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: 273/2023/HC-PT
Ngày 25 – 4 – 2023
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai".

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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, 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: 586/2022/TLPT-HC ngày 3 tháng 10 năm 2022 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 995/2022/HC-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1047/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Hồ Nguyễn Trọng H, sinh năm 1994;

Địa chỉ: 3 đường S, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Tấn T, sinh năm 1974. Địa chỉ: 7 Chung cư K, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Địa chỉ: A đường L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Đặng Anh T1 – Phó giám đốc Văn phòng Đ Chi nhánh huyện H. Địa chỉ: A đường Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1954 (xin vắng mặt);

2. Bà Vũ Thị T3, sinh năm 1961 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số C ấp T xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: F T, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đặng Hoàng P - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã X: Bà Phạm Hữu Kim N - Công chức Địa chính xây dựng nông nghiệp và môi trường (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Nguyễn Trọng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/9/2020 biên bản đối thoại, các lời trình bày tại tòa, người khởi kiện ông Hồ Nguyễn Trọng H có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Tấn T4 trình bày:

Năm 2019 ông H nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại địa chỉ số C ấp T, xã X, huyện H, TP . (viết tắt là nhà đất số 33/6D) của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Vũ Thị T3 có diện tích đất 226,4m^2, trên đất có căn nhà cấp 4 (tường gạch, sàn gỗ, mái tôn, diện tích 196,8m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở (viết tắt là GCNQSHNO) số 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H cấp ngày 08/7/2008.

Thời điểm này nhà và đất 33/6D đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B nên ông H phải bỏ tiền ra để giải chấp lấy hồ sơ ra mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 17/6/2019 ông H và ông T2 bà T3 ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004227 có chứng nhận của Văn phòng C2. Ông H đã thanh toán đủ tiền và vợ chồng ông T2, bà T3 đã bàn giao nhà đất, hồ sơ pháp lý nhà đất cho ông H.

Ngày 20/6/2019, ông H đã nộp đủ Hồ sơ đăng ký biến động, cập nhật, sang tên (thay đổi tên trên Giấy chứng nhận) theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và được cấp Phiếu tiếp nhận và trả kết quả số 27583.120.19.017321 cùng ngày và hẹn ngày 05/7/2019 trả kết quả.

Tuy nhiên, ngày 03/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ (viết tắt là VPĐKĐĐ) huyện H ban hành công văn số 1435/CNHM về việc giải quyết hồ sơ chuyển quyền của ông H, theo đó lấy lý do "UBND xã X có ý kiến về hiện trạng nhà, đất: Đã bán vi bằng cho nhiều người kiến nghị không giải quyết" để cho rằng "chưa đủ điều kiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông H" từ đó không thực hiện thủ tục cập nhật biến động, sang tên ông H trên GCNQSHNO.

Việc không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của ông H là trái pháp luật, bởi: Trường hợp của ông H là đăng ký biến động, sang tên trên GCNQSHNO theo hồ sơ chuyển nhượng hợp pháp chứ không phải cấp GCN lần đầu nên ý kiến của UBND xã không là căn cứ để thực hiện hay không thực hiện thủ tục hành chính sang tên, đổi chủ trên giấy chứng nhận số 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H, TP . cấp ngày 08/7/2008 từ tên ông T2 và bà T3 sang tên ông H.

Tại thời điểm Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất của ông H với vợ chồng ông T2 và bà T3 thì nhà và đất số 33/6D nêu trên theo GCNQSHNO hồ sơ gốc 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H, TP . cấp ngày 08/7/2008, không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch, kê biên... của cơ quan có thẩm quyền và đến nay cũng chưa có ai khởi kiện, tranh chấp tại tòa án có thẩm quyền nên không thuộc trường hợp không được đăng ký biến động, sang tên theo quy định pháp luật đất đai, nhà ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, kể từ thời điểm Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004227 được Văn phòng C2 công chứng đúng pháp luật (ngày 17/6/2019) thì ông H là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và đất số 33/6D ấp T nêu trên. Theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận mà thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất,... và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Việc ai đó thỏa thuận chuyển nhượng bằng vi bằng với vợ chồng ông T2, bà T3 là trái pháp luật (vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật) nên nếu họ có tranh chấp với nhau thì khởi kiện ra tòa án giải quyết và khi nào bản án, quyết định của tòa án có hiệu lực thì thi hành theo phán quyết của tòa.

Do đó, hành vi hành chính không thực hiện thủ tục tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động, cập nhật, sang tên cho ông H trên GCNQSHNO hồ sơ gốc 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H, TP . cấp ngày 08/7/2008 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 thuộc ấp T, xã X, huyện H, TP . của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Do vậy, ông H yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết: Buộc VPĐKĐĐ Thành Phố H; Văn Phòng VPĐKĐĐ - Chi Nhánh Huyện H thực hiện đăng ký biến động, cập nhật, sang tên cho ông H trên GCNQSHNO hồ sơ gốc 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H, TP . cấp ngày 08/7/2008 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 thuộc ấp T, xã X, huyện H, TP ..

Ngày 03/9/2020 ông H có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy Văn bản số 1435/ CNHM về việc giải quyết hồ sơ chuyển quyền của ông H.

** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H có kiến trình bày tại công văn số 11366/VPĐK-HC ngày 02/10/2020 và công văn số 34904/CNHM ngày 11/9/2020 như sau:*

Ngày 08/7/2008, ông T2 và bà T3 được UBND huyện H cấp GCNQSHNO số 960/2008/UB-GCN, đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13, diện tích đất ở 226,4m^2, trên đất có căn nhà số C nêu trên với diện tích sàn 196,8m^2, sàn phụ 46,8m^2.

Ngày 17/6/2019, ông T2 và bà T3 chuyển nhượng QSHNỞ và QSDĐỞ nêu trên cho ông H theo Hợp đồng MBNỞ và CNQSDĐ số 004227 được Văn phòng C2 chứng nhận.

Ngày 20/6/2019, ông H đã nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng QSHNỞ và QSDĐỞ tại Chi nhánh huyện H và được cấp biên nhận 27583.120.19.017321, ngày hẹn trả 05/7/2019.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 24/6/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H có phiếu đề nghị số 6516/CNHM chuyển UBND xã X đề nghị xác định vị trí thửa đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính của ông H.

Ngày 24/6/2019, UBND xã X có báo cáo số 438/BC-UBND xác nhận vị trí và thông tin hiện trạng thửa đất như sau: Đã bán vi bằng cho nhiều người kiến nghị không giải quyết. Do đó ngày 03/7/2019, Chi nhánh huyện H có công văn số 1435/CNHM chuyển trả tạm thời chưa có xem xét giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông H.

Hiện trạng nhà và đất tại số C nêu trên đã thay đổi hiện trạng so với giấy chứng nhận đã cấp có tạo lập thêm phần gác (không phép) trước thời điểm nhận chuyển nhượng của ông H. Hiện trạng thực tế đã chia ra 04 căn nhà".

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H đã từ chối giải quyết hồ sơ theo quy định tại điểm c Khoản 11, Điều 7, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ T6: *"Việc 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 Nội dung kê gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau: ... khai của hồ sơ không đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất và hợp lệ theo quy định của pháp luật"*

Ngày 22/4/2022 Văn phòng ĐKĐĐ Chi nhánh huyện H ban hành Văn bản số 15786 (văn bản này là 01 phần của văn bản số 1435 ngày 03/7/2019) thể hiện: "bà Nguyễn Thị Kim N1 (một trong những người mua bán vi bằng) đang khởi kiện tại Tòa án huyện H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 424/TB- TLVA ngày 15/7/2020" Do đó, thông báo của Tòa án về việc thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất là cơ sở để cơ quan đăng ký đất đai xem xét việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị T3 cùng trình bày:*

Năm 2019 vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất số C nêu trên cho ông Hồ Nguyễn Trọng H, theo đó, vợ chồng ông bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 226,4m^2 và trên đất có căn nhà cấp 4 (tường gạch, sàn gỗ, mái tôn) diện tích 196,8m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 theo

GCNQSHNO số 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H cấp ngày 08/7/2008.

Thời điểm này nhà và đất số 33/6D nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B nên ông H bỏ tiền ra để giải chấp lấy hồ sơ ra mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng pháp luật tại công chứng.

Ngày 17/6/2019 ông bà và ông H ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004227 có chứng nhận của Văn phòng C2. Vợ chồng ông bà đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà đất, hồ sơ pháp lý nhà đất cho ông H để ông H lập thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định.

Tuy nhiên không hiểu vì lý do gì mà Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Hóc Môn lại không thực hiện thủ tục cập nhật biến động, sang tên cho ông H. Do đó, ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc VPĐKĐĐ TP .; VPĐKĐĐ - Chi nhánh huyện H thực hiện đăng ký biến động, cập nhật, sang tên trên GCNQSHNO số 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H cấp ngày 08/7/2008 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 thuộc ấp T, xã X, huyện H.

Ông bà xác định:

1/ Từ khi ông bà ở cho đến ngày 17/6/2019 bán nhà cho ông H thì không xây dựng, sửa chữa gì, không bị UBND phường và các cơ quan chức năng lập bất cứ biên bản xử lý vi phạm hành chính về hành vi xây dựng không phép nào.

2/ Việc vay mượn tiền của bà Nguyễn Thị H1 ngày 23/12/2014 không liên quan đến việc mua bán căn nhà trên cho ông H. Nếu có tranh chấp thì bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện vợ chồng ông bà ra Tòa án, vợ chồng ông bà chịu trách nhiệm.

3/ Việc lập Vi bằng với ông Nguyễn Văn C từ ngày 10/12/2016 của Văn phòng T7 là không đúng quy định của pháp luật. Vì nhà đất của ông bà có giấy tờ đầy đủ thì sao lại mua bán vị bằng, đây là hình thức vay mượn tiền, giả cách nhằm che dấu hành vi mượn tiền lãi suất cao. Nếu có tranh chấp thì ông C khởi kiện vợ chồng ông bà ra Tòa án, vợ chồng ông bà chịu trách nhiệm.

4/ Hiện nay bà Nguyễn Thị Kim N1 dùng giấy mượn tiền 200 triệu, lập vị bằng ngày 16/11/2016 do Văn phòng T ký. Còn hợp đồng mua bán nhà là giả tạo, vợ chồng ông bà không có ký tên, chữ ký đó là giả mạo. Hiện nay bà N1 dùng hợp đồng này để khởi kiện vợ chồng ông bà ra Tòa án H, bà N1 đã khởi kiện ông bà ra Tòa án Hóc Môn theo Thông báo thụ lý vụ án số 424/TB-TLVA ngày 15/7/2020.

Việc chuyển nhượng nhà đất số 33/6D nêu trên đã hoàn thành. Vợ chồng ông bà không liên quan đến vụ án, đề nghị Q tòa chấp nhận yêu cầu của ông H.

Việc bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim N1 nếu có tranh chấp với vợ chồng ông bà thì giải quyết bởi vụ án khác như bà N1 đã khởi kiện ra Tòa án.

Do sức khỏe yếu nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã X, huyện H có ý kiến trình bày tại Văn bản số 501/UBND ngày 06/4/2021 như sau:*

1/ Căn cứ hồ sơ pháp lý thể hiện: Ngày 08/7/2008 ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T5 được UBND huyện H cấp GCNQSHNO số 960/UB- GCN với hiện trạng như sau:

Tại thời điểm cấp GCN, nhà số C có hiện trạng gồm 03 phần:

+ Phần 1: là nhà trệt, có kết cấu tường gạch, mái tôn (ngang khoảng 10,43m, dài khoảng 10,53m không có gác.)

+ Phần 2: nhà tường gạch, sàn gỗ, mái tôn (ngang 4,8m, dài 10,47m)

+ Phần 3: (vị trí tiếp giáp 2 mặt tiền hẻm đất): là nhà trệt, có kết cấu tường gạch, mái tôn (ngang 5,12m, dài 10,47m) không có gác.

2/ Hiện trạng hiện nay: Qua khảo sát hiện trạng thực tế, được biết hiện trạng nhà số C nêu trên được tách thành 04 căn nhà riêng biệt, được đánh ký hiệu A,B,C,D trong đó:

+ Phần 1: Tách thành 02 căn nhà (nhà A và nhà B): kết cấu tường gạch, sàn đổ giả bê tông cốt thép.

+ Phần 2 và phần 3: tách thành 02 căn nhà C và nhà D, trong đó nhà D đã thay đổi xây dựng thêm tầng lầu, kết cấu nhà 1 trệt, 1 lầu.

Sự thay đổi hiện trạng nêu trên do chủ sử dụng tự ý xây dựng, ngăn tường, xây dựng thêm phần gác (nhà A, nhà B và nhà D) sau thời điểm được cấp GCN số 960/2008/GCN. Trường hợp xây dựng thêm không phép nêu trên chưa xử lý vi phạm xây dựng, chưa được đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành cho các đương sự tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ và đối thoại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 995/2022/HC-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157, Điều 158; Điển Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Bác yêu cầu của người khởi kiện ông Hồ Nguyễn Trọng H về việc yêu cầu hủy Văn bản số 1435/CNHM ngày 03/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện H và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ là cập nhật, đăng ký biến động đối với nhà, đất số 33/6D ấp T, xã X, huyện H, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền

sử dụng đất ở số 960/2008/UB-GCN của ông Hồ Nguyễn Trọng H theo quy định của pháp luật.

2. Dành quyền khởi kiện dân sự cho bà Nguyễn Thị Kim N1 và những người mua bán vi bằng khác với ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị T3 (nếu có) ở vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/7/2022, người khởi kiện ông Hồ Nguyễn Trọng H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông H. Yêu cầu hủy công văn số 1435/CNHM ngày 03/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Buộc VPĐKĐĐ Thành Phố H và Văn Phòng VPĐKĐĐ - Chi nhánh huyện H "tiếp nhận lại hồ sơ, xem xét giải quyết cập nhật biến động, sang tên cho ông Hồ Nguyễn Trọng H trên GCNQSHNO và QSDĐO hồ sơ gốc 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/7/2008 của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13 thuộc ấp T, xã X, huyện H, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Nguyễn Trọng H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H vì ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà một cách hợp pháp, đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H nêu quan điểm cho rằng, vì nhà đất mà ông Hồ Nguyễn Trong H2 đề nghị cập nhật, đăng ký biến động đối với nhà, đất số 33/6D ấp T, xã X, huyện H, TP . có tranh chấp nên Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H từ chối là có căn cứ. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Luật tố tụng Hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về quan điểm giải quyết đối với đơn kháng cáo: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện ông Hồ Nguyễn Trọng H và dành quyền khởi kiện dân sự cho bà Nguyễn Thị Kim N1 và những người mua bán vi bằng khác với ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị T3 (nếu có) ở vụ kiện khác khi có yêu cầu, là có căn cứ. Tại phiên tòa, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu

của mình là có căn cứ và có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện 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, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn kháng cáo của ông Hồ Nguyễn Trọng H đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án:

Ngày 21/5/2020 và ngày 03/9/2020 ông H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy Văn bản số 1435/CNHM ngày 03/7/2019 về việc giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông H và buộc VPĐKĐĐ Thành Phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Do đó Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định đây là Quyết định hành chính và hành vi hành chính về quản lý đất đai, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh là đúng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 3; Khoản 1 Điều 30; Khoản 4 Điều 32; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người bị kiện là VPĐKĐĐ Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2, bà Vũ Thị T3; UBND xã X; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã X vắng mặt, có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt khi xét xử, căn cứ Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

[3] Về nội dung:

Căn cứ GCNQSHNO số 960/2008/UB-GCN do UBND huyện H cấp ngày 08/7/2008 cho ông T2, bà T3 có diện tích 226,4m^2, trên đất có căn nhà cấp 4 (tường gạch, sàn gỗ, mái tôn) diện tích 196,8m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 13.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004227 ngày 17/6/2019 giữa ông T2, bà T3 với ông H được Văn phòng C2.

Ngày 20/6/2019, ông H đã nộp Hồ sơ đăng ký biến động, cập nhật, sang tên theo quy định tại Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H và được cấp Phiếu tiếp nhận số 27583.120.19.017321 và hẹn ngày 05/7/2019 trả kết quả.

Ngày 03/7/2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H ban hành công văn số 1435/CNHM cho rằng "chưa đủ điều kiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông H và lấy lý do các bên chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhà, đất đã bán vi bằng cho nhiều người kiến nghị không giải quyết, từ đó không thực hiện thủ

tục cập nhật biến động, sang tên ông H trên GCNQSHNO.

Ngày 22/4/2022, VPĐKĐĐ Chi nhánh huyện H ban hành Văn bản 15786 (văn bản này là 01 phần của văn bản số 1435 ngày 03/7/2019) thể hiện: "bà Nguyễn Thị Kim N1 (một trong những người mua bán vi bằng) đang khởi kiện tại Tòa án huyện H về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 424/TB- TLVA ngày 15/7/2020" Do đó, VPĐKĐĐ chi nhánh huyện H từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai của ông H.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù, tại thời điểm Văn phòng C2 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất số 33/6D nêu trên giữa ông T2, bà T3 với ông H thì không bị ngăn chặn, cấm chuyển dịch, kê biên của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Hồ Nguyễn Trọng H đề nghị cập nhật, đăng ký biến động đối với nhà, đất số 33/6D ấp T, xã X, huyện H, TP . thì Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H nhận được Văn bản thông báo của UBND xã X thông báo hiện trạng nhà và đất nêu trên đã bán vi bằng cho nhiều người và thực tế theo Thông báo thụ lý vụ án số 424/TB-TLVA ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Do đó, nhà và đất số 33/6D ấp T, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh được coi là đang có tranh chấp.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H căn cứ điểm đ Khoản 1, Điều 11a Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ T6 quy định:

1. "Việc 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 được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

đ. Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất".

Như vậy, văn bản số 1435 ngày 03/7/2019 và văn bản số 15786 ngày 22/4/2022 của VPĐKĐĐ Chi nhánh huyện H từ chối hồ sơ cập nhật đăng bộ hồ sơ của ông H là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa người khởi kiện kháng cáo, nhưng cũng không xuất trình thêm được chứng cứ gì khác, chứng minh cho yêu cầu của người khởi kiện. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông H không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các phần khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Nguyễn Trọng H. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 995/2022/HC-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157, Điều 158; Điển Khoản 2 Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013; cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Bác yêu cầu của người khởi kiện ông Hồ Nguyễn Trọng H về việc yêu cầu hủy Văn bản số 1435/CNHM ngày 03/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện H và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ là cập nhật, đăng ký biến động đối với nhà, đất số 33/6D ấp T, xã X, huyện H, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 960/2008/UB-GCN của ông Hồ Nguyễn Trọng H theo quy định của pháp luật.

[2] Các phần khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Hồ Nguyễn Trọng H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002716 ngày 22/07/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh;
- NKK (1);
- NBK (1);
- NLQ (3)
- Lưu VT (6), HS (2) T.18 (BA 36).

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

Lê Thành Long