

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 215/2025/HC-PT

Ngày: 23 - 04 -2025

V/v: “Khiếu kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật”.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Phạm Tồn

Các thẩm phán:

Ông Phạm Văn Hợp

Bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Tiến Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Phước Thạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 467/2024/TLPT-HC ngày 02/12/2024 về việc “Khiếu kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1005/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị X, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số E T, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1978. Địa chỉ: A T, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phước Đ - Chức vụ: Phó Giám đốc VPĐKĐĐ thành phố Đ (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Võ Huy T - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).
2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959.
3. Ông Đỗ Quốc K1, sinh năm 1981.
4. Ông Hồ Thành C1, sinh năm 1986.
5. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: thôn N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

6. Văn phòng C2. Địa chỉ: Lô D, khu B đường Đ, thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, trình bày:

Ngày 03/5/2019, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “GCNQSDĐ”) số I560570 (thửa đất số 203a thuộc tờ bản đồ số 10 của hộ bà Nguyễn Thị C; diện tích 595m² tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1996, bà Trần Thị X và hộ bà Nguyễn Thị C đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại Văn phòng C2. Theo đó, bà X đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 203a với giá trị 1.710.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm mười triệu đồng chẵn).

Ngày 10/5/2019, bà X đã làm hồ sơ đăng ký biến động nộp tại Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H nhưng không thành. Theo Công văn 2275/CNVPĐKHV đề ngày 03/6/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H gửi cho UBND xã H trao đổi về tính pháp lý của thửa đất 203a có thuộc diện di dời dân vùng sạt lở ven sông hay không nên hồ sơ vẫn phải chờ giải quyết. Trước đó, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 203a, bà X không biết thửa đất 203a thuộc vùng sạt lở phải thu hồi cho đến khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì mới biết.

Đến nay, bà X được biết UBND thành phố Đ cũng như UBND huyện H không ban hành bất kỳ Quyết định thu hồi đất nào liên quan đến vùng sạt lở tại khu vực N, xã H, huyện H. Mặt khác, theo Công văn số 108/UBND-ĐC đề ngày 22/11/2019 của UBND xã H, thửa đất 203a không thuộc danh sách di dời sạt lở ven sông. Như vậy, căn cứ tình hình thực tế, ngày 01/4/2022 bà X một lần nữa chuẩn bị hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận sang tên bà X, Bộ hồ sơ nộp tại Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H và có Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả vào ngày 04/5/2022.

Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, đến ngày 04/5/2022 bà X không nhận được kết quả giải quyết hồ sơ. Thay vào đó, bà X chỉ được cán bộ trả lời miệng qua loa và hẹn sẽ sớm giải quyết. Kể từ ngày nộp bộ hồ sơ, bà X luôn chờ đợi kết quả giải quyết của cấp cơ quan có thẩm quyền – Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H nhưng thay vào đó, bà X chỉ nhận được 02 văn bản mang tính nội bộ về việc xin ý kiến chỉ đạo gồm Thông báo số 52/TB-VP đề ngày 28/2/2022 của

Văn phòng HĐND và UBND thuộc UBND huyện H và Công văn số 1093/CNHV đề ngày 13/4/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H.

Do quá trình chờ đợi kéo dài, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, chúng tôi quyết định làm đơn khiếu nại hành vi hành chính của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H gồm đơn khiếu nại lần 1 đề ngày 27/10/2022; đơn khiếu nại lần 2 đề ngày 01/12/2022. Tuy nhiên, 02 đơn khiếu nại trên vẫn không được giải quyết mặc dù Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H đã nhận được đơn khiếu nại. Qua đó, hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận và để hồ sơ quá thời hạn giải quyết theo quy định pháp luật của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H là hành vi hành chính vi phạm quy định pháp luật, xem thường người dân. Là công dân Việt Nam, bà X luôn chấp hành quy định pháp luật và thực hiện đầy đủ thủ tục hành chính trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin cấp đổi giấy chứng nhận. Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H treo hồ sơ, cố tình không giải quyết dứt điểm hồ sơ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X. Vì vậy, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà X buộc phải làm đơn khởi kiện về hành vi hành chính của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H.

Quan điểm khởi kiện, cơ sở pháp lý và chứng cứ chứng minh

Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H không đảm bảo thời hạn giải quyết hồ sơ đúng theo quy định pháp luật. Theo đó, kết quả giải quyết và thời hạn xử lý hồ sơ của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại Hòa Vang không rõ ràng và không đúng pháp luật, đã vi phạm điều cấm.

Vào ngày 01/4/2022, bà X nộp đầy đủ hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đề nghị cấp đổi GCN QSDĐ đối với thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10, có địa chỉ tại tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 01 năm trôi qua, Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H chưa có kết quả giải quyết cuối cùng và treo hồ sơ của bà X. Hành vi của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H cố tình kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ đã vi phạm nghiêm trọng thời hạn giải quyết hồ sơ được pháp luật quy định tại khoản 1 Điều 15 Quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của U (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Quyết định 29/2018/QĐ-UBND) quy định: “1. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng: Thực hiện theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Thời hạn giải quyết và trả kết quả không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật)". Theo đó, thời hạn giải quyết hồ sơ đăng ký biến động do chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật ấn định là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ nhưng đến nay đã gần 01 năm trôi qua Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H lại chưa có kết quả giải quyết hồ sơ mặc dù

giấy tờ, hồ sơ đã đầy đủ. Chi nhánh VPĐKKĐĐ tại **huyện H** đang cố tình cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thuộc một trong các hành vi bị nghiêm cấm được pháp luật quy định tại khoản 10 Điều 12 Luật Đất đai 2013.

- Bộ hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận đầy đủ, hoàn toàn có cơ sở để được xét duyệt

Thứ nhất, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 được chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật, cụ thể:

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013:

Điều kiện 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:

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.”

Điều a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013: “a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Thửa đất số 203a, tờ bản đồ 43 thuộc **xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng** đáp ứng các điều kiện tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Ngoài ra, việc chuyển nhượng được công chứng rõ ràng, đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Do đó, căn cứ các quy định trên, việc chuyển nhượng đáp ứng điều kiện.

Về phạm vi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 42 Luật Công chứng 2014: “Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản.”

Sau khi hồ sơ chuyển nhượng đáp ứng tính pháp lý, bà **X** và hộ bà **Nguyễn Thị C** đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất

203a thuộc **huyện H** và được Công chứng viên của **Văn phòng C2** có trụ sở thuộc **huyện H** công chứng. Như vậy, Hợp đồng công chứng được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

Về chủ thể chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng

Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013:

“Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất”

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.”

Điều 180 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu”.

Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015:

“Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu:

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Theo quy định trên, hộ bà **Nguyễn Thị C** đủ điều kiện chuyển nhượng đất và bà **Trần Thị X** đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất. Do đó, việc chuyển nhượng thửa đất 203a được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Thứ hai, bà **X** đã thực hiện thủ tục, hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận do chuyển nhượng đầy đủ đúng theo quy định pháp luật, cụ thể:

Về nghĩa vụ đăng ký biến động:

Khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai 2013: “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.”

Về hồ sơ đề nghị:

Khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.”

Về thủ tục đề nghị: Khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây: a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; b) Xác nhận nội dung

biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của **Bộ T1**. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất; c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.” Ngày 01/4/2022, người đại diện uỷ quyền của bà **X** đã nộp đủ hồ sơ đề nghị tách thửa theo quy định pháp luật tại **Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện H**. Do đó, bà **X** có cơ sở đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ tại **huyện H** giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận do chuyển nhượng.

Do đó, bà **X** đề nghị Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; Sổ vào sổ cấp 0358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do **UBND huyện H** (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp ngày 06/12/1996 cho hộ bà **Nguyễn Thị C**, đối với thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà **Trần Thị X** của **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** là trái pháp luật.

* Người bị kiện là **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** tại Công văn số 474/VPĐKĐĐ–ĐK GCN ngày 28/02/2024 trình bày:

-Nguồn gốc sử dụng đất

Hộ bà **Nguyễn Thị C** được **UBND huyện H** (tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) cấp GCN QSDĐ số I560570; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 358/QSDĐ/1080/QĐ-UB cấp ngày 06/12/1996, trong đó có thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ngày 03/5/2019, bà **Trần Thị X** nhận chuyển nhượng thửa đất số 203a tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn; thời hạn sử dụng lâu dài thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do **UBND huyện H** (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị C** tại xã H, huyện H được **Văn phòng C2** công chứng ngày 03/5/2019, số công chứng 2971, quyển số 60 TP/CC-SCC/HĐGD (Có đính kèm Hợp đồng và Giấy chứng nhận liên quan)

- Liên quan đến quá trình xử lý hồ sơ và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận cho bà **Trần Thị X**

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà **Trần Thị X** đã liên hệ Chi nhánh VPĐKĐĐ tại **huyện H** để thực hiện lập thủ tục hành chính đăng ký biến động sang tên, cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10. Tuy nhiên, đến nay bà **Trần Thị X** vẫn chưa thực hiện được với các lý do sau:

Qua rà soát, phát hiện thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², xã H của bà **Nguyễn Thị C** đang sử dụng thuộc trường hợp nằm trong vùng ảnh hưởng thiên tai sạt lở cần phải di dời theo chủ trương trước đây của **UBND huyện**

H và bà C đã được UBND huyện H di dời và bố trí 01 lô đất tái định cư tại Khu dân cư N, xã H. Hiện nay, bà C đã xây dựng nhà ở trên đất được bố trí di dời, nhưng chưa làm thủ tục giao đất và cấp Giấy chứng nhận nơi ở mới theo quy định.

Liên quan đến các trường hợp di dời nằm trong vùng ảnh hưởng thiên tai sạt lở UBND huyện H có Công văn số 588/UBND-TNMT ngày 24/3/2022 về hủy bỏ Công văn số 1019/UBND-VP ngày 09/10/2010 của UBND huyện H về việc không giải quyết các hồ sơ đất đai đối với các hộ dân vùng thiên tai sạt lở. Đối với các trường hợp đang sử dụng đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún đe dọa tính mạng con người: theo đó, Giao phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, UBND các xã rà soát, kiểm tra thực tế và đề xuất cụ thể các trường hợp đang sử dụng đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người theo quy định tại điểm e, khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013, tham mưu UBND huyện báo cáo, đề xuất UBND thành phố cho phép thu hồi đất, bố trí tái định cư theo quy định.

Sau khi nhận được hồ sơ của bà X, thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên, Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H đã có Công văn số 1093/CNHV ngày 13/4/2022, xin ý kiến UBND huyện H hiện nay thửa đất nêu trên có bị thu hồi đất hay không và có còn nằm trong vùng có nguy cơ sạt lở, sụt lún hay không để đơn vị có cơ sở xử lý hồ sơ.

Đến ngày 21/11/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện H tiếp tục có Công văn số 4327/CNHV-KTĐC báo cáo UBND huyện H, đồng thời trả lời, thông báo tình trạng hồ sơ nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị X.

Ngày 27/02/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H có văn bản phúc đáp tại Công văn số 132/TNMT-ĐĐ ngày 27/02/2023 liên quan đến các trường hợp có nguy cơ sạt lở ven sông. Theo đó:

- Hộ bà Nguyễn Thị C đang sử dụng thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 (Theo bản đồ 64/CP), diện tích 595m², mục đích sử dụng: đất thổ cư do UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận số I 560570 ngày 06/12/1996 tại thôn N, xã H, huyện H.

Do vị trí thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, xã H bị ảnh hưởng thiên tai nên hộ bà Nguyễn Thị C đã được UBND xã H bố trí di dời vào khu dân cư N. Vì vậy, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, xã H phải bị thu hồi theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013. Việc thu hồi đất sẽ thực hiện khi UBND huyện H giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị C tại khu dân cư N". Do vậy, hồ sơ chuyển nhượng của bà Trần Thị X chưa được giải quyết.

- Quan điểm của VPĐKĐĐ thành phố Đà Nẵng:

Từ những cơ sở nêu trên, VPĐKĐĐ thành phố nhận thấy: Việc bà Nguyễn Thị C là sử dụng thửa đất thổ cư số 203a, tờ bản đồ số 10, tại xã H thuộc diện di dời do nằm trong vùng thiên tai, sạt lở và được U, bố trí 01 lô đất tái định cư tại

Khu dân cư N, xã H (nơi ở mới) nhưng do UBND huyện chưa hoàn thành thủ tục để thu hồi thửa đất nơi ở cũ của bà C.

Theo nội dung Công văn số 132/TNMT-ĐĐ ngày 27/02/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H do thửa số 203a, tờ bản đồ số 10 diện tích 595m², loại đất ở và đất vườn khác của bà Nguyễn Thị C phải bị thu hồi theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013. Việc thu hồi đất sẽ được thực hiện khi UBND huyện H giao đất, cấp GCN QSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị C tại Khu dân cư N, xã H.

Như vậy, có thể thấy bà C thừa biết là thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10, tại xã H đã bị thu hồi theo chủ trương của UBND huyện H do thuộc diện di dời do nằm trong vùng thiên tai, sạt lở nhưng lại thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị X là không phù hợp và không đúng quy định. Nên VPĐKĐĐ thành phố không có cơ sở để thực hiện đăng ký biến động sang tên và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 nêu trên. Vì vậy, việc bà Trần Thị X yêu cầu Tòa tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật đối với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là không có cơ sở.

Từ nội dung trên, Văn phòng Đ kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được để xét xử đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H tại Công văn số 1051/UBND-TNMT ngày 17/4/2024 trình bày:

- Chủ trương di dời và bố trí đất ở đối với hộ bà Nguyễn Thị C:

UBND huyện H ban hành Quyết định số 833/QĐ-UB ngày 24/7/1998 về việc phê duyệt phương án di dời dân cư vùng sạt lở ven sông C xã H với quy mô thực hiện là 170 hộ cần di dời. Theo đó, không có tên hộ bà Nguyễn Thị C.

Đến năm 2010, UBND xã H họp xét danh sách các hộ cần di dời trong vùng có nguy cơ sạt lở và lũ quét đợt II của xã H. Theo đó, hộ bà Nguyễn Thị C thuộc nhóm ưu tiên có nguy cơ sạt lở, lũ quét cao, có nhà dột nát không thể chống đỡ trước thiên tai.

Theo Báo cáo số 69/BC-UBND ngày 28/7/2021 của UBND xã H: Bà Nguyễn Thị C, thôn N xã H thuộc đối tượng được di dời bố trí vào Khu dân cư N (Thửa đất nơi ở cũ là thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, GCN QSDĐ số I 560570 do UBND huyện cấp ngày 06/12/1996). Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và UBND thành phố ban hành Thông báo số 51/TB-VP ngày 16/11/2020 về Kết luận cuộc họp giao ban Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố ngày 12 tháng 11 năm 2020. Theo đó, tại điểm 6 có nội dung: cho phép giao đất cho các hộ dân thuộc diện di dời từ các vùng sạt lở, lũ quét tại xã H, huyện H vào Khu dân cư N và N theo hiện trạng quy hoạch với mục đích sử dụng đất ở nông thôn theo hạn mức giao đất ở tại địa phương (300m²) và phần diện tích đất còn lại giao đất nông nghiệp (đất ở và đất nông nghiệp trong cùng một thửa đất).

Tuy nhiên, đến nay bà **Nguyễn Thị C** chưa nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở thuộc **Khu dân cư N**. Đối với nơi ở cũ (thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, GCN QSDĐ số I 560570 do UBND huyện cấp ngày 06/12/1996) chưa thực hiện việc thu hồi đất.

- Quan điểm của **UBND huyện H**

Vị trí thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, **xã H** bị ảnh hưởng thiên tai, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người nên trước đây đã được di dời và bố trí vào **khu dân cư N**. Do đó, đối với nơi ở cũ phải thực hiện việc thu hồi đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013.

Năm 2010, **UBND xã H** đã họp xét hộ bà **Nguyễn Thị C** thuộc nhóm ưu tiên có nguy cơ sạt lở, lũ quét cao, nhà đột nát nên di dời lên nơi ở mới vào **Khu dân cư N** và đã xây dựng nhà ở nhưng trong giai đoạn lập thủ tục thu hồi đất nơi ở cũ thì bà **Nguyễn Thị C** chuyển nhượng thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà **Trần Thị X** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C2** chứng thực ngày 03/5/2019 (số công chứng: 2971, quyển số 60/TP/CC-SCC/HĐGD) là trái quy định pháp luật. **UBND huyện H** kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên; yêu cầu bà **Nguyễn Thị C** bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570 do UBND huyện cấp ngày 06/12/1996 để **UBND huyện H** thực hiện việc thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị C**; ông **Đỗ Quốc K1**; ông **Hồ Thành C1**; ông **Nguyễn Hoàng L** và **Văn phòng C2** vắng mặt tại phiên tòa và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Tại bản án hành chính sơ thẩm 32/2024/HC-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 2 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận Đơn khởi kiện của bà **Trần Thị X**.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị X** về việc yêu cầu tuyên bố hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; Số vào sổ cấp 0358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do **UBND huyện H** (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp ngày 06/12/1996 cho hộ bà **Nguyễn Thị C**, đối với thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà **Trần Thị X** của **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** là trái pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/09/2024, ông **Nguyễn Tấn K** là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên kháng cáo

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên quyết định án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc sử dụng đất. Hộ bà **Nguyễn Thị C** được UBND huyện H (tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng) cấp GCN QSDĐ số I560570; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 358/QSDĐ/1080/QĐ-UB cấp ngày 06/12/1996, trong đó có thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài.

Ngày 03/5/2019, bà **Trần Thị X** nhận chuyển nhượng thửa đất số 203a tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn; thời hạn sử dụng lâu dài thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do UBND huyện H (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp cho hộ bà **Nguyễn Thị C** tại xã H, huyện H được Văn phòng C2 công chứng ngày 03/5/2019, số công chứng 2971, quyển số 60 TP/CC-SCC/HĐGD (Có đính kèm Hợp đồng và Giấy chứng nhận liên quan)

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, bà **Trần Thị X** đã liên hệ Chi nhánh VPĐKKĐĐ tại huyện H để thực hiện lập thủ tục hành chính đăng ký biến động sang tên, cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 nhưng chưa được giải quyết nên bà **Trần Thị X** khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ là trái pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông **Nguyễn Tấn K**, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện thì thấy; Hộ bà **Nguyễn Thị C** được UBND huyện H (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp GCN QSDĐ số I 560570; vào sổ cấp giấy chứng nhận số 358/QSDĐ/1080/QĐ-UB cấp ngày 06/12/1996, trong đó có thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², mục đích sử dụng đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài. Do thửa đất này có nguy cơ sạt lở nên năm 2010, UBND xã H họp xét danh sách các hộ cần di dời trong vùng có nguy cơ sạt lở và lũ quét đợt II của xã H. Theo đó, hộ bà **Nguyễn Thị C** thuộc nhóm ưu tiên có nguy cơ sạt lở, lũ quét cao, có nhà đợt Y. Như vậy; Thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10, diện tích 595m², xã H của bà **Nguyễn Thị C** nằm trong vùng ảnh hưởng thiên tai sạt lở di dời, theo chủ trương của UBND huyện H và thực tế, bà C đã giao đất cho nhà

nước và được bố trí 01 lô tái định cư nơi ở mới, tại Khu dân cư N, xã H. Bà đã đã xây dựng nhà ở năm từ năm 2010, (nhưng chưa làm thủ tục giao đất và cấp Giấy chứng nhận nơi ở mới theo quy định)

Tuy nhiên, trong giai đoạn lập thủ tục thu hồi đất nơi ở cũ thì ngày 03/5/2019 bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà Trần Thị X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng thực. Mặc dù, tại thời điểm này bà C đã giao đất cho nhà nước. Đáng lẽ ra bà C phải giao nộp GCN QSDĐ để cơ quan có chức năng làm thủ tục thu hồi hủy bỏ. Vì vậy bà C không còn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

[2.1] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc tuyên bố hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; Sổ vào sổ cấp 0358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện H (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp ngày 06/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị C, đối với thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà Trần Thị X của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ là trái pháp luật là có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện và bà Trần Thị X, giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm.

Bà Trần Thị X có quyền khởi kiện hộ bà Nguyễn Thị C bằng một án dân sự đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị X phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính;

Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ vào khoản 2 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 và lệ phí Tòa án; Bác kháng cáo, giữ nguyên Quyết định sơ thẩm số 32/2024/HC-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

1. Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc yêu cầu tuyên bố hành vi không giải quyết hồ sơ xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 560570; Sổ vào sổ cấp 0358/QSDĐ/1080/QĐ-UB do UBND huyện H (tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng) cấp ngày 06/12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị C, đối với thửa đất 203a, tờ bản đồ số 10 cho bà Trần Thị X của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là trái pháp luật.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà **Trần Thị X** phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.0000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003806 ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, bà **X** đã nộp đủ.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng ;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phạm Tồn

