TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2024/HC-ST
Ngày 17/4/2024
"Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Như Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Tuyên.

2. Ông Đỗ Duy Nam.

- Thư ký phiên toà: Bà Lữ Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2023/TLST-HC ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc *"Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐXXST-HC ngày 28 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Trung T.

Địa chỉ: 111 Nguyễn Khuyến, phường T, thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk. Có mặt tại phiên toà.

Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ trụ sở: 236 Phạm Văn Đồng, phường T, thành phố P, Tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hữu T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: 236 Phạm Văn Đồng, phường T, thành phố P, Tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại phiên toà và có văn bản đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Hải D – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Đ.

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt tại phiên toà và có văn bản đề nghị vắng mặt.

- Bà Cao Thị H.

Đia chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt tại phiên toà.

- Bà Trương Thị Đ.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 4, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt tại phiên toà và có văn bản đề nghị vắng mặt.

- Ông Hoàng Đình V.

Địa chỉ: Khu phố Bình Phước A, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt tại phiên toà và có văn bản đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện là ông Nguyễn Trung T trình bày:

Ngày 11/01/2023, ông nhận chuyển nhượng một thửa đất của bà Cao Thị H (cư trú tại địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai), thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, có diện tích 6.699,6 m^2 tại tổ dân phố 3, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Thửa đất này bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 727604 ngày 15/12/2017. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 11/01/2023 tại Văn phòng công chứng Đặng Minh K, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Sau đó, ông nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Bộ phận một cửa ngày 02/02/2023, thời gian giải quyết hồ sơ là 10 ngày. Tuy nhiên, quá thời hạn này Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ không giải quyết. Sau nhiều lần đi lại thì ngày 21/3/2023, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ có văn bản số 113/YK-CNĐC để chuyển lại hồ sơ cho ông vì lý do: Trước đó ngày 13/09/2022 bà Cao Thị H đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đình V thửa đất số 759 (tách từ thửa đất số 63) và bà Trương Thị Đ thửa đất số 760 (tách từ thửa đất số

63). Và bà Cao Thị H tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông T nhưng chưa hủy hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ. Nên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị bà H cung cấp văn bản đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ đã công chứng ngày 13/09/2022.

Ông T không đồng ý với ý kiến trả lời tại Văn bản số 113/YK-CNĐC của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ, vì ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ bà H, hai bên đã lập hợp đồng có công chứng, chứng thực, bà H đã chuyển nhượng một phần đất này cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ nhưng ông V, bà Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền với bà H, hợp đồng này không tiếp tục thực hiện nên đất này vẫn là của bà H. Bà H có quyền chuyển nhượng cho ông là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết:

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ thực hiện hành vi hành chính đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1.100m^2+5.599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai có văn bản trình bày:

Ngày 02/02/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m² (1.100m² đất ODT; 5.599,6m² đất CLN) thuộc thị trấn C, huyện Đ giữa bà Cao Thị H và ông Nguyễn Trung T do Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả chuyển đến.

Ngày 06/02/2023, ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ có Đơn đề nghị không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển quyền sử dụng đất đối và tài sản gắn liền trên đất với hồ sơ chuyển nhượng nêu trên cho ông Nguyễn Trung T, do năm 2022 bà Cao Thị H đã thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng 02 thửa đất là một phần của thửa đất nêu trên cho ông V và bà Đ; được Văn phòng Công chứng Trần V công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/09/2022.

Để thống nhất giải quyết, lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ đã làm việc với các chủ sử dụng đất gồm: bà Cao Thị H, ông Nguyễn Trung T, ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ nhằm hướng dẫn cách giải quyết (các lần làm việc không có mặt ông Hoàng Đình V).

Ngày 15/03/2023, Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ nhận được Thông báo số 168/TB-TA của Toà án nhân dân huyện Đ về việc tạm dừng đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39 của bà Cao Thị H (thời gian tạm dừng là 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo). Sau thời gian tạm dừng là 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai vẫn chưa đủ cơ sở để thực hiện.

Ngày 21/03/2023, ông Nguyễn Trung T có đề nghị chuyển trả hồ sơ nếu chưa giải quyết. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ trả hồ sơ theo yêu cầu và có Phiếu ý kiến số 113/YK-CNĐC đề nghị bà Cao Thị H phối hợp cung cấp văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ đã công chứng ngày 13/09/2022.

Việc cùng một thửa đất nhưng bà Cao Thị H chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ (đã có hợp đồng công chứng), đồng thời sau đó lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Trung T (đã có hợp đồng công chứng), đây là hành vi vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan và giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu.

Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Do đó, để tránh sai sót và vi phạm pháp luật, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ đã căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai chưa giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Trung T.

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

3.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Đ trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Đ thống nhất với trình bày ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai.

3.2. Bà Cao Thị H trình bày:

Bà được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 727604 ngày 15/12/2017, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1.100m^2+5.599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Năm 2022, bà chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 1.959,5 m^2 trong diện tích 6.699,6 m^2 đất này cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ, giá thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), đặt cọc trước 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Bà đã thực hiện xong việc tách thửa và hai bên đã lập xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần V, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, khi đến đo đạc đất thì ông V, bà Đ yêu cầu phải đo đạc bằng máy và có mốc tọa độ nên yêu cầu bà phải tìm người cắm mốc bằng tọa độ và quay clip giao cho họ thì họ sẽ giao đủ tiền. Sau khi bà tìm được người thực hiện đo đạc thì nhiều lần liên lạc với ông V, bà Đ nhưng ông V, bà Đ không đến để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Một thời gian sau khi ông V, bà Đ không giao tiền như đã hẹn thì bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.699,6m^2 đất này cho ông Nguyễn Trung T. Hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ (giao đất và nhận tiền) theo đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất lập tại Văn phòng công chứng Đặng Minh K, T phố P, tỉnh Gia Lai.

Bà được biết ông T làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng không được giải quyết nên đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông V, bà Đ không thực hiện được nên bà mới chuyển nhượng đất cho ông T. Bà chuyển nhượng đất cho ông T thực hiện đúng trình tự, thủ tục, có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và giao đất này cho ông T sử dụng. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

3.3. Bà Trương Thị Đ và ông Hoàng Đình V trình bày:

Ngày 20/4/2022, giữa ông bà với bà Cao Thị H thoả thuận, bà H chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 1.959,5m² trong diện tích 6.699,6 m^2 đất tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với giá hai tỷ đồng.

Ông bà đã đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đến ngày 20/6/2022, ông V tiếp tục chuyển cho bà H (qua tài khoản con trai bà H) số tiền là 211.600.000 đồng (Hai trăm mười một triệu sáu trăm ngàn đồng) để bà H đóng phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với 800m² đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị rồi mới tách được thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, ông bà thoả thuận bà Đ lấy 300m^2 đất ở, còn lại 600m² đất ở là của ông V (trên bìa đỏ đã có sẵn 100m^2 đất ở đô thị).

Sau đó, bà H có gọi điện thông báo cho ông bà là đã tách thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử đất đối với thửa đất chuyển nhượng, gồm 2 thửa: Thửa đất số 759 tờ bản đồ số 39, diện tích 768,7m², trong đó đất ở 300m² và đất trồng cây lâu năm 468,7m² (chuyển nhượng cho bà Trương Thị Đ); thửa đất số 760 tờ bản đồ số 39, diện tích 1.190,8 m², trong đó đất ở 600m², đất trồng cây lâu năm 590,8m² (chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình V).

Ông bà đã đến huyện Đ để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, bà H lúc này vẫn chưa cắm mốc theo cam kết để giao đất cho ông bà nên ông bà không đồng ý lập hợp đồng. Lúc này, bà H đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng trước rồi sẽ cắm mốc giao đất sau thì ông bà đồng ý.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Trần V, huyện Đ, tỉnh Gia Lai đối với 02 thửa đất trên, bà H thỏa thuận sẽ có trách nhiệm mời địa chính xuống đo đất để đóng cọc ranh giới đất đồng thời ông bà sẽ giao hết số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà H. Nhưng sau khi nhận hợp đồng tại Văn phòng công chứng xong, bà H cầm hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà và không thực hiện như đã cam kết. Ông bà có điện thoại và đến gặp bà H nhiều lần nhưng bà H không nghe điện thoại và cũng không chịu gặp.

Việc bà H cho rằng ông bà không giao đủ tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là vi phạm hợp đồng nên bà H chuyển nhượng cho người khác là hoàn toàn không đúng, bởi lẽ ông bà có thiện chí nhận chuyển nhượng đất nên mới đặt cọc tiền, bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ làm giấy tờ đất và giao đất đúng thời hạn cho ông bà nên ông bà chưa thanh toán số tiền còn lại. Ông bà đã nhiều lần liên hệ nhưng bà H không có thiện chí hợp tác.

Nay ông Nguyễn Trung T khởi kiện, ông bà không đồng ý vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Bà H không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho ông bà mà đã chuyển nhượng cho người khác thì đề nghị bà H trả lại đủ tiền ông bà đã đặt cọc và ông bà sẽ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà H bằng một vụ án khác.

Diễn biến tại phiên tòa:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Cao Thị H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý vụ án, tổ chức đối

thoại, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến tại phiên tòa sơ thẩm; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ, đảm bảo đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Nguyễn Trung T; về án phí, buộc ông Nguyễn Trung T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

- Tại phiên toà, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ, bà Trương Thị Đ, ông Hoàng Đình V vắng mặt và có văn bản đề nghị vắng mặt nên Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

- Về đối tượng khởi kiện:

Người khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ thực hiện hành vi hành chính đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1.100m^2+5.599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai là hành vi hành chính thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

- Về thời hiệu khởi kiện:

Ông T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Bộ phận một cửa ngày 02/02/2023, thời gian giải quyết hồ sơ là 10 ngày. Tuy nhiên, quá thời hạn này Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ không giải quyết. Đến ngày 21/3/2023, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ có văn bản số 113/YK-CNĐC để chuyển lại hồ sơ cho ông T.

Không đồng ý với kết quả giải quyết trên của Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh huyện Đ nên ngày 22/3/2024, ông T khởi kiện tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

- *Về thẩm quyền giải quyết khiếu kiện:* Người khởi kiện khiếu kiện hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

[2] Về nội dung:

Bà Cao Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 727604 ngày 15/12/2017, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1.100m^2+5.599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ngày 13/9/2022 bà Cao Thị H chuyển nhượng diện tích 1.959,5 m^2 đất nằm trong diện tích 6.699,6 m^2 đất cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ (đã có hợp đồng công chứng), sau đó ngày 11/01/2023 bà Cao Thị H tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.699,6m^2 đất cho ông Nguyễn Trung T (đã có hợp đồng công chứng).

Theo Điều 51 của Luật Công chứng quy định như sau:

"Điều 51. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch:

1. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó.

2. Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng đó và do công chứng viên tiến hành. Trường hợp tổ chức hành nghề công chứng đã thực hiện việc công chứng chấm dứt hoạt động, chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc giải thể thì công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hồ sơ công chứng thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch.

..."

Như vậy, căn cứ quy định đã viện dẫn trên và lời khai của các đương sự tại hồ sơ vụ án thì các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Cao Thị H, bà Trương Thị Đ, ông Hoàng Đình V chưa thực hiện thủ tục huỷ bỏ hợp đồng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 13/9/2022 tại Văn phòng công chứng Trần V nên hợp đồng công chứng này vẫn còn hiệu lực pháp luật. Do đó, việc bà Cao Thị H tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Nguyễn Trung T vào ngày 11/01/2023 tại Văn phòng công chứng Đặng Minh K là không đúng quy định Theo Điều 51 của Luật Công chứng.

Bà Cao Thị H cho rằng bà Trương Thị Đ và ông Hoàng Đình V không đến để tiếp tục thực hiện hợp đồng, không thực hiện đúng nghĩa vụ giao tiền nên bà đã lập hợp đồng để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 6.699,6m^2 đất (*bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ bà V*) cho ông Nguyễn Trung T là không phù hợp. Nếu bà H có chứng cứ chứng minh ông V, bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì bà phải thực hiện các thủ tục để huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông V, bà Đ trước theo quy định tại Điều 51 của Luật Công chứng hoặc khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông V, bà Đ, sau đó mới lập hợp đồng chuyển nhượng khác để chuyển nhượng đất cho ông T.

Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Đ, ông Hoàng Đình V cũng trình bày ông, bà đã giao một phần tiền cho bà H là 711.600.000 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 211.600.000 đồng tiền để bà H đóng phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất) là có thiện chí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến nay bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thoả thuận là đo đạc, cắm mốc để giao đất cho ông, bà. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà Cao Thị H vẫn còn hiệu lực pháp luật, chưa bị huỷ bỏ mà bà H đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông, bà là vi phạm quyền lợi hợp pháp của họ.

Từ những phân tích trên, thấy rằng việc cùng một diện tích đất nhưng bà Cao Thị H thực hiện 02 hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên khác nhau gồm: Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2022 cho ông Hoàng Đình V, bà Trương Thị Đ tại Văn phòng công chứng Trần V, huyện Đ, tỉnh Gia Lai và Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2023 cho ông Nguyễn Trung T tại Văn phòng công chứng Đặng Minh K, thành phố P, tỉnh Gia Lai là xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của các bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù các bên không có đơn khởi kiện liên quan đến tranh chấp đất cũng như tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ngày 06/02/2023 ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ có đơn gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị không thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất bà Cao Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T (BL số 371). Do đó, để tránh xảy ra sai sót và vi phạm pháp luật,Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, Chi nhánh huyện Đ căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai chưa giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Trung T, đồng thời yêu cầu bà Cao Thị H cung cấp

văn bản đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Đình V và bà Trương Thị Đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T yêu cầu Tòa án, buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ thực hiện hành vi hành chính đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1100m^2+5599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên người khởi kiện là ông Nguyễn Trung T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3, 4 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 2 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 347, Điều 348 của Luật tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 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;

Căn cứ Điều 51 của Luật Công chứng;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Nguyễn Trung T yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai chi nhánh huyện Đ thực hiện hành vi hành chính đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.699,6m^2 (đất ở 1100m^2+5599,6m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Trung T phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000257 ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Trung T đã nộp đủ tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THA Dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà HC, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Như Phượng

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN** **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
	Đinh Thị Như Phượng