TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 779/2022/HC-ST
Ngày: 06/6/2022
V/v khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

2. Ông Phạm Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Bích Vân

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

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 79/2020/TLST-HC ngày 02 tháng 3 năm 2020 về "Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1399/2022/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa hành chính sơ thẩm số 5650/2022/QĐST-HC ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Võ Kim Nh

Địa chỉ: B11/24 tổ X, ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông Nguyễn Sơn D

Địa chỉ: E8/3D đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000127 lập ngày 07/01/2020 tại Văn phòng Công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H

Địa chỉ: Số 12 P, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký Đất đai T là ông Mai Ngọc N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký Đất đai huyện B (có đơn xin vắng mặt) theo Văn bản ủy quyền số 5663/VPĐK-HC ngày 03/6/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B (vắng mặt)

Địa chỉ: 349 T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H.

3.2/ Ông Nguyễn Văn Tr (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: B11/24 tổ X ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Võ Kim Nh là ông Nguyễn Sơn D trình bày ý kiến:

Bà Võ Kim Nh khiếu kiện hành vi hành chính là không thực hiện giải quyết hồ sơ đúng thời hạn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố H (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ).

Bà Võ Kim Nh là người nhận chuyển nhượng phần nhà đất số B10/28, ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố H thuộc thửa đất số 722 tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng số BN 713755 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013. Sau khi hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được phòng công chứng ký hợp pháp xong thì bà Nh đã nộp hồ sơ lên VPĐKĐĐ để giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất sang tên cho bà Nh. Hồ sơ bà Nh đã đầy đủ và hợp lệ được nhận theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (liên 2) số 27610.120.19.029390 ngày 30/9/2019 và ngày nhận trả kết quả là ngày 15/10/2019. Đến ngày trả kết quả, bà Nh lên nhận hồ sơ thì bà Nh được lập biên bản làm việc ngày 15/10/2019 với nội dung: chưa giải quyết hồ sơ của bà Nh, lý do là có đơn ngăn chặn của ông Bùi Văn C và thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện B, hồ sơ của bà Nh sẽ được giải quyết sau khi Chi nhánh nhận được văn bản trả lời của Tòa án nhân dân huyện B.

Vào ngày 03/12/2019 VPĐKĐĐ ban hành Công văn số 5275/VPĐK-CNBC về việc xử lý đơn yêu cầu xem xét giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Võ Kim Nh với nội dung là: từ chối hồ sơ đề nghị thực hiện việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sơ hữu nhà ở đối với thửa đất số 722 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 70, với diện tích 174,1 m^2, tọa lạc tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H theo Giấy chứng nhận số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013, với lý do là phần đất đang tranh chấp Tòa án nhân dân huyện B đang thụ lý giải quyết nên không giải quyết hồ sơ cho bà Nh.

Bà Nh cho rằng việc VPĐKĐĐ không giải quyết hồ sơ chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bà Nh là trái quy định của pháp luật vì các lý do sau:

-Căn cứ theo điểm đ khoản 1 điều 11a Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường *" Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất...; khi nhận được văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất, tài sản gắn liền với đất"*. Ông C là cá nhân không có thẩm quyền ngăn chặn việc giải quyết hồ sơ của bà Nh cho nên đơn ngăn chặn của ông C không có giá trị pháp lý.

-Cho tới nay Tòa án không có quyết định ngăn chặn cấm việc chuyển dịch đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền cho bà Nh.

-Theo Thông báo thụ lý số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án huyện B thì giữa ông C và bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H chỉ là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Ông C yêu cầu bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H trả lại cho ông C số tiền là 500.000.000 đồng, các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đất mà bà Nh đã nhận chuyển nhượng.

-Tranh chấp giữa ông C và bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân Hùng không liên quan tới bà Nhung vì bà Nhung nhận chuyển nhượng phần nhà đất của ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Mai Th, không liên quan gì đến việc tranh chấp của ông Bùi Văn C.

Ngoài ra toàn bộ hồ sơ của bà Nh nộp để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất sang tên cho bà Nh là hoàn toàn hợp pháp, đầy đủ, đúng quy định pháp luật.

Với những lý do trên việc VPĐKĐĐ Thành phố không giải quyết hồ sơ chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để sang tên cho bà Nh là trái quy định của pháp luật. Việc này gây thiệt hại đến việc sử dụng tài sản hợp pháp của bà Nh, dẫn đến hậu quả là phần đất của bà Nh nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng không được cấp Giấy chứng nhận.

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hành vi không thực hiện giải quyết hồ sơ đúng thời hạn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 của VPĐKĐĐ.

- Buộc VPĐKĐĐ Thành phố chấm dứt hành vi trái pháp luật này và phải giải quyết hồ sơ đúng thời hạn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 70, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH031337 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 của VPĐKĐĐ Thành phố cho bà Võ Kim Nh theo đúng thời hạn quy định pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký Đất đai có đơn xin vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký Đất đai là ông Mai Ngọc N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng

Đăng ký Đất đai huyện B có ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 30/7/2020 và ngày 28/8/2020 như sau:

Căn cứ hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B như sau: 1. Giấy chứng nhận số CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 cho bà Nguyễn Thị P gồm thửa đất số 722 (diện tích 174,1 m^2, loại đất: ONT), tờ bản đồ số 70 (tài liệu BĐĐC) đối với căn nhà số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B. Ngày 27 tháng 8 năm 2019, Chi nhánh cập nhật biến động đăng ký di sản thừa kế do ông Trần Thành M chết để lại cho bà Nguyễn Thị P. Ngày 20 tháng 9 năm 2019, Chi nhánh cập nhật biến động chuyển nhượng hết diện tích giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Ngọc Đ; 2. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 008150 quyển số 08.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc C, thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 28 tháng 8 năm 2019; 3. Đơn đăng ký biến động đất đai.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, bà Võ Kim Nh có nộp hồ sơ chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B theo Giấy chứng nhận số CH03137 ngày 16 tháng 12 năm 2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp.

Tuy nhiên, theo hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh, vị trí nhà đất nêu trên đang được cập nhật ngăn chặn theo Đơn đề nghị ngăn chặn của ông Bùi Văn C lập ngày 30 tháng 8 năm 2019, nội dung đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B do bà Nguyễn Thị P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 713755 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 và Thông báo số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, thông báo thụ lý vụ án về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 722 , tờ bản đồ số 70, với diện tích 174,1 m^2, tọa lạc tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H do bà Nguyễn Thị P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 713755 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019, Chi nhánh có Công văn số: 4561/VPĐK-CNBC gửi Tòa án nhân dân huyện B đề nghị Tòa án nhân dân huyện B hỗ trợ Chi nhánh được biết về tiến độ thụ lý và giải quyết vụ án theo Thông báo số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh và Thông báo kết quả giải quyết hồ sơ số 809/TB-VPĐK-CNBC gửi bà Võ Kim Nh.

Đến ngày 08 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện B có Công văn số 2081/TAHBC, nội dung: "…Hiện Tòa án đang tiến hành các thủ tục tố tụng cần thiết để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật…"

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: *"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: b) Đất không có tranh chấp;*

Căn cứ điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: "*Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền*

với đất...; khi nhận được văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất, tài sản gắn liền với đất".

Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, Chi nhánh từ chối thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất số 722 , tờ bản đồ số 70, với diện tích 174,1 m^2, tọa lạc tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 là đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr có đơn xin vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến: đồng ý với trình bày của bà Nh, không có yêu cầu độc lập nào khác.

Quá trình giải quyết, do người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án thực hiện kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và ghi nhận không tiến hành đối thoại được và quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Phía người khởi kiện vẫn giữ nguyên quan điểm.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký Đất đai có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký Đất đai là ông Mai Ngọc N – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về hình thức: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Luật tố tụng hành chính.Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện của bà Võ Kim Nh là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Xét đơn của bà Võ Kim Nh khiếu kiện hành vi hành chính của VPĐKĐĐ Thành phố thuộc loại việc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân Thành phố Hồ Chí Minh và còn thời hiệu theo khoản 3 Điều 32 và điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận.

[2] Xét đơn xin vắng mặt của người bị kiện VPĐKĐĐ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện VPĐKĐĐ là ông Mai Ngọc N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Tr và người khởi kiện vắng mặt khi có người đại diện tham gia phiên tòa phù hợp khoản 1, khoản 2 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, nên chấp nhận. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B vắng mặt đến lần thứ hai, căn cứ khoản 3 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử theo luật định.

[3] Xét thẩm quyền ban hành Công văn số 5275/VPĐK-CNBC ngày 03/12/2019 về việc xử lý đơn yêu cầu xem xét giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Võ Kim Nh của Phó Giám đốc VPĐKĐĐ – Chi nhánh huyện B theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

[4] Về nội dung:

Ngày 30/9/2019, bà Võ Kim Nh có nộp hồ sơ chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B theo Giấy chứng nhận số CH03137 ngày 16 tháng 12 năm 2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp. Theo phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (liên 2) số 27610.120.19.029390 ngày 30/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B thì hồ sơ bà Nh về cập nhật biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên đã được tiếp nhận và ngày trả kết quả là ngày 15/10/2019. Tuy nhiên, vào ngày 30/8/2019 ông Bùi Văn C đã có đơn đề nghị với nội dung đề nghị ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H do bà Nguyễn Thị P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 713755 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013 và Thông báo thụ lý vụ án số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện B về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với nội dung: ông Bùi Văn C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị P, ông Trần Xuân H ngày 21/3/2019. Đồng thời buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Xuân H thanh toán cho ông Bùi Văn C tổng số tiền là 500.000.000 đồng (trong đó tiền đã nhận đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng).

Như vậy, căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện B thì Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa ông C với bà P, ông H là tranh chấp liên quan đến tiền đặt cọc, phạt cọc chứ không phải là tranh chấp đất đai liên quan đến việc xác định ai được quyền sử dụng nhà đất tại số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H. Do đó dù kết quả giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện B như thế nào cũng không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà P. Ngoài ra nhà đất trên cũng đã được

chuyển nhượng từ bà P cho ông Nguyễn Ngọc Đ và đã được cập nhật biến động sang tên cho ông Đ vào ngày 29/9/2019. Sau đó, ông Đ chuyển nhượng lại cho bà Nh và bà Nh nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên cho bà Nh là phù hợp quy định của pháp luật.

Trong trường hợp này, Đơn đề nghị ngăn chặn của ông C và Thông báo thụ lý vụ án số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện B không phải là căn cứ để VPĐKĐĐ viện dẫn điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: "*Từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất...; 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;"* để từ chối thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ cập nhật cho bà Võ Kim Nh. Mặt khác Tòa án là cơ quan có thẩm quyền ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản, cấm thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Cho đến nay thì Tòa án nhân dân huyện B không ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang đăng ký chuyển quyền, vì vậy để bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì VPĐKĐĐ Thành phố có trách nhiệm tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng.

Do đó hành vi không thực hiện giải quyết hồ sơ cập nhật cho bà Nh của VPĐKĐĐ được thể hiện bằng Văn bản số 5275/VPĐK-CNBC 03/12/2019 về việc xử lý đơn yêu cầu xem xét giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Nh với nội dung là: từ chối hồ sơ đề nghị thực hiện việc chuyển dịch quyền sử dụng đất và quyền sơ hữu nhà ở đối với thửa đất số 722 tờ bản đồ số tờ bản đồ số 70, với diện tích 174,1 m^2, tọa lạc tại địa chỉ số B10/28, ấp 2 xã L, huyện B, thành phố H theo Giấy chứng nhận số BN 713755, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03137 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/12/2013, với lý do là phần đất đang tranh chấp Tòa án nhân dân huyện B đang thụ lý giải quyết nên không giải quyết hồ sơ cho bà Nh là trái pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của bà Nh có căn cứ như đại diện Viện Kiểm sát đề nghị nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với ông Bùi Văn C, ông Trần Xuân H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Mai Th, ông Nguyễn Ngọc Đ là các đương sự trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Thông báo số 532/2019/TB-TLVA ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án khiếu kiện hành vi hành chính.

[5] Do chấp nhận yêu cầu nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 32, Điều 116, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206 và Điều 211 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim Nh

Hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H được thể hiện bằng Văn bản số 5275/VPĐK-CNBC ngày 03/12/2019 về việc xử lý đơn yêu cầu xem xét giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Võ Kim Nh là trái pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Võ Kim Nh không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà Nh đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0045744 ngày 27/02/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo luật định./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy