

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 761/2022/HC-ST

Ngày: 31-5-2022

V/v khiếu kiện hành vi hành chính
về việc đăng ký biến động đất đai,
tài sản khác gắn liền với đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trọng Đan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bích Vân

2. Bà Phan Ngọc Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 239/2021/TLST-HC ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc: “Khiếu kiện hành vi hành chính về việc đăng ký biến động đất đai, tài sản khác gắn liền với đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1527/2022/QĐXXST-HC ngày 18/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 5874/QĐST-HC ngày 06/5/2022 và Thông báo số 8573/TB-TA ngày 19/5/2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị M sinh năm 1982.

Địa chỉ: đường T, Phường K, Quận L, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: **Ông Đặng Đình P**, sinh năm: 1988 và **bà Phạm Thị T**, sinh năm: 2000. Là đại diện ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021, số chứng thực 00010, quyền số 01/SCT/CK,ĐC tại **Văn phòng công chứng C, Thành phố H**; (Có mặt).

Cùng địa chỉ liên lạc: 28 Thân Nhân Trung, **Phường K, quận T, Thành phố H**,

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: **Bà Bùi Thị Bích T**- Giám đốc. (Vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: **Phường L, Quận M, Thành phố H**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

2.1 **Ông Trà Văn N– Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận k thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H.** (Có mặt).

2.2 Bà **Trần Thị A-** Nhân viên Chi nhánh Văn phòng **Đăng ký đất đai Quận k thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H.** (Có mặt).

(Văn bản số 7459/VPĐK-HC ngày 22/03/2021).

Cùng địa chỉ liên lạc: Phường L, Quận M, Thành phố H.

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

3.1 **Bà Lê Thị Đ**, sinh năm: 1943

3.2 **Ông Nguyễn Thanh S**, sinh năm: 1979

Cùng địa chỉ: **đường T, Phường K, Quận L, Thành phố H**

3.2 **Bà Nguyễn T**, sinh năm: 1977

Địa chỉ:, **Phường B, quận P, Thành phố H.**

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ông Đặng Đình P**, sinh năm: 1988 và **bà Phạm Thị T**, sinh năm: 2000. Là đại diện ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021, số chứng thực 00010, quyền số 01/SCT/CK,ĐC tại **Văn phòng công chứng C, Thành phố H;** (Có mặt).

Tại phiên tòa:

Các đương sự: **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/02/2021, biên bản lời khai, biên bản đối thoại và tại phiên tòa, đại diện người khởi kiện **Ông Đặng Đình P** và **bà Phạm Thị T** trình bày:*

Ngày 8/12/2020, **Bà Lê Thị Đ, Ông Nguyễn Thanh S** và **Bà Nguyễn T** lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 0006661 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: , **Phường L, Quận B, Thành phố H** cho **bà Nguyễn Thị Mộng T.**

Ngày 10/12/2020, đại diện **bà T** nộp Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất và Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Ngày 24/12/2020, Chi cục thuế Quận 3 đã ra Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số: LTB2070105-TK0004822/TB-CCT và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng đất động sản số: LTB2070105-TK0004823/TB-CCT **bà T** là trường hợp được miễn các thuế nêu trên.

Ngày 25/12/2020, **bà T** nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và được hẹn trả kết quả ngày 11/01/2021.

Ngày 30/12/2020, bà T nhận được Văn bản số 2679/CNQ3 của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** cho rằng trường hợp của bà không đủ điều kiện thực hiện việc xác nhận nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất lên Giấy chứng nhận đã cấp vì đã có thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án kênh Bao Ngạn.

Không đồng ý với ý kiến của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận 3**, bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 về việc trả hồ sơ, yêu cầu **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: , **Phường L, Quận B, Thành phố H** cho bà **Nguyễn Thị Mộng T**.

Người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: **Bà Lê Thị Đ, Bà Nguyễn T, Ông Nguyễn Thanh S có Ông Đặng Đình P, bà Phạm Thị T** đại diện trình bày:

Các ông/bà A,B,C thống nhất với ý kiến của **Bà Nguyễn Thị M** đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Người bị kiện trình bày:

Ngày 25/12/2020, **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà **Nguyễn Thị Mộng T** đối với nhà đất số 108 đường T, **Phường K, Quận L, Thành phố H** theo hình thức xác nhận nội dung thay đổi vào trang 3-4 giấy chứng nhận đã cấp.

Theo kết quả kiểm tra thì Nhà đất số 108 đường T, **Phường K, Quận L, Thành phố H** hiện có thông tin thu hồi đất theo Thông báo số 268/TB-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố H để thực hiện xây dựng dự án Kênh Bao Ngạn. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** xác định trường hợp này không đủ điều kiện thực hiện việc xác nhận nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất lên giấy chứng nhận đã cấp theo đơn của bà T nên ngày 30/12/2020 **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** có Văn bản số 2679/CNQ3 về việc trả hồ sơ. Văn phòng đã thực hiện việc kê khai đăng ký đối với trường hợp này theo quy định. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về hình thức: Tại phiên tòa sơ thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật

Tổ tụng hành chính; các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình do Luật Tổ tụng hành chính quy định.

+ Về nội dung: Ủy ban nhân dân Quận k đã có Thông báo thu hồi đất số 268/TB-UBND ngày 27/6/2018 đối với Nhà đất số **108 đường T, Phường K, Quận L, Thành phố H** để thực hiện dự án kênh Bao Ngạn, do đó **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** xác định trường hợp này không đủ điều kiện thực hiện việc xác nhận nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất lên Giấy chứng nhận Quyền Sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở là phù hợp quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự có mặt của đương sự:

Người bị kiện - **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 128 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015 thì phải nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu của người khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo nhưng đã không thực hiện việc nộp văn bản ý kiến cho Tòa án theo đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người bị kiện nhưng vẫn vắng mặt đến lần thứ 2 mà không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 128, điểm b khoản 2 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Yêu cầu hủy Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận Kv** về việc trả hồ sơ đăng bộ cho bà Tuyên; buộc **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** phải sang tên đăng bộ là khiếu kiện về hành vi hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 30/12/2020, **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận Kban** hành Văn bản số 2679/CNQ3. Ngày 25/02/2021, **bà Nguyễn Thị Mộng T** nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 3, Tòa án nhân dân Quận 3 chuyển đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền. Căn cứ Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015 yêu cầu của **bà T** còn trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Về yêu cầu khởi kiện:

Đối với Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận 3: Căn nhà , Phường L, Quận B, Thành phố H** theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy

ban nhân dân Quận K, Thành phố H cấp có số hồ sơ gốc: 1716/2009/GCN ngày 30/7/2009 là đồng sở hữu của **Bà Nguyễn Thị M, Bà Lê Thị Đ, Ông Nguyễn Thanh S và Bà Nguyễn T, ông Nguyễn Thanh N, ông Nguyễn T và Nguyễn H**

Ngày 8/12/2020, bà Diệp, ông Sơn và bà Mỹ đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (một phần) số 0006661 cho **Bà Nguyễn Thị M, Bà T, Ông T** khai lệ phí trước bạ nhà, đất và T khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Chi cục thuế Quận 3 đã ra Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số: LTB2070105-TK0004822/TB-CCT và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng đất động sản số: LTB2070105-TK0004823/TB-CCT thông báo **bà T** là trường hợp được miễn các thuế nêu trên.

Ngày 25/12/2020, **bà T** nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 và hẹn trả kết quả ngày 11/01/2021. Tuy nhiên, ngày 30/12/2020 **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** ban hành Văn bản số 2679/CNQ3 về việc trả hồ sơ với lý do đã có thông báo thu hồi đất thực hiện xây dựng dự án Kênh Bao Ngạn. **Bà T** cho rằng Văn phòng đăng ký không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai tài sản cho bà là không đúng quy định của pháp luật, và yêu cầu buộc **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** phải thực hiện hành vi hành chính là xác nhận nội dung biến động cho bà. **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ khoản 3 Điều 3 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Hồ sơ địa chính như sau: *Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất* (sau đây gọi là đăng ký biến động) là việc thực hiện thủ tục để ghi nhận sự thay đổi về một hoặc một số thông tin đã đăng ký vào hồ sơ địa chính theo quy định của pháp luật.

Khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất “*Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Điểm e khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất “Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan”

Trường hợp của **bà T** ngày 27/6/2018 Ủy ban nhân dân Quận 3 ban hành Thông báo thu hồi đất số 268/TB-UBND đối với nhà đất số **108 đường T, Phường K, Quận L, Thành phố H** để thực hiện dự án kênh bao Ngạn thì không được xác nhận nội dung đăng ký thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: Trường hợp có căn cứ từ chối hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải có văn bản trong đó nêu rõ lý do từ chối và hướng dẫn người nộp hồ sơ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, gửi văn bản kèm theo hồ sơ cho người nộp hoặc chuyển văn bản và hồ sơ đến bộ phận một cửa, Ủy ban nhân dân cấp xã để trả lại cho người nộp."

Thực hiện theo quy định, **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** ban hành Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 về việc trả hồ sơ đối với hồ sơ hành chính của **bà T** là phù hợp pháp luật.

Bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 của **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K** và buộc **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** phải thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: **Phường L Quận K, Thành phố H** là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện - **bà Nguyễn Thị Mộng T** không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Người bị kiện - **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 60; Điều 116; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 159; Khoản 2 Điều 193; Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **bà Nguyễn Thị Mộng T** về việc yêu cầu:

- Hủy Văn bản số 2679/CNQ3 ngày 30/12/2020 **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H chi nhánh Quận K**

- Buộc **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** phải thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 02 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: **Phường L Quận K, Thành phố H**.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: **Bà Nguyễn Thị Mộng T** phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001311 ngày 03/12/2021 do Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh lập. **Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H** không phải chịu án phí.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

4. Về công khai bản án: Bản án sẽ được công khai trên cổng thông tin điện tử sau khi có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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



Nguyễn Vũ Trọng Đan