

Bản án số 154/2025/HC-PT

Ngày 12/3/2025

Về “*Khiếu kiện hành vi hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Trần Đức Kiên, ông Phùng Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Phương Mai

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, phiên tòa công khai mở tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 312/2024/TLPT-HC ngày 01/10/2024 về “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 29/2024/HC-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 481/2025/QĐ-PT ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Người khởi kiện: bà Lê Thị Ánh M, sinh năm 1986, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn F, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền lập ngày 23/01/2024 của người khởi kiện là bà Phạm Thị Thu P (sinh năm 1967; địa chỉ: C N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi), có mặt.

Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q; địa chỉ trụ sở: 56 P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo Văn bản ủy quyền số 122/QĐ-VPĐKĐ ngày 30/01/2014 ủy quyền là ông Trần Trung C (Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q; địa chỉ: E N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Phi H, sinh năm 1986, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn F, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1986, có mặt; địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1963, có mặt; địa chỉ: Tổ D, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1975, có mặt; địa chỉ: **I L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, Người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 29/6/2023, tại **Văn phòng C1**, bà **Lê Thị Ánh M** ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q** và quyền sở hữu nhà trên thửa đất của vợ chồng ông **Huỳnh N1** và bà **Trần Thị L** với giá 2.535.000.000 đồng (tiền mua quyền sở hữu nhà là 515.000.000 đồng). Trước khi chuyển nhượng nhà đất cho bà **M** thì vợ chồng ông **N1**, bà **L** thế chấp nhà đất nêu trên tại **Ngân hàng TMCP N2 - Chi nhánh Q** (sau đây viết tắt **V** để vay 3.000.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 897/22/BĐ-KHBL.QNg ngày 13/7/2022, do ông **N1**, bà **L** không có khả năng trả nợ. Ngày 29/6/2023, ông **Nguyễn Phi H** (chồng bà **M**) chuyển vào tài khoản của ông **Huỳnh N1** (TK số 0271000707064 tại **V**) 2.500.000.000 đồng và bà **M** nhờ bà **Lê Thị Thúy L1** (em bà **M**) chuyển vào tài khoản của ông **Huỳnh N1** tại **V** 500.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng bà **M** giao tiền mặt cho ông **N1**, bà **L**. Sau khi nhận của vợ chồng bà **M** 3.040.000.000 đồng, ông **N1**, bà **L** đã thanh toán cho **V** để giải chấp nhà đất, lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 151133 (số vào sổ CS 16209) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp cho ông **Huỳnh N1**, bà **Trần Thị L** ngày 14/5/2021. Thời điểm ông **N1**, bà **L** chuyển nhượng nhà đất cho bà **M** thì nhà đất không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn của bất kỳ cơ quan Nhà nước nào, nhưng khi vợ chồng bà **M** nộp hồ sơ tới Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi - **Chi nhánh thành phố Q** thì Văn phòng ra Thông báo số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023 từ chối hồ sơ đề nghị chỉnh lý biến động sang tên nhà đất cho vợ chồng bà **M** vì ngày 15/6/2023 Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Thông báo số 154/TB-TLVA thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa nguyên đơn bà **Trần Thị Thanh N** với bị đơn vợ chồng ông **N1**, bà **L**.

Theo bà **M** thì khoản 11 a Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của **Bộ T3** không quy định trường hợp trả hồ sơ đăng ký biến động vì Tòa án thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” nên việc Văn phòng trả hồ sơ, từ chối chỉnh lý, biến động sang tên nhà đất cho vợ chồng bà **M** là hành vi trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà **M**.

Bà **M** tiếp tục nộp hồ sơ xin chỉnh lý, biến động sang tên thì ngày 17/8/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tiếp tục ban hành Thông báo số 2065/TB-CNTPQN trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động vì tại Thông báo số 195/TB-TLVA ngày 14/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa Nguyên đơn và **Trần Thị Thanh N** với bị đơn ông **N1**, bà **L**. Tuy nhiên, ngày 28/8/2023, Tòa án nhân dân

thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 56/2023/QĐST-DS vì bà **N** rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bà **M** tiếp tục nộp hồ sơ xin chỉnh lý, biến động sang tên thì ngày 19/9/2023, Văn phòng ban hành Thông báo số 2283/TB-CNTPQN, trả hồ sơ, từ chối đăng ký sang tên vì ngày 06/6/2023, ông **Lê Văn T** gửi đơn ngăn chặn việc mua bán nhà **số B đường N, phường N** và ngày 10/7/2023 nhận được đơn ngăn chặn không thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị Minh H1**, kèm theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Theo bà **M** thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự từ chối đăng ký chuyển dịch là không đúng vì chưa có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông **Lê Văn T** và bà **Nguyễn Thị Minh H1**; ngoài ra, theo quy định tại Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông **T**, bà **H1** phải tuân theo quy định tại Điều 112, 113, 121, 133, 139, 140, 142 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Ngày 17/7/2023, **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** có văn bản chỉ đạo số 1641/VPĐKD-ĐKCGCN gửi đến **Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố Q**, chỉ đạo “kiểm tra rà soát lại toàn bộ hồ sơ có biện pháp ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền hay không. Trường hợp không có biện pháp ngăn chặn thì thông báo cho công dân và tiếp nhận lại hồ sơ để giải quyết theo quy định...”. Như đã nêu ở trên, **Văn phòng Đ Chi nhánh thành phố Q** không nhận được Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan Tòa án, nhưng lại làm thay nhiệm vụ của Tòa án và đi ngược lại với chỉ đạo của cơ quan cấp trên, căn cứ vào Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự để trả hồ sơ đăng ký biến động cho bà **Ánh M**, hành vi này xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **M** nên bà **M** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Tuyên bố hành vi hành chính của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** về việc không thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q** và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà **Lê Thị Ánh M** và ông **Nguyễn Phi H** tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là hành vi trái pháp luật.

-Buộc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q** và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà **Lê Thị Ánh M** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 151133, sổ vào sổ cấp giấy CN: CS16209 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 14/5/2021.

* Tại Văn bản số 644/VPĐKD-ĐKCGCN ngày 13/3/2024, người bị kiện **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** trình bày: Ngày 14/5/2021, ông **Huỳnh N1** và bà **Trần Thị L** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ CS 16209 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, bản đồ năm 2016, **phường N**, diện tích 130m2 (loại đất ODT). Năm 2023, bà **Lê Thị Ánh**

M nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 3586, ngày 29/6/2023. Ngày 29/6/2023, bà Lê Thị Ánh M nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng. Ngày 03/7/2023, Chi nhánh thành phố Q có thông báo số 1616/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết, nguyên nhân do Chi nhánh thành phố Q nhận được Thông báo số 154/TB-TLVA ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa ông N1, bà L với bà Trần Thị Thanh N.

Ngày 10/8/2023, bà Lê Thị Ánh M tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Ngày 17/8/2023, Chi nhánh thành phố Q có thông báo số 2065/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết, nguyên nhân do Chi nhánh thành phố Q nhận được Thông báo số 195/TB-TLVA ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Trần Thị Thanh N và ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L.

Ngày 11/9/2023, bà Lê Thị Ánh M tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên. Ngày 19/9/2023, Chi nhánh thành phố Q có thông báo số 2283/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết, nguyên nhân do Chi nhánh thành phố Q nhận được các đơn đề nghị ngăn chặn giao dịch đối với thửa đất nêu trên của ông Lê Văn T (đơn ngày 06/6/2023); bà Nguyễn Thị Minh H1 (đơn ngày 10/7/2023) - kèm theo Thông báo số: 172/2023/TLST-DS về việc thụ lý vụ án: “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” giữa bà và ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi; bà Trần Thị Thanh N (đơn ngày 11/9/2023).

Đồng thời, ngày 28/02/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi có Công văn số 204/CCTHADS về việc xác minh điều kiện thi hành án, có nội dung: “1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, tổ B, phường N, thành phố Q; diện tích 130m2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 151133, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS16209, cấp ngày 14/5/2021 cho ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L”. Qua kiểm tra và rà soát hồ sơ, căn cứ Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được hướng dẫn tại Điều 2 Nghị Quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 thì Chi nhánh thành phố Q không có đủ cơ sở để giải quyết hồ sơ đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Ánh M. Do đó, việc Chi nhánh thành phố Q ban hành các Thông báo trả hồ sơ là đảm bảo quy định pháp luật.

* Tại Văn bản số 451/CNTPQN ngày 02/02/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh thành phố Q trình bày: Thống nhất như ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q đã nêu, hồ sơ đăng ký biến động của bà Lê Thị Ánh M căn cứ tại Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được hướng dẫn tại Điều 2 Nghị Quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 11 Điều 7

Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 thì Chi nhánh thành phố Q không có đủ cơ sở để giải quyết hồ sơ đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Ánh M. Do đó, việc Chi nhánh thành phố Q ban hành các Thông báo trả hồ sơ là đảm bảo quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh N trình bày: Từ ngày 12/11/2020 đến ngày 16/01/2023, ông Huỳnh N1 có mượn bà N tổng số tiền 1.950.000.000 đồng, các lần mượn đều có giấy viết tay, không thỏa thuận lãi suất, ông N1 không trả nợ nên bà N khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Khi Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đang xem xét thụ lý vụ án thì ông N1, bà L và bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền với căn nhà B N, thành phố Q do Văn phòng C1 công chứng ngày 29/6/2023. Bà N cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ bà N. Ngày 10/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi gửi cho bà N Thông báo số 497/TB-CCTHADS xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản và quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia di sản chung của ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L. Do đó, ngày 15/5/2024, bà N có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tạm đình chỉ đối với vụ án hành chính thụ lý số 12/2024/TLST-HC ngày 19/01/2024 vì thừa đất số 33 đang trong thời gian xem xét đề kê biên tài sản đảm bảo thi hành án cho bà. Vì các lý do trên, bà N cho rằng việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q trả hồ sơ không giải quyết cho bà M là đúng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Từ trước năm 2020, vợ chồng ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L có mượn của gia đình ông nhiều lần với số tiền lên đến gần cả tỷ đồng để mua đất và làm nhà ở tại số B N, thành phố Q, sau đó, ông N1, bà L trả dần và còn nợ 250.000.000 đồng. Vợ chồng ông Huỳnh N1 có viết giấy hứa sẽ bán nhà và đất tại B Nguyễn Du trả nợ cho ông nhưng sau đó ông N1 bán nhà thì biệt tích không trả nợ cho ông nên ông T làm đơn yêu cầu ngăn chặn tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q. Ông rất đồng tình với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q trả hồ sơ không giải quyết đối với bà M.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh H1 trình bày: Ngày 10/02/2023, vì cần tiền nên ông Huỳnh N1 đã đến và mượn bà số tiền 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng), việc vay mượn giữa bà và ông N1 đều lập giấy tờ, tuy nhiên, do ông N1 không trả nợ cho tôi nên bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi để buộc ông N1 phải trả nợ, các giấy tờ vay mượn bà cũng nộp cho Tòa án thành phố Q từ đó. Trong quá trình bà khởi kiện ông Huỳnh N1 đến Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thì bà được biết ông Huỳnh N1 đã bán tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N, thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 151133, sổ vào sổ cấp GCN CS 16209 vào ngày 14/5/2021 cho bà Lê Thị Ánh M. Sau đó bà M thực hiện thủ tục biến động đối với thửa đất trên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q. Do đó, bà H1 khởi kiện ông Huỳnh N1 ra Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi và làm đơn ngăn chặn đề

ngày 07/7/2023 gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q dừng việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 33 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q đã trả hồ sơ không giải quyết cho bà M là đúng pháp luật.

Hiện nay, việc bà khởi kiện ông Huỳnh N1 đến Tòa án thành phố Q đã được giải quyết tại bản án số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi (không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật) đã buộc ông Huỳnh N1 trả bà H1 380.000.000đ và bà H1 đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 10/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi ban hành Thông báo số 497/TB-CCTHADS gửi cho bà, theo thông báo nêu trên thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi đã thông báo đến ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L chấp hành việc phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất tại địa chỉ B, phường N, thành phố Q, trường hợp không phân chia được thì có quyền khởi kiện đến Tòa án để phân chia nhằm đảm bảo điều kiện thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 25/01/2024 của TAND thành phố Quảng Ngãi. Từ những lý do đó, bà nhận thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố Q không giải quyết hồ sơ của bà Lê Thị Ánh M là đúng pháp luật, nếu ông Huỳnh N1 trả hết nợ cho bà thì mới có cơ sở đề cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q cấp giấy chứng nhận cho bà Lê Thị Ánh M.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi H trình bày: Ông Nguyễn Phi H thống nhất như nội dung khởi kiện của bà Lê Thị Ánh M, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ánh M.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 29/2024/HC-ST ngày 25/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Căn cứ khoản 3, 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 95 Luật Đất đai 2013; Điều 76 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; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 quy định; khoản 1 Điều 32 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ánh M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q về việc không thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N, thành phố Q và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà Lê Thị Ánh M và ông Nguyễn Phi H tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03 tháng 7 năm 2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là hành vi trái pháp luật.

- Buộc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q** và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà **Lê Thị Ánh M** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 151133, số vào sổ cấp giấy CN: CS16209 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp ngày 14/5/2021.

2. Về án phí: Bà **Lê Thị Ánh M** phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ xong theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002216 ngày 15/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (do bà **Nguyễn Thị Thanh T1** nộp thay).

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bà **Lê Thị Ánh M** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **M**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Bà **M** rút kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động sang tên thửa đất số 33 cho vợ chồng bà **M** vì hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định thi hành án kê biên tài sản của ông **Huỳnh N1** là trị giá $\frac{1}{2}$ nhà đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q**. Bà **M** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** không thực hiện đăng ký biến động sang tên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **phường N, thành phố Q** và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà **Lê Thị Ánh M** và ông **Nguyễn Phi H** tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023, số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023 và số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là hành vi trái pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Phiên tòa phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà **T2** vắng mặt, nhưng có gửi Đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị tiến hành xét xử vụ án.

+ Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **M** yêu cầu buộc **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động sang tên thửa đất số 33 cho vợ chồng bà **M** thì Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này của bà **M**, bà **M** có kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này, nhưng nay rút kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện này. Tại phiên tòa phúc thẩm không có mặt **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** nên không thực hiện được thủ tục hỏi ý kiến Người bị kiện về việc Người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Hai yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện liên quan chặt chẽ với nhau, việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này đồng nghĩa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại và Luật Tố tụng hành chính không quy định trường hợp rút một phần kháng cáo thì Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng

cáo bị rút nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q không thực hiện đăng ký biến động sang tên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N, thành phố Q và quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên cho bà Lê Thị Ánh M và ông Nguyễn Phi H tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023; Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là hành vi trái pháp luật thì đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với yêu cầu khởi kiện cũng là yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ánh M yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động sang tên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N, thành phố Q và quyền sở hữu nhà trên thửa đất cho vợ chồng bà M, cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này của bà M, bà M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này, Tại phiên tòa phúc thẩm bà M rút kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện về nội dung này, nhưng không có mặt Người bị kiện (Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q) nên không thực hiện được việc hỏi ý kiến Người bị kiện về việc Người khởi kiện rút một phần yêu cầu khởi kiện. Xét, hai yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện liên quan chặt chẽ với nhau, việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này đồng nghĩa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại; hơn nữa, Luật Tổ tụng hành chính không quy định trường hợp rút một phần kháng cáo thì đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo bị rút mà chỉ quy định đình chỉ xét xử phúc thẩm nếu Người kháng cáo rút toàn bộ kháng cáo (điểm c khoản 1 Điều 229 Luật Tổ tụng hành chính) hoặc đình chỉ xét xử phúc thẩm nếu việc xét xử phúc thẩm phải có mặt người kháng cáo và họ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, trường hợp này bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật (khoản 5 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính) nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo này trong mối liên hệ chặt chẽ với yêu cầu kháng cáo cũng là yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q không thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N, thành phố Q và quyền sở hữu nhà trên thửa đất cho bà Lê Thị Ánh M và chồng ông Nguyễn Phi H tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023, số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023 và số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là hành vi trái pháp luật.

[2] Ngày 14/5/2021, ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, phường N (bút lục 19). Ngày 13/7/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần N2 – Chi nhánh Q (sau đây viết tắt là V) ký với ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L các Hợp đồng tín dụng cho vay và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 33 (bút lục 20-24). Ngày 29/6/2023, tại Văn phòng công chứng, ông Huỳnh N1 và bà Trần Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất số 33 cho bà Lê Thị Ánh M (bút lục 25-28). Bà M nộp hồ sơ xin đăng ký biến động sang tên nhà đất cho vợ chồng bà M tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q, nhưng tại Thông báo số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q trả hồ sơ, từ chối yêu cầu của bà M với lý do Văn phòng nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 154/TB-TLVA ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi thông báo thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thanh N với bị đơn vợ chồng ông N1, bà L (bút lục 73,74).

[3] Ngày 10/8/2023, bà M tiếp tục nộp hồ sơ xin chỉnh lý, biến động sang tên nhà đất tại thửa 33 thì ngày 17/8/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q ban hành Thông báo số 2065/TB-CNTPQN trả hồ sơ, từ chối yêu cầu của bà M vì nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 195/TB-TLVA ngày 14/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi về việc thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh N với bị đơn ông N1, bà L.

[4] Bà M tiếp tục nộp hồ sơ sơ xin chỉnh lý, biến động sang tên thì ngày 19/9/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q ban hành Thông báo số 2283/TB-CNTPQN trả hồ sơ, từ chối yêu cầu của bà M vì ngày 06/6/2023 ông Lê Văn T gửi đơn ngăn chặn việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Huỳnh N1, bà Trần Thị L với bà Lê Thị Ánh M và ngày 10/7/2023 nhận được đơn của bà Nguyễn Thị Minh H1 đề nghị ngăn chặn việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông N1, bà L với bà M, bà H1 còn gửi kèm Giấy xác nhận của TAND thành phố Quảng Ngãi, nội dung đã nhận đơn khởi kiện của bà H1.

[5] Ngày 15/6/2023, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi ban hành Thông báo số 154/TB-TLVA thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thanh N với bị đơn vợ chồng ông N1, bà L, theo đó bà N khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh N1 trả bà N tiền vay gốc 1.950.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi công nhận sự thỏa thuận theo đó ông Huỳnh N1 trả bà N 1.950.000.000 đồng, sau đó, do ông Huỳnh N1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 15/02/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định thi hành án số 903/QĐ-CCTHADS buộc ông Huỳnh N1 thi hành án theo yêu cầu của bà N. Như vậy, thời điểm bà M yêu cầu đăng ký biến động sang tên nhà đất tại thửa đất số 33 cho vợ chồng bà M thì bà N đã khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu ông N1 (chồng bà M) trả nợ và Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật nên ngày 03/7/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q ban hành Thông báo số 1616/TB-CNTPQN trả hồ sơ, từ

chối yêu cầu sang tên nhà đất tại thửa đất số 33 cho vợ chồng bà **M** là có căn cứ, đúng pháp luật. Tiếp đó, bà **M** 02 lần nộp hồ sơ đề sang tên nhà đất tại thửa đất số 33 cho vợ chồng bà **M** và **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q** ban hành các Thông báo trả hồ sơ số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023 và Thông báo trả hồ sơ số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 như đã nêu tại các mục trên cũng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Ngày 28/02/2024, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi ban hành Công văn số 204/CCTHADS về việc xác minh điều kiện thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi theo yêu cầu của bà **N**, nội dung Công văn nêu rõ: “1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, **tổ B, phường N, thành phố Q**, diện tích 130m2 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: DC 151133, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 16209, cấp ngày 14/5/2021 cho ông **Huỳnh N1**, bà **Trần Thị L**; ... ngoài thửa đất số 33, ông **Huỳnh N1**, bà **Trần Thị L** 05 quyền sử dụng đối với thửa đất: Thửa số 1290, 1291, 1292, 1293 cùng tờ bản đồ số 8, **xã N, thành phố Q** và thửa số 813, tờ bản đồ số 22, **xã N, thành phố Q** nhưng tại Văn bản số 203/NHNo.TN-KH ngày 30/5/2024 do **Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện T** cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thể hiện 05 quyền sử dụng đất, Thửa số 1290, 1291, 1292, 1293 cùng tờ bản đồ số 8, **xã N, thành phố Q** và thửa số 813, tờ bản đồ số 22, **xã N, thành phố Q** ông **Huỳnh N1**, bà **Trần Thị L** đã thế chấp cho Ngân hàng và hiện nay các tài sản này chỉ đảm bảo vừa đủ để trả nợ cho các khoản vay của ông **Huỳnh N1** và bà **Trần Thị L** tại Ngân hàng; ngân hàng đã phát sinh đơn khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa thụ lý theo Thông báo số 22/TB-TLVA ngày 07/11/2023”. Đồng thời, hồ sơ xác minh điều kiện thi hành án đối với yêu cầu thi hành án của bà **Nguyễn Thị Minh H1**, bà **Trần Thị Thanh N** thể hiện vợ chồng ông **Huỳnh N1** bà **Trần Thị L** chỉ còn tài sản duy nhất là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 33 và ngày 24/6/2024 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 102/QĐ-CCTHADS cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông **Huỳnh N1**, bà **Trần Thị L** tại thửa đất số 33. Như vậy, khi ông **Huỳnh N1** và bà **Trần Thị L** bán nhà đất cho bà **M** thì ông **N1**, bà **L** đang nợ tiền của Ngân hàng và nhiều chủ nợ khác nên việc ông **N1**, bà **L** bán nhà đất cho bà **M** có dấu hiệu lừa dối bà **M** và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[7] Từ các tài liệu, chứng cứ dẫn chứng và phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà **M** yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh thành phố Q** trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên nhà đất tại thửa đất số 33 cho vợ chồng bà **M** tại các Thông báo số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023, số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023 và số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do yêu cầu kháng cáo cũng là yêu cầu khởi kiện của bà **M** yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q** không thực hiện đăng ký biến động thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19,

phường N, thành phố Q và quyền sở hữu nhà trên thửa đất cho bà Lê Thị Ánh M và chồng ông Nguyễn Phi H tại các Thông báo về việc trả hồ sơ không giải quyết số 1616/TB-CNTPQN ngày 03/7/2023, số 2065/TB-CNTPQN ngày 17/8/2023 và số 2283/TB-CNTPQN ngày 19/9/2023 là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm bác luôn yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q nhận lại hồ sơ đăng ký biến động và thực hiện đăng ký biến động sang tên nhà đất tại thửa đất số 33 cho vợ chồng bà M là có căn cứ, đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bà M, giữ nguyên quyết định của bản án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 242 và Điều 348, 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, bác kháng cáo của bà Lê Thị Ánh M, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm số 29/2024/HC-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Lê Thị Ánh M phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004245 ngày 21/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra III-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đặng Kim Nhân