

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **04/2023/HC-PT**

Ngày: 08 - 9 - 2023

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực
quản lý đất đai

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông
Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 01/2023/TLPT-HC
ngày 11/8/2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-
ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk
bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023,
giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Lê Chí T (vắng mặt)

Địa chỉ: A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Đỗ Thị Hằng N (có mặt)

Địa chỉ: B Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

2. *Người bị kiện:* Chi nhánh Văn phòng Đ

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M - Phó giám đốc phụ trách (có
đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: C T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố B

Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk,

Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V - Phó Trưởng phòng Tài nguyên
và Môi trường TP B (có mặt)

Địa chỉ: B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

3.2. Ông Nguyễn Văn T1 (có mặt)

Địa chỉ: 255 Nguyễn Văn Cừ, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

4. *Người kháng cáo*: người khởi kiện ông Lê Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Lê Chí T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ký chính lý biến động ngày 31/5/2018, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 148310, cấp ngày 17/01/2017 cho ông Nguyễn Mạnh T2 và bà Nguyễn Thị Bích P, đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 77, diện tích 1105m, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc xã C.

Ngày 26/6/2020, ông Lê Chí T nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả hồ sơ của U. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 14/8/2020 U ban hành quyết định 5686/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông Lê Chí T, cho ông Lê Chí T được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã C, TP B, tỉnh Đắk Lắk để sử dụng vào mục đích đất ở với diện tích 396m².

Ngày 30/9/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ tách thửa của ông Lê Chí T đối với thửa đất trên thành 06 thửa, theo trích lục bản đồ địa chính số 12451, 12452, 12453, 12454, 12455 và 12456 ngày 29/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Sau khi tiếp nhận, ngày 01/10/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xử lý và trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk theo quy định. Đồng thời ông Lê Chí T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 612263, cấp ngày 05/10/2020, thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, diện tích 298,1m², trong đó: 84m² đất ở, 214.1m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc xã C.

Ngày 10/11/2020, UBND thành phố B có Công văn số 4780/UBND-TKT945 về việc kiểm tra, theo dõi ngăn chặn phân lô, bán nền, tại mục 3 của công văn có nội dung: Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố theo dõi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 68, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277; tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã C, thành phố B.

Ngày 12/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Chí T, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 612263, cấp ngày 05/10/2020, thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, được

Văn phòng C công chứng số 001023 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 26/4/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Thông báo số 419/TB- CNBMT gửi ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng trên cho đến khi có ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố B. Ngày 04/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận được đơn khiếu nại của ông Lê Chí T đề ngày 24/12/2021, về việc hủy bỏ Thông báo số 419/TB-CNBMT ngày 26/04/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Ngày 18/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Công văn số 167/CNBMT-ĐKTK về việc trả lời đơn của ông Lê Chí T, theo nội dung công văn này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vẫn chưa xử lý hồ sơ của ông T vì chưa nhận được ý kiến chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền; đồng thời chi nhánh V2 đăng ký đất đai trả lời ông T Chi nhánh không có thẩm quyền giải quyết khiếu nại và hướng dẫn ông T liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk để được giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Đỗ Thị Hằng N trình bày:

Ông Lê Chí T là chủ sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, địa chỉ thửa đất: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất của ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Theo quy định của Luật đất đai thì ông T được thực hiện tất cả các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Các cơ quan có thẩm quyền tạm dừng giải quyết và kéo dài việc giải quyết cho đến nay là trái quy định pháp luật. Do đó ông T đã làm đơn khởi kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Tòa Á. Đề nghị Tòa án:

1. Tuyên hủy thông báo số 419/TB-CNBMT đề ngày 26/4/2021 và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK đề ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Chí T vì các văn bản này ban hành trái quy định của Luật Đất Đai, cản trở chủ sử dụng đất thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

2. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, địa chỉ thửa đất: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn T1 và vợ là bà Trần Thị T3 - người nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông T theo đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện trình bày:

Căn cứ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên thì tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất ông Lê Chí T chuyển mục đích để làm nhà ở

theo đơn đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất của ông Lê Chí T đề ngày 26/6/2020 và biên bản làm việc ngày 25/6/2020 của UBND xã C với ông Lê Chí T. Tuy nhiên, sau khi được UBND thành phố B cho phép chuyển mục đích và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê Chí T tách ra nhiều thửa để chuyển nhượng là không đúng với nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chưa xử lý hồ sơ chuyển nhượng của ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 là do thực hiện Công văn số 4780/UBND-TKT945 ngày 10/11/2020 của UBND thành phố B. Đối với nội dung khởi kiện của ông Lê Chí T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xem xét xử lý theo quy định.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Việc UBND thành phố B cho ông Lê Chí T và bà Tô Thị Thanh Trung l hồ sơ chuyển mục đích, nhu cầu chuyển mục đích làm nhà ở theo Điều 52 Luật đất đai và Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 là đúng quy định pháp luật. UBND nhận thấy việc 02 hộ gia đình cá nhân tách 17 thửa tại khu vực này, đồng thời có hiện tượng phân lô bán nền đầu cơ đất đai. UBND thành phố đã có Báo cáo số 455 ngày 09/11/2022. Vì vậy, việc ban hành Thông báo tạm dừng giải quyết số 4780/UBND-TKT945 ngày 10/11/2020 là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 12/4/2021 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Chí T đối với thửa đất số: 271, Tờ bản đồ số:77 có diện tích 298,1m² (trong đó bao gồm 84m² đất ở lâu dài; 214,1m² đất trồng cây hàng năm có thời hạn tới 15/10/2063, địa chỉ cụ thể thửa đất: Xã C, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk. Giá trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế mua bán giá là 300.000.000 đồng. Tôi đã giao tiền và nhận đất sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, chúng tôi có liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ban hành thông báo số 419/TB-CNBMT đề ngày 26/4/2021 và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK đề ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về việc tạm dừng việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và gia đình ông T. Xét thấy việc tạm dừng bằng 02 công văn này là trái với quy định của pháp luật. Bản thân gia đình tôi và gia đình ông T không bị cấm hoặc hạn chế việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó việc ông T khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính đối với Chi nhánh Văn phòng Đ, tôi hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 02/2023/HC-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 30; Điều 31; Điều 115; Điều 158 Luật tổ tụng hành chính; Điều 31, Điều 100, Điều 167 Luật đất đai. Điều 32 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Lê Chí T về việc yêu cầu hủy thông báo số 419/TB-CNBMT ngày 26/4/2021 và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ và yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ phải thực hiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, địa chỉ thửa đất tại xã C, Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A và ông Nguyễn Văn T1 và bà Trần Thị Tuyết .

Về án phí: Ông Lê Chí T phải chịu 900.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0022604 ngày 14/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP B.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Chí T phải chịu 1.000.000 đồng được khấu trừ số tiền đã nộp tại Tòa án ngày 02/3/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2023, người khởi kiện ông Lê Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo, với nội dung: đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án và xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Đỗ Thị Hằng N vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng hành chính; về nội dung: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 77, diện tích 298,1m², trong đó có 84m² đất ở, 214.1m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc tại xã C, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 612263, ngày 05/10/2020, thửa đất này có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Nhưng chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tạm dừng xử lý hồ sơ chuyển nhượng của ông Lê Chí T từ ngày 26/4/2021 đến nay chưa giải quyết là vi phạm luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành về thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông Lê Chí T khởi kiện yêu cầu hủy thông báo số 419/TB-CNBMT ngày 26/4/2021 và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai Thành phố Đ và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, địa chỉ thửa đất: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn T1 và vợ là bà Trần Thị T3 là có cơ sở. Bản án sơ thẩm tuyên bác đơn khởi kiện của ông Lê Chí T là không đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính: chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Chí T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1; sửa bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đối với kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Năm 2018, ông Lê Chí T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Mạnh T2 và bà Nguyễn Thị Bích P1 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 77, diện tích 1105m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại xã C, TP B.

Ngày 26/6/2020, ông Lê Chí T nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 14/8/2020 Ủy ban hành quyết định 5686/QĐ-UBND, cho ông Lê Chí T được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã C, TP B, tỉnh Đắk Lắk để sử dụng vào mục đích đất ở.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 492310, thửa đất số 210, tờ bản đồ số 77, diện tích 1105m², trong đó 396m² đất ở, 709m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc tại xã C cho ông Lê Chí T.

Ngày 30/9/2020, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ đề nghị tách thửa của ông Lê Chí T đối với thửa đất nêu trên thành 06 thửa và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk L đã tách thửa đất nêu trên thành 06 thửa đất, trong đó có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CV 612263,

ngày 05/10/2020, thửa đất số 217, tờ bản đồ số 77, diện tích 298,1m², trong đó có 84m² đất ở, 214.1m² đất trồng cây hàng năm khác, thửa đất tọa lạc tại xã C, thành phố B cho ông Lê Chí T.

Ngày 12/4/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 217, tờ bản đồ số 77, diện tích 298,1m² giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A và ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng tỉnh C công chứng số 001023, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 26/4/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ban hành Thông báo số 419/TB- CNBMT gửi ông Lê Chí T với nội dung “*Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A và ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 tạm dừng chưa xử lý*”. Vì chờ đợi quá lâu không được giải quyết nên ngày 04/01/2022, ông Lê Chí T làm đơn khiếu nại gửi văn phòng chi nhánh đăng ký đất đai thành phố B yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 419/TB-CNBMT ngày 26/04/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ và đề nghị giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Ngày 18/01/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Công văn số 167/CNBMT-ĐKTK về việc trả lời đơn của ông Lê Chí T, theo nội dung công văn này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai vẫn chưa xử lý hồ sơ của ông T vì chưa nhận được ý kiến chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền.

[2.2] Tại khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 quy định như sau:

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 bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 77, diện tích 298,1m², trong đó có 84m² đất ở, 214.1m² đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất: đất ở lâu dài, đất trồng cây hàng năm khác: 15/10/2063; thửa đất tọa lạc tại xã C, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CV 612263, ngày 05/10/2020. Thửa đất này không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được văn phòng công chứng tỉnh C (công chứng số 001023, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021) theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, thửa đất nêu trên của ông Lê Chí T có đủ

điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A, ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 là ngay tình, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và đúng quy định pháp luật.

Mặt khác, theo khoản 2 Điều 61 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định về thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

2. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày;

Ngày 12/4/2021, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Chí T. Từ đó đến nay Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho ông Lê Chí T là vi phạm thời hạn thực hiện thủ tục đăng ký đất đai như viện dẫn trên.

Do đó, ông Lê Chí T khởi kiện yêu cầu hủy thông báo số 419/TB-CNBMT đề ngày 26/4/2021 và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK đề ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, địa chỉ thửa đất: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3 - người nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của ông Lê Chí T là có căn cứ. Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Chí T, ông Nguyễn Văn T1 và sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí T.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Lê Chí T được nhận lại 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được khoản tiền này của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

[4] Về án phí

Về án phí hành chính sơ thẩm: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm

Ông Lê Chí T được nhận lại 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0022604 ngày 14/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông Lê Chí T và ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 241 và khoản 2 Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính;
Chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2023/HC-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 100, 105; 167, 168, 169 và 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b, khoản 1 Điều 5, Điều 60, khoản 2 Điều 61, khoản 1, khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; khoản 19 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; khoản 40 Điều 2 nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; khoản 2 Điều 32, khoản 2 Điều 34 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Chí T.

Hủy thông báo số 419/TB-CNBMT ngày 26/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công văn số 167/CNBMT-ĐKTK đề ngày 18/01/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ về việc trả lời đơn của ông Lê Chí T.

Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã C, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số CV 612263, ngày 05/10/2020 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2021 giữa ông Lê Chí T, bà Đặng Thị Ngọc A và ông Nguyễn Văn T1, bà Trần Thị T3, được văn phòng công chứng tỉnh C công chứng số 001023, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021 theo đúng quy định pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Lê Chí T được nhận lại 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được khoản tiền này của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí hành chính sơ thẩm: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Ông Lê Chí T được nhận lại 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0022604 ngày 14/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

4.2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Hoàn trả cho người khởi kiện ông Lê Chí T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (do bà Trương Thúy V1 nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0003004 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- VKSND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOA PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung