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: 369/2024/HC-PT
Ngày: 08 - 5 -2024
V/v Yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật.

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 Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở 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: 1130/2023/TLPT-HC ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2023/HC-ST ngày 29 tháng 9 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 688/2024/QĐPT-HC ngày 18 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Ông Văn Công T, sinh năm 1966 (có mặt)
Địa chỉ: 5 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phan M – Công ty L (có mặt).

Địa chỉ: B C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh
- *Người bị kiện*: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (vắng mặt).
Địa chỉ trụ sở: Số B Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.
2. Ông Đào Văn H, sinh năm 1959 (có mặt)

ĐKTT: Tổ F, Ấp N, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 5 Đường C, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đào Quốc V, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Bùi Thị Kim K, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Ngô Thị T3, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7. Ông Trần Hữu T4, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: 5 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ánh H1: Ông Văn Công T, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 5 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Người khởi kiện là ông Văn Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Văn Công T trình bày:

Ngày 24/01/2022, vợ chồng ông Văn Công T, bà Nguyễn Thị Ánh H1 cùng vợ chồng ông Trần Hữu T4, bà Ngô Thị T3 đã đến Văn phòng C1 tại số - - 28 khu tái định cư P và C mới L, khu Cầu X, huyện L, Tỉnh Đồng Nai để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký chuyển nhượng tại Văn phòng C1 xong, ngày 25/01/2022, ông T tiến hành nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 01/03/2022, ông T có đến bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện C để nhận kết quả thì bị chuyển trả hồ sơ kèm theo văn bản số 278/VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 ký ngày 16/02/2022, trả lời là hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết do có văn bản ngăn chặn số 01/UBND của UBND xã B.

Sau đó, ông T làm đơn khiếu nại UBND xã B. Ủy ban nhân dân xã B đã tiến hành họp và giải quyết. Kết quả, ngày 24/03/2022, UBND xã B đã có văn bản số 23/UBND gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 về việc không đề nghị ngăn chặn giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với ông T. Ông T tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng thửa đất trên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 lần thứ hai. Tuy nhiên, ngày 19/5/2022 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 lại một lần nữa ban hành văn bản số 1031/VPĐK, cho rằng ông Thinh không đủ điều kiện giải quyết

với lý do là vướng vào một bản án dân sự năm 2014.

Ông T cho rằng ông là người thứ ba ngay tình, việc mua bán chuyển nhượng ông T đều thực hiện đúng quy trình và đúng theo các quy định của pháp luật. Việc tắc trách của các cơ quan đã dẫn đến thiệt hại cho ông T. Qua tìm hiểu, ông T biết được Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2014 của TAND huyện Cẩm Mỹ giải quyết tranh chấp đất đai với nguyên đơn là ông Đào Văn H đến nay đã hơn 8 năm, đã hết thời hiệu yêu cầu thi hành án mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 lấy đó làm lý do không thực hiện tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho ông T là trái pháp luật.

Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Hữu T4, bà Ngô Thị T3 (bên chuyển nhượng) và ông Văn Công T, bà Nguyễn Thị Ánh H1 (bên nhận chuyển nhượng) là hành vi hành chính trái pháp luật. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Văn Công T theo đúng quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ do ông Nguyễn Đình N đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất theo hồ sơ địa chính thể hiện thửa đất số 511 tờ bản đồ số 05 cũ do hộ ông Nguyễn Văn T1 sử dụng đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1763 ngày 20/5/1997. Ngày 24/10/2005 ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng thửa đất số 614 tờ bản đồ số 05 cũ (tách từ thửa đất số 511) cho ông Đào Quốc V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 298 được UBND huyện C chứng thực ngày 24/10/2005. Thửa đất số 614 tờ bản đồ số 05 cũ, diện tích 3.805m² được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 342434 cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K ngày 24/10/2005. Đối chiếu bản đồ địa chính năm 2011 tại xã B là thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9, trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, căn cứ Điều 18 Nghị định 84/2007 NĐ-CP của Chính Phủ, UBND huyện C đã ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 636064 cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K ngày 15/7/2014.

Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, căn khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2004 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai. Ngày 6/7/2018 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 đã ký chỉnh ký nội dung chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 636064.

Tại thời điểm năm 2018 khi thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 xã B của ông Đào Quốc V và bà Bùi

Thị Kim K cho bà Ngô Thị T3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 349, quyển số 01/2018 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND xã B chứng thực ngày 01/7/2018 thì Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 không nhận được Bản bán số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của Tòa án huyện Cẩm Mỹ hoặc văn bản yêu cầu ngăn chặn của cá nhân, cơ quan có thẩm quyền liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên nên đã giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cho bà Ngô Thị T3.

Ngày 24/01/2022 bà Ngô Thị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Văn Công T và bà Nguyễn Thị Ánh H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2266, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 công chứng.

Trong quá trình thẩm tra hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 nhận được Văn bản số 01/UBND của UBND xã B ngày 5/01/2022 về việc đề nghị ngăn chặn giao dịch việc chuyển nhượng tại thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 xã B. Ngày 16/2/2022 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 đã chuyển trả hồ sơ theo Văn bản số 278/VPĐK. Đến ngày 27/3/2022 chủ sử dụng đã nộp hồ sơ lần 2 tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện C có kèm theo trong hồ sơ là Văn bản số 23/UBND của UBND xã B ngày 24/3/2022 về nội dung "*UBND xã B không tiếp tục ngăn chặn thửa đất nêu trên, hồ sơ có bản án nên việc cho giao dịch hay không là thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2*"

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Ngô Thị T3 và ông Trần Hữu T4 cho ông Văn Công T và bà Nguyễn Thị Ánh H1 thì Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 đã có thông tin về Bản bán số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của TAND huyện Cẩm Mỹ "về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có nội dung: "Hủy giấy chứng nhận CNQSDĐ đất số AD 342424 do UBND huyện C cấp cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K ngày 24/10/2005 đối với thửa đất số 614 tờ bản đồ số 5 xã B, diện tích 3.805m²" và Văn bản số 2399/UBND – TCD của UBND huyện C. Do đó, hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn Công T và bà Nguyễn Thị Ánh H1 không đủ điều kiện giải quyết, nên Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 chuyển trả hồ sơ cho ông T theo công văn số 1031/VPĐK ngày 19/5/2022.

Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T.

Người liên quan ông Đào Văn H trình bày: Trước đây, ông Đào văn H2 là nguyên đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh T5 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 614 tờ bản đồ số 5 (thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 mới) xã B, diện tích 3.805m². Tranh chấp được TAND huyện Cẩm Mỹ giải quyết tại Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014. Ông H2 có làm đơn kháng cáo bản án theo thủ tục phúc thẩm, nhưng kháng cáo quá hạn,

nên không được TAND tỉnh Đồng Nai chấp nhận đơn kháng cáo tại Quyết định số 04/2015/QĐ – PT ngày 13/02/2015 và Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của TAND huyện Cẩm Mỹ có hiệu lực pháp luật. Sau khi bản án có hiệu lực cho đến nay thì các đương sự trong bản án chưa ai thi hành bất cứ một quyết định nào trong bản án. Ông H2 cũng chưa có tiền để thanh toán cho các đương sự theo bản án và đất cũng chưa có ai giao lại cho ông H2 theo bản án. Ông H2 cũng về thành phố T làm ăn, ông H2 chỉ nghe chủ đất kế bên đó nói lại với ông H2 là thấy có người lạ làm trên đất. Mấy năm trước đây, ông H2 đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C hỏi thì được biết thửa đất 614, tờ bản đồ số 5 (cũ), nay theo bản đồ mới là thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 xã B đã được sang tên sử dụng từ ông Đào Quốc V, bà Bùi Thị Kim K sang bà Ngô Thị T3. Nay, ông Đào Văn H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T trong vụ án này.

Người liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H1 do ông Văn Công T đại diện trình bày: Bà Nguyễn Thị Ánh H1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T trong vụ án, bà không trình bày bổ sung gì thêm.

Người liên quan ông Trần Hữu T4 trình bày: Ngày 28/6/2018, ông Trần Hữu T4 và vợ là Ngô Thị T3 nhận chuyển nhượng thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích 3.247 m^2 từ ông Nguyễn Anh T6 – sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu V, thị trấn L, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Anh T6 giao cho ông T4 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K. Ngày 28/6/2018, vợ chồng ông T4 và ông T6 lập hợp đồng đặt cọc, ông T4 giao số tiền đặt cọc cho ông T6 là 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vào ngày 02/7/2018, ông T4 sẽ giao đủ số tiền còn lại tại phòng công chứng khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Ngày 02/7/2018, ông Nguyễn Anh T6 và ông Đào Quốc V, bà Bùi Thị Kim K cùng vợ chồng ông T4, bà T3 đến phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, vợ chồng ông T4, bà T3 đã giao đủ cho ông T6 số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng, ông T6 chỉ ranh giới giao đất cho vợ chồng ông T4, bà T3, trên đất có 01 cái chòi tạm (sau này ông T4, bà T3 đã đập bỏ) và có vài cây xoài, còn lại là đất trống. Hợp đồng chuyển nhượng được lập với bên chuyển nhượng là ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K, bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị T3. Giá trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là 100.000.000 đồng. Vợ chồng ông T4, bà T3 chỉ biết mua đất từ ông T6 và giao đủ 1,5 tỷ đồng cho ông T6. Ông T4, bà T3 không giao tiền cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K. Còn giữa ông Nguyễn Anh T6 và ông Đào Quốc V, bà Bùi Thị Kim K có thỏa thuận riêng với nhau như thế nào thì vợ chồng ông T4, bà T3 không biết.

Vợ chồng ông T4, bà T3 làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng và được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh C2 ghi chú xác nhận biến động sang tên bà Ngô Thị T3 là chủ dụng đất vào ngày

06/7/2018.

Ngày 29/12/2021, vợ chồng ông T4, bà T3 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Hải A – sinh năm 1969; 36/32/14 Nguyễn Gia T7, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T4, bà T3 nhận tiền cọc của ông A là 400.000.000 đồng và thỏa thuận từ ngày 29/12/2021 đến ngày 19/02/2022, hai bên sẽ ra phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao số tiền còn lại 4.100.000.000 đồng.

Ngày 09/01/2022, ông Nguyễn Hải A thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Ngọc B – sinh năm 1990; Địa chỉ: Khu P, thị trấn L, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 5.180.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hải A và bà Nguyễn Ngọc B lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Hải A và bà Nguyễn Ngọc B có nhờ bà Ngô Thị T3 ký vào giấy đặt cọc. Vợ chồng ông T4, bà T3 chỉ biết là chuyển nhượng đất cho ông A và ông A phải giao đủ tiền cho ông T4, bà T3, còn ông A thỏa thuận sang nhượng lại cho bà B như thế nào ông T4, bà T3 không can thiệp.

Ngày 24/01/2022, ông A gọi vợ chồng ông T4 đến phòng công chứng Trần Đình K1 để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông T4, bà T3, bên nhận chuyển nhượng là ông Văn Công T và bà Nguyễn Thị Ánh H1. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng là 500.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được công chứng, phía ông A kêu ông T đưa trực tiếp cho vợ chồng ông T4, bà T3 bằng tiền mặt là 3.900.000.000 đồng. Trước đó, ông A có đưa thêm cho vợ chồng ông T4, bà T3 200.000.000 đồng, vợ chồng ông T4, bà T3 đã nhận đủ 4.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ ông A.

Vợ chồng ông T4, bà T3 chỉ biết là thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông A và ông A chịu trách nhiệm thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T4, bà T3, chứ ông T4, bà T3 không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T. Giữa ông A, bà B và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng qua lại sang tay với nhau như thế nào vợ chồng ông T4, bà T3 không can thiệp. Vợ chồng ông T4, bà T3 chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho ông T để hợp thức hóa về mặt giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T4, bà T3 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông T để ông T tự chịu trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên đất đứng tên ông T. Trước đó ông T4 đã chỉ ranh giới đất chuyển nhượng cho ông A.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một thời gian thì ông T gọi điện cho ông T4 và nói là không sang tên đất qua ông T được, đồng thời T nói vợ chồng ông T4, bà T3 phải trả lại tiền cho ông T và ông T trả lại đất cho ông T4, bà T3. Ông T4 nói với ông T là ông T4, bà T3 không còn giữ tiền mặt nữa mà đã dùng tiền đó mua lại 03 thửa đất khác rồi, ông T4 nói nếu ông T đồng ý nhận miếng đất khác thì ông T4 sẽ giao cho ông T thửa đất khác

để hoán đổi thửa đất số 320 nêu trên, nhưng ông T nói không đồng ý nhận thửa đất khác, ông T nói ông T sẽ đi kiện. Từ đó đến nay, ông Thinh k liên lạc lại với vợ chồng ông T4, bà T3 nữa.

Vợ chồng ông T4, bà T3 nhận chuyển nhượng thửa đất trên căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và cũng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Ông T4 không biết thửa đất này có vấn đề gì khác. Ông T4 chỉ nghe trước đó đất này có tranh chấp, nhưng đã được tòa án giải quyết xong bằng bản án. Ông T4 chỉ nghe vậy chứ không được nhìn thấy giấy tờ văn bản gì. Khi ông T4 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T thì hợp đồng vẫn được văn phòng công chứng kiểm tra, công chứng theo quy định. Nay, ông T4 đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục sang tên đất từ vợ chồng ông T4, bà T3 cho ông T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Bởi vì, thửa đất trên vợ chồng ông T4, bà T3 đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

Người liên quan bà Ngô Thị T3 trình bày: Bà Ngô Thị T3 là vợ của ông Trần Hữu T4. Bà T3 thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông T4 trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc và tham gia phiên tòa, nhưng ông bà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 87/2023/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T về việc yêu cầu:

Tuyên bố hành vi hành chính từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Hữu T4, bà Ngô Thị T3 (bên chuyển nhượng) và ông Văn Công T, bà Nguyễn Thị Ánh H1 (bên nhận chuyển nhượng) là hành vi hành chính trái pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, người khởi kiện là ông Văn Công T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là ông Văn Công T vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông là người thứ ba ngay tình, việc mua bán chuyển nhượng đất thực hiện đúng quy trình và quy định của pháp luật. Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ giải quyết tranh chấp đất đai với nguyên

đơn là ông Đào Văn H đã hết thời hiệu thi hành án nên đây không phải là lý do không tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện là Luật sư Phan Minh phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T do người bị kiện căn cứ Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ để ngăn chặn ông T làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì khi ông T nhận chuyển nhượng thì bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, bản án nêu trên không tuyên gì về giấy chứng nhận này mà chỉ tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó đã bị thu hồi. Ngoài ra, theo trình bày của người bị kiện thì người bị kiện chỉ được biết có bản án sơ thẩm số 25/2014/DS-ST chứ không có văn bản nào thể hiện người bị kiện nhận được bản án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Văn H không đồng ý kháng cáo của ông T, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và 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 Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, người bị kiện và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ vào Điều 225 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Thửa đất số 614 tờ bản đồ số 05 cũ, diện tích 3.805m² được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 342434 ngày 24/10/2005 cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K. Theo bản đồ địa chính năm 2011 tại xã B, thửa 614, tờ bản đồ số 05 cũ nay là thửa đất số 320, tờ bản đồ số 9. Trên cơ sở hồ sơ kê khai đăng ký, căn cứ Điều 18 Nghị định 84/2007 NĐ-CP của Chính Phủ, UBND huyện C đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 342434 ngày 24/10/2005 thành Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 636064 ngày 15/7/2014 cho ông Đào Quốc V và bà Bùi Thị Kim K.

[3] Ngày 02/7/2018, ông V, bà K dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 636064 cấp ngày 15/7/2014 (được cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 342434 cấp ngày 24/10/2005) để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho bà Ngô Thị T3. Ngày 06/7/2018, bà T3 được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận số BU 636064. Sau đó, bà T3 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất cho ông T, bà H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2022.

[4] Tại Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (đã có hiệu lực pháp luật) về việc giải quyết tranh chấp giữa ông Đào Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T5 liên quan đến phần đất tại thửa số 614 tờ bản đồ số 05 cũ xã B, diện tích 3.805m² (tách từ thửa đất số 511, tờ bản đồ số 05 cũ), đã quyết định:

"2…

Buộc ông Đào Quốc V – bà Bùi Thị Kim K giao trả lại cho ông H – bà T2 thửa đất số 614, TBĐ 05 – B (DT 3.805 m^2).

Ông H – bà T2 được toàn quyền sở hữu, sử dụng các tài sản có trên thửa 614, TBĐ 05 – Bảo Bình bao gồm: 01 căn nhà cấp 4 DT 33,28 m^2 mái lợp tôn, tường xây gạch; 01 nhà bếp DT 21,84m^2 nền xi măng, mái tôn, khung cột gỗ; nhà vệ sinh Dt 3m^2 nền láng xi măng, tường xây gạch không tô có trên thửa đất số 614, TBĐ 05 – B.

3…

4…

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 342434 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đào Quốc V – bà Bùi Thị Kim K ngày 24/10/2005 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00562/QĐ567/QĐ.UBH) đối với thửa đất số 614, TBĐ 05 - B (DT 3.805 m^2)".

[5] Xét thấy, theo quyết định của bản án nêu tại mục [4] thì ông V, bà K không còn quyền sử dụng đối với thửa đất số 614, tờ bản đồ số 05 xã B, diện tích 3.805m² (theo bản đồ địa chính được đo vẽ năm 2011 tại xã B, thửa đất số 614 tờ bản đồ số 05 cũ được đo mới thành thửa đất số 320 tờ bản đồ số 9, diện tích 3.247 m^2) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 342434 do UBND huyện C cấp cho ông V và bà K ngày 24/10/2005 cũng đã bị hủy bỏ. Do đó, ông V, bà K sử dụng giấy chứng nhận số BU 636064 cấp ngày 15/7/2014 để chuyển nhượng cho bà T3 vào năm 2018, sau đó bà T3 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, bà H1 vào năm 2022 là không đúng quy định pháp luật. Ngày 19/5/2022, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 ban hành văn bản số 1031/VPĐK thông báo hồ sơ của ông Thinh không đủ điều kiện giải

quyết và trả lại hồ sơ cho ông T là có căn cứ.

[6] Ông T cho rằng hành vi không tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa 614, tờ bản đồ số 05 cũ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 là hành vi trái pháp luật, vì ông là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch dân sự.

Xét thấy, yêu cầu của ông T là cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai). Đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Việc xem xét ông T có là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch dân sự là thuộc phạm vi giải quyết vụ án dân sự. Trong trường hợp này, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh C2 không giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là vì Bản án số 25/2014/DS-ST ngày 24/12/2014 đã hủy bỏ Giấy chứng nhận số AD 342434 cấp ngày 24/10/2005 (cơ sở để người chuyển nhượng thực hiện giao dịch). Do đó, nội dung trình bày của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] 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.

[9] Án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Văn Công T phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Văn Công T; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm số 87/2023/HC-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng Điều 5, Điều 99, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 17, Điều 19 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106 Hiến pháp năm 2013; khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T8; 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 ông Văn Công T về việc yêu cầu:

Tuyên bố hành vi hành chính từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ số 9 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai giữa ông Trần Hữu T4, bà Ngô Thị T3 (bên chuyển nhượng) và ông Văn Công T, bà Nguyễn Thị Ánh H1 (bên nhận chuyển nhượng) là hành vi hành chính trái pháp luật.

2. 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.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Văn Công T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002038 ngày 10/10/2023 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 (1);
– VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Đồng Nai (1);
– VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
– Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
– Các đương sự (10);
– Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 21b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình