăng ký biến động theo Bản án số 49/2021/DS-PT ngày 22/04/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (Bản án có hiệu lực pháp luật) nên không cần phải có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738 và BK173739.

Mặt khác, nếu trong trường hợp bà H không cung cấp được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK173738 và BK173739, thì căn cứ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP đã hướng dẫn bổ sung thì trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không thu hồi được Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau: *"(a) Cơ quan thi hành án dân sự gửi văn bản nêu rõ lý do không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đến Văn phòng đăng ký đất đai nơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, Văn phòng Đ 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 để quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai...*". Do vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cho rằng bà H không cung cấp được bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để trả hồ sơ đăng ký biến động là không có căn cứ.

[2.2] Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ cho rằng bà H chưa yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự để thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021. Tuy nhiên, ngày 10/5/2022 bà H đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án huyện Xuân Lộc nhưng Chi cục có Thông báo số 51/TB-THADS về việc từ chối nhận yêu cầu thi hành án. Ngày 02/6/2022 Chi cục Thi hành án huyện Xuân Lộc có Thông báo số 371/TB-THADS thu hồi Thông báo số 51/TB-THDS với lý do thu hồi vì từ chối nhận hồ sơ yêu cầu thi hành án; Tại văn bản số 372/CCTHADS ngày 02/6/2022 hướng dẫn bổ sung hồ sơ yêu cầu thi hành án đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải thích bản án về nội dung: "*Buộc ông Nguyễn Phúc T2, bà Phạm Thị H1, chị Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Kim Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3726 ngày 22/5/2019 được công chứng tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy V là gì và đính chính tên Văn phòng công chứng"*. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có văn bản số 1426/CV-TA ngày 13/12/2022 trả lời về nội dung trên. Sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản xác định trả lời về việc giải thích bản án cũng như đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Bản án dân sự phúc thẩm số 49/2021/DS-PT ngày 22/4/2021 chưa bị giám đốc thẩm hay bị tái thẩm.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của bà H đối với người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải công khai xin lỗi bà H tại trụ sở để bà lấy lại danh dự bù đắp những vất vả mà bà H cho rằng phải bỏ công sức, tiền bạc, thời gian đi khởi kiện, thì ngày 25/10/2022 bà Nguyễn Thị H đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Người bị kiện có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người có kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính,

I. Bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 05/2023/HC-ST ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Áp dụng điểm k khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, khoản 5, Điều 9, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP; khoản 5 Điều 2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ:

1. Tuyên bố hành vi trả hồ sơ, không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo văn bản số 2173/VPĐK.XL-ĐKTK ngày 31/05/2022 là trái pháp luật.

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục đăng ký động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 162, tờ bản đồ 11, diện tích 6503,5m$^2$ và Thửa đất số 164, tờ bản đồ số 11, diện tích 6497,9m$^2$ cùng tọa lạc tại xã S, huyện X cho bà theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải công khai xin lỗi bà.

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

II. Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000786 ngày 27/4/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

***Nơi nhận***:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NKK (1);
- NBK (1);
- Lưu (10) 17b (Án TTKY).

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

**Hà Huy Cầu**