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: 50/2020/HC-PT
Ngày 25 - 2 - 2020
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính và 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Hoàng Minh Thịnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 và 25 tháng 2 năm 2020, 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 610/2019/TLPT-HC ngày 18 tháng 10 năm 2019 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2019/HCST ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2020/QĐPT-HC ngày 17 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Đào Quốc V – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

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

1/. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã D, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hà Minh Th, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Trần Văn M, sinh năm 1987; địa chỉ: Quốc lộ 1K, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/. Ông Lê Sỹ Tr, sinh năm 1973; địa chỉ: đường O, khu phố T1, phường Đ1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

4/. Bà Ngô Thị Tuyết Ng, sinh năm 1985; địa chỉ: đường Tr, khu phố Đ, phường Đ1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/. Ông Phạm Quang H, sinh năm 1984; địa chỉ: đường N, khu phố B1, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

6/. Ông Nguyễn Cao Trọng T, sinh năm 1981; địa chỉ: đường số 6, tổ 11, khu phố 3, phường L, quận Th1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7/. Bà Lê Thanh Tr, sinh năm 1999; địa chỉ: Quốc lộ 1K, tổ 8, khu phố 1, phường L, quận Th1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8/. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố Đ2, phường T2, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

9/. Ông Nguyễn Vũ Th, sinh năm 1989; địa chỉ: đường P, khu phố T1, phường Đ1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

10/. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1999; địa chỉ: Quốc lộ 1K, tổ 8, khu phố 1, phường L, quận Th1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

11/. Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1978; địa chỉ: đường P1, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị H, ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Anh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Trần Thị H trình bày:

Bà Trần Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 2351, tờ bản đồ số 32 với diện tích 615,4m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05071, số vào sổ CD 473962 cấp ngày 09/01/2016, đăng ký biến động từ tên bà Nguyễn Thị H1 sang tên bà Trần

Thị H ngày 23/03/2017.

Do nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 14/5/2018, bà Trần Thị H đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D nộp hồ sơ đăng ký biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 615,4m^2 cho các ông, bà: Ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, bà Ngô Thị Tuyết Ng, ông Phạm Quang H, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S và ông Nguyễn Anh T2 được quyền quản lý, sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 07/8/2017.

Ngày 23/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D ban hành Văn bản số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ của bà Trần Thị H và chờ nhận được ý kiến chỉ đạo của UBND thị xã D, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương. Nội dung thông báo này là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H được quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là trái quy định pháp luật.

- Hủy Văn bản số số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phải tiếp nhận lại hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho các ông bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S, và Nguyễn Anh T2 đối với thửa đất số 2351, tờ bản đồ số 32, diện tích 615,4m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05071, số phát hành CD 473962 cấp ngày 09/01/2016, đăng ký biến động từ tên bà Nguyễn Thị H1 sang tên bà Trần Thị H ngày 23/3/2017.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là trái quy định pháp luật;

- Hủy Văn bản số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương ủy quyền

cho bà Nguyễn Thị T trình bày:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D có nhận hồ sơ của bà Trần Thị H về việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 10 ông bà: Ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, bà Ngô Thị Tuyết Ng, ông Phạm Quang H, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S và ông Nguyễn Anh T2 theo hình thức đồng sử dụng, đất tọa lạc tại phường B, thị xã D. Hiện trạng khu đất đã hình thành đường bê tông rộng 2,5m do người dân tự chừa đất nông nghiệp để làm đường đi chung. Qua xem xét, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương nhận thấy đây là hình thức biến tướng của trường hợp phân lô bán nền. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1164/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 04/3/2019 về việc xin ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Dương đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức đồng sử dụng nhiều người. Đến nay UBND tỉnh Bình Dương chưa có ý kiến trả lời, nên yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D - ông Nguyễn Hà Minh Th trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D yêu cầu Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án cho đến khi có ý kiến của UBND tỉnh Bình Dương.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn M trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ngày 24/3/2017, ông M có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H phần đất có diện tích 50m^2, ông M và bà H tự thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông M đã trả đủ tiền và nhận đất. Phần diện tích đất 50m^2 thuộc quyền sử dụng riêng của ông M, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Lê Sỹ Tr trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ngày 14/4/2017, ông Tr có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Hường phần đất có diện tích 50m^2, ông Tr và bà H tự thỏa thuận và lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng, ông Tr đã trả đủ tiền và nhận đất. Phần diện tích đất 50m^2 thuộc quyền sử dụng riêng của ông Tr, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Thanh Vũ.

Bà Ngô Thị Tuyết Ng trình bày: Do nhu cầu nhà ở, bà Ng có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H phần đất có diện tích 48,2m^2 gắn liền 01 ngôi nhà. Bà Ng và bà H tự thỏa thuận và lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà Ng đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Phần diện tích đất 48,2m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng riêng của bà Ng, không

thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Phạm Quang H trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông H có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 44m^2 gắn liền 01 căn nhà cấp 4, ông H và bà H tự thỏa thuận và lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông H đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Phần diện tích đất 44m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng riêng của ông H, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Nguyễn Cao Trọng T trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 57,7m^2 gắn liền 01 căn nhà cấp 4, ông T và bà H tự thỏa thuận và lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, ông T đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Phần diện tích đất 57,7m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng riêng của ông T, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Bà Lê Thanh Tr trình bày: Do nhu cầu nhà ở, bà Tr có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 48,7m^2 gắn liền căn nhà cấp 4, bà Tr và bà H tự thỏa thuận lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, bà Tr đã trả đủ tiền và nhận đất. Phần diện tích đất 48,7m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng riêng của bà Tr, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC- SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Trần Minh T1 trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông T1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 75m^2 gắn liền ngôi nhà cấp 4, ông T đã trả đủ tiền và nhận nhà đất. Phần diện tích đất 75m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sử dụng riêng, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Nguyễn Vũ Th trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông Th có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 54m^2, ông Th và bà H tự thỏa thuận lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông Th đã trả đủ tiền và nhận đất. Phần diện tích đất 54m^2 thuộc quyền sử dụng riêng của ông Th, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Trần Thanh S trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông Th có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 49,2m^2, ông S và bà H tự thỏa thuận lập một hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông S đã trả đủ tiền

và nhận đất. Phần diện tích đất 49,2m^2 thuộc quyền sử dụng riêng của ông S, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ông Nguyễn Anh T2 trình bày: Do nhu cầu nhà ở, ông T1 có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 47,7m^2 gắn liền căn nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, ông T1 đã trả đủ tiền, nhận nhà đất và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Phần diện tích đất 47,7m^2 gắn liền nhà ở thuộc quyền sử dụng riêng của ông T1, không thuộc quyền sử dụng chung theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Từ ngày mua đất cho đến nay, các ông bà có tên nói trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất theo đúng quy định của Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hiện nay, các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S, và Nguyễn Anh T2, thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, yêu cầu hủy Văn bản số số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2019/HC-ST ngày 23/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của Trần Thị H về việc: Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Văn bản số số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/9/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 102/QĐ-VKS-HC yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Ngày 31/8/2019, bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/9/2019, ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Anh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị, bà Trần Thị H, ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Anh T2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét

xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương được ban hành trong hạn luật định, các đơn kháng của bà Trần Thị H, ông Trần Văn M, ông Lê Sỹ Tr, ông Nguyễn Cao Trọng T, bà Lê Thanh Tr, ông Trần Minh T1, ông Nguyễn Vũ Th, ông Trần Thanh S, ông Nguyễn Anh T2 làm đúng thời hạn kháng cáo nên có cơ sở chấp nhận xem xét kháng cáo, kháng nghị.

[2] Tại phiên tòa người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D vắng mặt và đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[3] Bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là trái quy định pháp luật; hủy Văn bản số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D; buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phải nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Ngày 14/5/2018, bà Trần Thị H đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D nộp hồ sơ đăng ký biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 615,4m^2, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05071, số phát hành CD 473962 cấp ngày 09/01/2016, đăng ký biến động từ tên bà Nguyễn Thị H1 sang tên bà Trần Thị H ngày 23/3/2017 để chuyển nhượng cho các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7286, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 07/8/2017 tại Văn phòng Công chứng T.

Ngày 16/8/2019, UBND thị xã D có Văn bản số 191/BC-UBND về việc kiểm tra việc sử dụng đất và xây dựng nhà của bà Trần Thị H tọa lạc tại khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương có nội dung: "... xác định khu đất bà H đang sử dụng không đảm bảo điều kiện kết nối cơ sở hạ tầng kỹ thuật với khu

vực. UBND thị xã D kiến nghị tạm thời chưa xem xét giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng của bà Trần Thị H".

Tuy nhiên, bà Trần Thị H là người sử dụng đất hợp pháp, không vi phạm các quy định pháp luật về đất đai, việc sử dụng đất là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Bà H có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tại khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu cấp chung một giấy chứng nhận và trao cho người đại diện…".

Tại điểm b khoản 2 Điều 167 Luật đất đai quy định: "Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất".

Việc bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 10 người cùng đứng tên đồng sử dụng là không trái với quy định của Luật đất đai năm 2013, không vi phạm các điều kiện dẫn tới giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự.

Theo lời khai của những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H có tại hồ sơ xác định: Mỗi người nhận chuyển nhượng một phần đất trong tổng diện tích 615,4m^2, các bên có lập một văn tự viết tay hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất, trên đất có xây dựng 07 ngôi nhà cấp 4 chưa được cấp giấy phép xây dựng do bà H bán cho 07 người, cụ thể: Bà Ngô Thị Tuyết Ng diện tích đất 48,2m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; ông Phạm Quang H diện tích đất 44m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; ông Nguyễn Cao Trọng T diện tích đất 57,7m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng; bà Lê Thanh Tr diện tích đất 48,7m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; ông Nguyễn Anh T2 diện tích đất 47,7m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; ông Trần Minh T1 diện tích 75m^2 gắn liền 01 ngôi nhà cấp 4 và 03 người bà H chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: ông Nguyễn Vũ Th diện tích đất 54m^2 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng; ông Trần Thanh S diện tích

đất 49,2m^2 với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng và ông Trần Văn M diện tích 50m^2 với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Các ông bà nói trên đã nhận đất, nhà ở và trả đủ tiền cho bà H và có lập giấy viết tay để làm bằng chứng. Việc lập hợp đồng riêng như nêu trên là thỏa thuận riêng, các bên không có tranh chấp, không yêu cầu xem xét các thỏa thuận riêng này.

Trong trường hợp này, các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2 đã cùng ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H, cùng đứng tên người nhận chuyển nhượng và đề nghị được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại các công văn của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D cũng xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho các hộ dân là đúng quy định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không thuộc trường hợp vô hiệu giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự.

Do đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bình Dương từ chối làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H cho các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Ngô Thị Tuyết Ng, Phạm Quang H, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2 là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, không áp dụng đúng quy định pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là áp dụng chưa đầy đủ quy định pháp luật.

Do vậy, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên các ông bà Trần Thị H, Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2 không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính; Điều 32, Điều 33, Điều 34 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị H, các ông, bà Trần Văn M, Lê Sỹ Tr, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Trần Thanh S và Nguyễn Anh T2; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2019/HCST ngày 23/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương về việc tạm ngưng giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là trái quy định pháp luật;

Hủy Văn bản số 2043/CNVPĐKĐĐ&CGCN ngày 23/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D;

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Trần Thị H không phải chịu; hoàn lại cho bà Trần Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0026932 ngày 21/01/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Hoàn lại cho các ông bà Trần Thị H, Lê Sỹ Tr, Nguyễn Cao Trọng T, Lê Thanh Tr, Trần Thanh S, Trần Minh T1, Nguyễn Vũ Th, Nguyễn Anh T2, Trần Văn M mỗi người 300.000 đồng lần lượt theo các biên lai thu số AA/2016/0027133, AA/2016/0027134, AA/2016/0027135, AA/2016/0027136, AA/2016/0027137, AA/2016/0027138, AA/2016/0027139, AA/2016/0027140, AA/2016/0027141 cùng ngày 17/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
– TAND tỉnh Bình Dương (1);
– VKSND tỉnh Bình Dương (1);
– Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
– Các đương sự (13);
– Lưu HS (2), VP (3). 23b. HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy