

Bản án số: 511/2023/HC-PT
Ngày 06-7-2023
V/v Khiếu kiện QĐHC trong lĩnh vực
quản lý đất đai thuộc trường hợp đăng
ký biến động.

**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 Phan Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thu Phương - 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:
Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 867/2022/TLPT-HC ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc: “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp đăng ký biến động*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 114/2022/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1497/2023/QĐPT-HC ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Hà Thị Th, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Qu Ng, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, (có mặt).

2. *Người bị kiện:*

2.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 123 đường Bạch Đằng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Ngọc Cẩm T- chức vụ: giám đốc (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

2.2. Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 123 đường Bạch Đằng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Phạm Trung Đ, sinh năm 1992

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Phước Nguyên, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

3.2 Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu dân cư số 8, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Qu Ng, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 55 đường Nguyễn Tất Thành, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, (có mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo.

Địa chỉ: Số 28 đường Tôn Đ Thắng, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo.

Địa chỉ: Số 28 đường Tôn Đ Thắng, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M, Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Côn Đảo (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản án hành chính phúc thẩm số 339/HC-PT ngày 10-6-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: “*Xác định hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 376,3 m² thửa 293 tờ bản đồ số 18 (mới) huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Minh Qu là trái quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện hành vi hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích trên theo quy định của pháp luật*” (Bản án số 339).

Thực hiện Bản án số 339, UBND huyện Côn Đảo đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy CNQSDĐ) số BH 308662 ngày 23-11-2020 đối với diện tích 376,3 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, khu dân cư số 8, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Minh Qu.

Ngày 14-12-2020, ông Qu tặng cho hai con là ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr quyền sử dụng diện tích đất 376,3 m² nói trên. Ngày 08-01-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Côn Đảo (Chi nhánh VPĐKĐĐ) đăng ký biến động sang tên cho ông B và bà Tr trên Giấy CNQSDĐ số BH 308662.

Ngày 15-01-2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy CNQSDĐ số DA056027 cho ông B và Giấy CNQSDĐ số DA056028 cho bà Tr đối với diện tích đất 376,3 m².

Ngày 19-01-2021, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2021/KN-HC đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 339/HC-PT ngày 10-6-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 26-01-2021, ông B và bà Tr chuyển nhượng lại cho ông Phạm Trung Đ cùng vợ là bà Hà Thị Th diện tích đất 376,3 m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Lê Thanh Bình, số 10 đường Lê Chân, phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 27-01-2021, bà Th nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo

Ngày 27-01-2021, UBND huyện Côn Đảo ban hành Văn bản số 254/UBND-TNMT về việc tạm dừng tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính đối với thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18, đường Tô Hiệu đã cấp cho ông Qu.

Ngày 28-01-2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Côn Đảo ban hành Văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ, chuyển trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Tr cho ông Đ, bà Th (Văn bản số 27).

Bà Th không đồng ý với Văn bản số 27 đã làm đơn khiếu nại. Ngày 22-6-2021, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Văn phòng VPĐKĐĐ) ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 195/QĐ-VPĐK, đã bác đơn khiếu nại của bà Th (Quyết định 195).

Ngày 12-4-2021, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 07/2021/HC-GĐT, hủy Bản án hành chính phúc

thẩm số 339/HC-PT ngày 10-6-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ ngày 28-01-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo.

Hủy Quyết định số 195/QĐ-VPĐK ngày 22-6-2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện hành vi hành chính giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo của ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr chuyển nhượng cho ông Phạm Trung Đ và vợ bà Hà Thị Th.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện trình bày:

Ngày 26-01-2021, vợ chồng ông Đ, bà Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr diện tích 376,3 m² thuộc thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại huyện Côn Đảo. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Thanh Bình, số công chứng 170, quyền số 01/2021- TP/CC- SCC/HĐGD. Ông Đ, bà Th đã thanh toán hết tiền cho ông B, bà Tr và ông B, bà Tr cũng đã bàn giao đất cho vợ chồng bà Th.

Ngày 27-01-2021, bà Th nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo thì ngày 28-01-2021 bị Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ trả lại hồ sơ với lý do UBND huyện Côn Đảo có chỉ đạo tại văn bản số 254/UBND-TNMT ngày 27-01-2021 về việc tạm dừng tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính đối với thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18.

Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Th, ông Đ đáp ứng đầy đủ quy định về chuyển quyền sử dụng đất, không thuộc các trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Th đã thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định. Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành Văn bản số 27, chuyển trả hồ sơ không căn cứ trên cơ sở quy định của pháp luật.

Bà Th không đồng ý đã làm đơn khiếu nại đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Ngày 22-6-2021, Giám đốc VPĐKĐĐ ban hành Quyết định số 195/QĐ-VPĐK về việc giải quyết khiếu nại của bà Th (lần đầu) với nội dung: *“Tiếp tục thực hiện hành vi hành chính không giải quyết hồ sơ đăng ký biến*

động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo của ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr cho ông Phạm Trung Đ và vợ Hà Thị Th của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo tại Văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ ngày 28/01/2021.”

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Th đã khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 27 và Quyết định 195, buộc Văn phòng VPĐKĐĐ thực hiện hành vi hành chính giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu cho ông Đ và bà Th theo quy định của pháp luật.

Ý kiến người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Về nguồn gốc đất và quá trình giải quyết hồ sơ của bà Hà Thị Th

Thực hiện Bản án số 339/HC-PT ngày 10-6-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23-11-2020, UBND huyện Côn Đảo cấp Giấy CNQSDĐ số BH 308662, đối với thửa đất số 717 tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, diện tích 376,3 m² đất trồng cây hàng năm khác cho ông Nguyễn Minh Qu.

Ngày 17-12-2020, Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ số Cda009582020/BN-VPĐK về việc đăng ký biến động tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 717 tờ bản đồ số 18 từ ông Qu cho ông B và bà Tr. Ngày 08-01-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ thực hiện chỉnh lý biến động tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Qu cho ông B và bà Tr, đồng thời ban hành tờ trình số 07/TTr-CNVPĐK về việc đề nghị đăng ký biến động.

Ngày 15-01-2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy CNQSDĐ số DA056027 cho ông B và số DA056028 cho bà Tr đối với diện tích đất 376,3 m², thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18.

Ngày 27-01-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ số CD000702021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Tr chuyển nhượng cho ông Đ, bà Th đối với thửa đất 717, tờ bản đồ số 18. Thành phần hồ sơ bao gồm bản chính Giấy CNQSDĐ số DA056027, DA056028 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 19-01-2021, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định 01/2021/KN-HC, kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án số 339. Căn cứ Quyết định số 01/2021/KN-HC, UBND huyện Côn Đảo ban hành Văn bản số 254/UBND-TNMT ngày 27-01-2021 đề nghị tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính đối với thửa đất số 717 tờ bản đồ số 18, diện tích 376,3 m² theo Giấy CNQSDĐ số BD 308662 do UBND huyện Côn Đảo cấp cho ông Qu.

Từ những cơ sở nêu trên, Chi nhánh VPĐKĐĐ đã ban hành Văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ ngày 28-01-2021 về việc chuyển trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Tr cho ông Đ, bà Th.

- Về thẩm quyền ban hành Văn bản số 27:

Ngày 03-9-2020, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2613/QĐ-UBND về việc cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng ĐKĐĐ cấp Giấy CNQSDĐ đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ và ngày 14-9-2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có Quyết định số 787/QĐ-STNMT về việc ủy quyền cho Văn phòng ĐKĐĐ cấp Giấy CNQSDĐ đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Ngày 13-5-2016, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 1146/QĐ-UBND về việc thành lập Văn phòng ĐKĐĐ trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo đó, tại khoản 3 Điều 1 của Quyết định đã nêu: *“Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.”*

Ngày 28-6-2016, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 162/QĐ-STNMT về việc quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Chi nhánh VPĐKĐĐ các huyện, thành phố. Tại khoản 2 Điều 1 Quyết định đã quy định:

“Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai, chịu sự quản lý trực tiếp và toàn diện của Văn phòng Đăng ký đất đai.”

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện các chức năng của Văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn được giao quản lý ...”

Mặt khác, tại điểm c khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (hiện đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18-12-2020) quy định

“c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.”

Từ căn cứ nêu trên, việc Chi nhánh VPĐKĐĐ là cơ quan tiếp nhận hồ sơ ban hành Văn bản số 27 về việc tạm thời chuyển trả hồ sơ đăng ký biến động do

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Tr cho ông Đ, bà Th là đúng quy định.

- Cơ sở pháp lý để Giám đốc VPĐKĐĐ ban hành Quyết định số 195/QĐ-VPĐK ngày 22-6-2021 về việc giải quyết khiếu nại của bà Hà Thị Th (lần đầu)

UBND huyện Côn Đảo cấp Giấy CNQSDĐ số BH 308662 đối với diện tích 376,3 m² cho ông Qu là thực hiện theo Bản án hành chính số 339. Tuy nhiên ngày 19-01-2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án hành chính số 339, tạm đình chỉ thi hành Bản án hành chính số 339 cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, tại thời điểm bà Th nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 717 tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo đang có tranh chấp và chưa được cơ quan Tòa án có thẩm quyền giải quyết xong.

Tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn B quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

b) Đất không có tranh chấp”.

Trong khi chờ Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành Văn bản số 27 chuyển trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 376,3 m² là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-4-2021, Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 07/2021/HC-GĐT với nội dung hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 339 và Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2018/HC-ST ngày 27-8-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Như vậy, Bản án hành chính số 339 mà UBND huyện Côn Đảo căn cứ để cấp Giấy CNQSDĐ số BH 308662 cho ông Qu đã bị hủy. Do đó, Văn phòng ĐKĐĐ không có cơ sở để thực hiện giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo của ông B, bà Tr cho ông Đ, bà Th.

Chi nhánh VPĐKĐĐ căn cứ vào Quyết định kháng nghị số 01/2021/KN-HC, khoản 1 Điều 188 Luật Đất Đai 2013 , điểm c khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (hiện nay được sửa đổi, bổ sung tại khoản 19 Điều 1 Nghị định

số 148/2020/NĐ-CP) để ban hành Văn bản số 27 về việc tạm thời chuyển trả hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Tr cho ông Đ và vợ Th thừa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo là đúng theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, ngày 12-4-2021 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 339. Giám đốc Văn phòng ĐKĐĐ ban hành Quyết định số 195 tiếp tục thực hiện hành vi hành chính không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại Văn bản số 27. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Th.

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

- *Ý kiến ông Phạm Trung Đ:* Ông Đ là chồng bà Th, ông Đ thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà Th.

- *Ý kiến ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr do ông Lưu Qu Ng đại diện trình bày:* Ông B, bà Tr đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số DA056027 và số DA056028 đối với diện tích đất 376,3 m². Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ông B và bà Tr chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà Th là đúng quy định của pháp luật. Chi nhánh VPĐKĐĐ và Văn phòng ĐKĐĐ không đăng ký biến động sang tên cho ông Đ, bà Th là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà Th. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

- *Ý kiến UBND huyện Côn Đảo:* Thực hiện Bản án hành chính số 339, UBND huyện Côn Đảo đã cấp Giấy CNQSDĐ số BH 308662 ngày 23-11-2020 đối với diện tích 376,3 m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, khu dân cư số 8, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Minh Qu.

Sau khi nhận được Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số **01/2021/KN-HC** của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính số 339, UBND huyện Côn Đảo đã ban hành Văn bản 254/UBND-TNMT đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, Phòng Tư pháp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, trong thời gian chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 339 thì tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính đối với thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18, diện tích 376,3 m².

Sau khi có quyết định giám đốc thẩm hủy bản án hành chính số 339, UBND huyện Côn Đảo cũng đã ban hành Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 08-7-2021 về việc thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 308662 do UBND huyện Côn Đảo cấp ngày 23-11-2020 cho ông Qu. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo:

Chi nhánh VPĐKĐĐ thống nhất với ý kiến của Văn phòng ĐKĐĐ. Tại thời điểm Chi nhánh VPĐKĐĐ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng từ ông B, bà Tr cho ông Đ, bà Th đã có Quyết định kháng nghị số 01/2021/KN-HC của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và UBND huyện Côn Đảo đã có Văn bản 254/UBND-TNMT đề nghị tạm dừng tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính đối với thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18, diện tích 376,3 m². Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành Văn bản số 27, tạm trả hồ sơ chờ kết quả kháng nghị giám đốc thẩm là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 114/2022/HCST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính,

Căn cứ điểm k khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18-12-2020 của Chính phủ.

Căn cứ khoản 1 Điều 1 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04-4-2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Th về việc:

Hủy văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ ngày 28-01-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo.

Hủy Quyết định số 195/QĐ-VPĐK ngày 22-6-2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện hành vi hành chính giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông

Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr chuyển nhượng cho ông Phạm Trung Đ và bà Hà Thị Th.

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

Ngày 12-10-2022, bà Hà Thị Th, ông Phạm Trung Đ có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Ngày 13-10-2022, ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Th, ông Phạm Trung Đ, ông Nguyễn Minh B, Nguyễn Nguyệt Thu Tr vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Người khởi kiện, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 114/2022/HC-ST ngày 29/9/2022 về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai thuộc trường hợp đăng ký biến động của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của người khởi kiện, người bị kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của người khởi kiện, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên qua trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 12 và ngày 13 tháng 10 năm 2022, người khởi kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Th, ông Phạm Trung Đ, Nguyễn Minh B, Nguyễn Nguyệt Thu Tr kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án số 114/2020/HC-ST ngày 29/9/2022 về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý đất đai thuộc trường hợp đăng ký biến động của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đối chiếu với bản án sơ thẩm đã xét xử thì thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện là văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ ngày 28/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo;

Quyết định số 195/QĐ-VPĐK ngày 22/6/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo là đúng quy định.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật tố tụng hành chính, cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu là có căn cứ.

[3] Xét tính hợp pháp và thẩm quyền ban hành các quyết định là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính thì thấy đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung của văn bản số 27/CNVPĐKĐĐ và quyết định số 195/QĐ-VPĐK thì thấy: Thực hiện bản án hành chính phúc thẩm số 339/HC-PT ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 308662 ngày 23-11-2020 cho ông Nguyễn Minh Qu đối với diện tích đất 376,3m² thuộc thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18 tại đường Tô Hiệu, khu dân cư số 8, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 14-12-2020, ông Qu tặng cho hai người con là Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr quyền sử dụng đất diện tích 376,3m² nói trên, được Chi nhánh VPĐKĐĐ đăng ký biến động tặng cho sang tên ngày 08-01-2021. Đến ngày 15/01/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy CNQSDĐ số DA 056027 cho ông B và cấp giấy CNQSDĐ số DA 056028 cho Tr đối với diện tích đất 376,3m².

Ngày 19/01/2021, Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2021/KN-HC đối với bản án hành chính số 339.

Ngày 26/01/2021, ông B bà Tr chuyển nhượng lại diện tích đất 376,3m² cho ông Phạm Trung Đ cùng vợ là bà Hà Thị Th. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập lại văn phòng công chứng Lê Thanh Bình.

Ngày 27-01-2021, bà Th nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất tại chi nhánh VPĐKĐĐ. Ngày 28-01-2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành văn bản số 27, tạm trả lại hồ sơ cho bà Th đã nộp, chờ kết quả giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Như vậy, tại thời điểm bà Th nộp hồ sơ đăng ký biến động, bản án hành chính số 339 đang bị kháng nghị giám đốc thẩm, khiếu kiện quyết định hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Qu và ủy ban nhân dân huyện Côn Đảo chưa có quyết định giải quyết cuối cùng. Do đó, Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành văn bản số 27, tạm trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 376,3m² từ ông B bà Tr cho ông Đ bà Th để chờ kết quả giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là phù hợp.

Căn cứ quyết định giám đốc thẩm số 07/2021/HC-GĐT thì bản án hành chính số 339 đã bị hủy, căn cứ để UBND huyện Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Qu không còn, đã có sự thay đổi về quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm K khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, ông Qu không còn là chủ sử dụng của diện tích đất 376,3m². Do đó, ông Qu không có quyền tặng cho đất đối với ông B, bà Tr và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26-01-2021 từ ông B và Tr cho ông Đ, bà Th đối với diện tích đất 376,3m² bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ Luật dân sự và khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất Đai năm 2013.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành quyết định số 195 tiếp tục thực hiện hành vi hành chính không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 717, tờ bản đồ số 18, diện tích 376,3m² đất của ông B bà Tr cho ông Đ bà Th là đúng quy định pháp luật.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của phía người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không đưa ra được những chứng cứ khác ngoài những chứng cứ đã được xem xét ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Th, ông Đ, ông B, bà Tr.

[6] Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị Th, ông Phạm Trung Đ, ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr

Giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 114/2022/HC-ST ngày 29/9/2022 về việc khiếu kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản

lý đất đai thuộc trường hợp đăng ký biến động” của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: bà Hà Thị Th; ông Phạm Trung Đ; ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Nguyệt Thu Tr mỗi người phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo các biên lai 0000500 ngày 25-10-2022; 0000501 ngày 25-10-2022; 0000503 ngày 25-10-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

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

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

Các thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phan Tô Ngọc

Vũ Ngọc Huynh

Phan Văn Yên

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND CC tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Sở tư pháp tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Các đương sự (7);
- Lưu vp 5 hs 1 (DTTP 19)

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

Phan Văn Yên