

Bản án số: 39/2023/HC-ST

Ngày: 29/9/2023

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 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Hưng

Ông Đoàn Ngọc Đăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 19/2023/TLST-HC ngày 13/7/2023 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2023/QĐXXST-HC ngày 08/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 111/2023/QĐHC-ST ngày 20/9/2023 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Đình Nguyên C, sinh năm: 2002. Địa chỉ: K85/11A Nguyễn Lương B, tổ 19, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ. Địa chỉ: Số 57 đường Q, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim H - Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, (Theo Giấy ủy quyền số 1834/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 21/8/2023 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Bùi Văn H
- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L, thành phố Đà

Năng. Có mặt.

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

- Bà Hà Thị S, sinh năm: 1973. Địa chỉ: K85/11A Nguyễn Lương B, tổ 19, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân (UBND) phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 68 đường L, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T, chức vụ: Công chức Tư pháp hộ tịch và bà Trần Hà V, chức vụ: Công chức Địa chính xây dựng của UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, (Theo Giấy ủy quyền số 1092/GUQ-UBND ngày 19/9/2023). Ông T và bà V có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà người khởi kiện ông Nguyễn Đình Nguyên C trình bày:*

Ngày 13/5/2008, ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng (là ông, bà nội của ông) tại thời điểm này còn sống, minh mẫn đã lập văn bản tặng cho cháu nội là ông C, tài sản tặng cho là nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 3404021279 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/7/2003 tại địa chỉ tổ 18, Quang Thành 3A, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, giấy chứng nhận này bị thất lạc mất nên được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 đứng tên bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết), (ông Vợi qua đời vào ngày 07/12/2014).

Thời điểm ông Vợi, bà Giàng lập Văn bản tặng cho vào ngày 13/5/2008 khi này ông C mới 06 tuổi, do đó mẹ của ông C là bà Hà Thị S là người giám hộ đương nhiên có trách nhiệm quản lý tài sản cho đến khi ông C đủ 18 tuổi thì lập thủ tục đăng ký, biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông C. Bố ông C là ông Nguyễn Đình Sơn sinh ngày 17/7/1971, chết đột ngột vào ngày 05/4/2007. Ông Nguyễn Đình Sơn là con út của ông Nguyễn Đình Vợi, bà Lê Thị Giàng, nếu ông Sơn còn sống thì tài sản tặng cho nói trên là phần tài sản của ông Sơn ngay từ thời điểm ông Vợi, bà Giàng tặng cho nhà và đất cho ông C tại địa chỉ trên, mà mẹ con ông C đã tiếp nhận quản lý, sử dụng, chiếm hữu cho đến nay.

Ông C trình bày không có bất cứ ai trong gia đình tranh chấp, khiếu nại, các bác, cô của ông C đều đã được ông Vợi, bà Giàng chia phần tài sản và đều biết rõ việc ông Vợi, bà Giàng cho tài sản là hợp pháp. Mẹ con ông C đã quản lý sử dụng nhà và đất tại địa chỉ này ngay từ thời điểm tặng cho năm 2008 đến nay, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế nhà, đất.

Khoảng đầu tháng 11/2022, ông C có đến liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L để làm thủ tục đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 10/11/2022, ông C có đơn kiến nghị gửi Chi nhánh đề nghị thực hiện chuyển

quyền sử dụng đất và ngày 15/11/2022, Chi nhánh có Văn bản số 2331/CNLC-ĐKCGCN trả lời kiến nghị của ông C là không có cơ sở và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Chi nhánh. Không đồng ý với nội dung này, ông C tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ và ngày 19/01/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ có Thông báo số 07/TB-VPĐKĐĐ về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại với lý do đơn khiếu nại không đủ điều kiện để thụ lý giải quyết. Hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C với tư cách là người có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo văn bản tặng cho của ông Vợi, bà Giàng khi còn sống, đã được UBND phường H xác nhận việc tặng cho là hợp pháp từ ngày 13/5/2008. Do đó, ông C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đối với ông Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) là hành vi hành chính trái pháp luật.

** Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ trong quá trình tố tụng có văn bản số 1846/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 22/8/2023 gửi Tòa án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền bà Trần Thị Kim H trình bày:*

Năm 2022, ông Nguyễn Đình Nguyên C liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng để nộp hồ sơ thực hiện đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết).

Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;
- Biên bản thỏa thuận lập ngày 13/5/2008 tại UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng với ông Nguyễn Đình Nguyên C, bà Hà Thị S (mẹ ruột ông Nguyễn Đình Nguyên C);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết).

Qua kiểm tra thành phần hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L nhận thấy Biên bản thỏa thuận lập ngày 13/5/2008 tại UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Đình Vợi, bà Lê Thị Giàng với ông

Nguyễn Đình Nguyên C, bà Hà Thị S (mẹ ruột ông C) đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 3404021279 do UBND thành phố cấp ngày 24/7/2003 cho ông Phan Kim Trung, đã biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng là chưa phù hợp. Với lý do: Giấy chứng nhận 3404021279 đã bị hủy bỏ do bị mất theo Quyết định số 312/QĐ-STNMT ngày 15/6/2015 và cấp lại Giấy chứng nhận số BY 849713, số vào sổ CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/6/2015 cho ông Nguyễn Đình Vợi (chết) và bà Lê Thị Giàng. Vì vậy, biên bản thỏa thuận của ông Nguyễn Đình Nguyên C giao nộp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L là chưa hợp lệ.

Mặt khác, theo điểm b khoản 1 Điều 18 Quyết định số 21/2008/QĐ-UBND ngày 07/4/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định: *“UBND phường nơi có bất động sản có thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản (trừ nhà ở) mà bên có bất động sản là hộ gia đình là hộ gia đình hoặc cá nhân”*. Như vậy, căn cứ quy định trên UBND phường nơi có đất chỉ được chứng thực đối với bất động sản (trừ nhà ở) nhưng UBND phường H chứng thực toàn bộ nhà và đất.

Từ cơ sở nêu trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L căn cứ tại khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 từ chối tiếp nhận hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Đình Nguyên C là phù hợp với quy định tại thời điểm.

- Quan điểm của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ:

Tại điểm a, b khoản 1 Điều 18 của quy định về trình tự, thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại UBND phường, xã thuộc thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 21/2008/QĐ-UBND ngày 07/4/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định:

“Điều 18. Chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản

1. Những quy định chung về chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản

a) Hợp đồng, văn bản về bất động sản quy định tại Điều này bao gồm các loại hợp đồng, văn bản sau:

- Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba mà Luật Đất đai gọi là bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất (gọi là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất); hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất; di chúc để thừa kế quyền sử dụng đất (sau đây gọi là hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất);

- Hợp đồng mua bán, thuê, tặng cho, thế chấp tài sản gắn liền với đất; hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất; di chúc để thừa kế tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là hợp đồng, văn bản về tài sản gắn liền với đất);

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất;

- Hợp đồng, văn bản về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất.

b) Thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản tại UBND phường, xã

- UBND phường nơi có bất động sản có thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản (trừ nhà ở) mà bên có bất động sản là hộ gia đình hoặc cá nhân.

- UBND xã nơi có bất động sản có thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản mà bên có bất động sản là hộ gia đình hoặc cá nhân.

- Hợp đồng về nhà ở không phải chứng thực trong các trường hợp sau:

+ Cá nhân cho thuê nhà ở dưới 6 tháng;

+ Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;

+ Thuê mua nhà ở xã hội;

+ Bên tặng cho nhà ở là tổ chức.”.

Tại khoản 1 Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định: “1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

Như vậy, theo các quy định trên thì khi thực hiện quyền của người sử dụng đất phải lập bằng hợp đồng và việc chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản (trừ nhà ở) thuộc thẩm quyền của UBND phường. Tuy nhiên, trường hợp của ông Nguyễn Đình Nguyên C thì việc thực hiện quyền của người sử dụng đất được lập bằng Biên bản thỏa thuận và UBND phường H chứng thực đối với cả đất ở, nhà ở là chưa đảm bảo theo quy định, không đủ cơ sở giải quyết đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, việc ông C khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật đối với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố là không có cơ sở.

Cũng liên quan đến nội dung trên, ngày 15/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận L đã có Công văn số 2331/CNLC-ĐKCGCN về việc xử lý đơn của ông Nguyễn Đình Nguyên C. Theo đó, trả lời đơn và hướng dẫn ông C liên hệ

các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố để được giải quyết là đúng theo quy định hiện hành.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Bùi Văn H trình bày:*

Ông thông nhất với Văn bản số 1846/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 22/8/2023 của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ và người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Nguyên C về yêu cầu khởi kiện tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật đối với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ.

** Ông Nguyễn Thành T và bà Trần Hà V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa trình bày ý kiến:*

Các ông, bà thông nhất với Văn bản số 1846/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 22/8/2023 của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ và người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện. Ông đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Nguyên C về yêu cầu khởi kiện tuyên bố hành vi hành chính trái pháp luật đối với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị S trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay trình bày:*

- Về nguồn gốc căn nhà tại địa chỉ K85/11A Nguyễn Lương Bằng, tổ 19, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng: Trước đây khi ông Nguyễn Đình Sơn (chồng bà S) còn sống, vợ chồng ông Sơn, bà S đã tạo lập một căn nhà cấp 4, ngang 3m², dài 25m², tường xây lợp tôn nền gạch men tại địa chỉ số 67 Nguyễn Lương Bằng, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; trong khuôn viên khu đất và nhà của cha mẹ chồng bà S.

Chồng bà Hà Thị S (ông Sơn) bị tai nạn đột ngột qua đời, cha mẹ chồng bà S bán căn nhà, đất tại địa chỉ 67 Nguyễn Lương Bằng, trong đó có căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà S đã xây dựng nêu trên (vợ chồng bà Hà Thị S chưa kịp làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau ngày ông Sơn qua đời, cha mẹ chồng bà S đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, trong đó có căn nhà cấp 4 của vợ chồng bà S cho người khác. Sau đó mua căn nhà trong kiệt địa chỉ K85/11^A Nguyễn Lương Bằng, tổ 19, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng và đã lập văn bản tặng cho căn nhà cho cháu nội tên Nguyễn Đình Nguyên C vào ngày 13/5/2008, đã được UBND phường H xác nhận việc tặng cho. Thời điểm lúc đó cháu C còn nhỏ, vì vậy, bà S là người giám hộ đương nhiên, từ thời điểm cha mẹ chồng bà S cho đến nay bà S và cháu C sử dụng tài sản bồi trúc, không hề có bất cứ khiếu nại tranh chấp nào của gia đình hay bất cứ ai.

Nay cháu C đã hơn 18 tuổi nên bà Hà Thị S yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý biến động chuyển tên cho cháu Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 849713, số vào sổ CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 15/6/2015 cho ông Nguyễn Đình Vợi (chết) và bà Lê Thị Giàng nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai không thực hiện. Vì vậy, bà Hà Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đối với cháu Nguyễn Đình Nguyên C là hành vi hành chính trái pháp luật.

**** Toà án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không có kết quả.***

**** Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà:***

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự gồm người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 193, Luật Tố tụng hành chính. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của ông Nguyễn Đình Nguyên C về việc yêu cầu tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đối với ông Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) là hành vi hành chính trái pháp luật.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình Nguyên C phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng, các chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà. Sau khi nghe lời trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên toà. Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về đối tượng, thẩm quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Đình Nguyên C khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đối với ông Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) là hành vi hành chính trái pháp luật. Đây là hành vi hành chính thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo quy định tại các Điều 30, 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10/11/2022, ông Nguyễn Đình Nguyên Chương có đơn kiến nghị yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng thực hiện chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết). Ngày 15/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu có Văn bản số 2331/CNLC-ĐKCGCN về việc xử lý đơn của ông Chương với nội dung theo quy định tại khoản khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì việc ông C đề nghị thực hiện chuyển quyền là không có cơ sở và không đúng thẩm quyền giải quyết. Đồng thời hướng dẫn ông C liên hệ các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng để được giải quyết. Không đồng ý, ông Chương khiếu nại đến Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và tại Thông báo số 07/TB-VPĐKĐĐ ngày 19/01/2023 Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đã thông báo cho ông C về việc đơn của ông không đủ điều kiện để thụ lý giải quyết khiếu nại theo quy định tại khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007. Ngày 20/02/2023, ông C có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Đình Nguyên C thì thấy:

[2.1] Nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 127, địa chỉ K85/11A Nguyễn Lương B, tổ 19, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3404021279 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/7/2003 cho ông Phan Kim Trung, đã biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Liên Chiểu đăng ký biến động vào ngày 19/3/2008.

Ngày 13/5/2008, giữa ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng với ông Nguyễn Đình Nguyên C, bà Hà Thị S (mẹ ruột ông C) lập Biên bản thỏa thuận về việc ông Vợi, bà Giàng tặng cho ông C một căn nhà và đất tại Giấy chứng nhận trên và giao cho bà Hà Thị S là người quản lý nhà và đất cho đến khi ông Chương đủ 18 tuổi sẽ toàn quyền quyết định. Và được UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành

phố Đà Nẵng chứng thực cùng ngày.

Trong quá trình lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bị thất lạc nên vào ngày 28/01/2015 bà Giàng báo mất và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 15/6/2015, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 312/QĐ-STNMT về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất. Đồng thời, cùng ngày Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) đối với thửa đất trên có địa chỉ tổ 18D, phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Năm 2022, ông C liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L, thành phố Đà Nẵng để nộp hồ sơ thực hiện đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) theo Biên bản thỏa thuận ngày 13/5/2008 với:

Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 09/ĐK;
- Biên bản thỏa thuận lập ngày 13/5/2008 tại UBND phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng với ông Nguyễn Đình Nguyên C, bà Hà Thị S (mẹ ruột ông Nguyễn Đình Nguyên C);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết).

Nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L không chấp nhận thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) sang cho ông Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) sang tên ông Nguyễn Đình Nguyên C như tại Biên bản thỏa thuận ngày 13/5/2008 giữa ông Vợi, bà Giàng với ông C.

[2.2] Xét tính pháp lý của Biên bản thỏa thuận ngày 13/5/2008, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Biên bản thỏa thuận lập ngày 13/5/2008 được UBND phường H, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng chứng thực giữa bên cho nhà là ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng với bên nhận nhà là ông Nguyễn Đình Nguyên C và

bà Hà Thị S (mẹ ruột ông C). Hai bên đã thỏa thuận về việc tặng cho ông Nguyễn Đình Nguyên C một căn nhà và đất có địa chỉ tại tổ 18, Quang Thành 3A, phường Hòa Khánh Bắc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3404021279 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/3/2008.

Tại điểm a, b khoản 1 Điều 18 quy định về trình tự, thủ tục tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông tại UBND phường, xã thuộc thành phố Đà Nẵng, ban hành kèm theo Quyết định số 21/2008/QĐ-UBND ngày 07/4/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định: “UBND phường nơi có bất động sản có thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản (trừ nhà ở) mà bên có bất động sản là hộ gia đình hoặc cá nhân”. Như vậy, căn cứ quy định trên thì UBND phường nơi có đất chỉ được chứng thực đối với bất động sản (trừ nhà ở), tuy nhiên ông Nguyễn Đình Vợi và bà Lê Thị Giàng đã làm biên bản thỏa thuận tặng cho nhà và đất cho ông C và được UBND phường H chứng thực cho toàn bộ nhà và đất là không đúng thẩm quyền, trái với quy định của pháp luật.

Do đó, hồ sơ đề nghị đăng ký biến động của ông Nguyễn Đình Nguyên C đề nghị xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) sang tên cho ông Nguyễn Đình Nguyên C theo thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất từ bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) cho ông C nhưng Biên bản thỏa thuận tặng cho ngày 13/5/2008 nhưng không công chứng, chứng thực hợp lệ theo quy định. Vì vậy, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng có văn bản trả lại hồ sơ đề nghị cho ông Nguyễn Đình Nguyên C và không làm thủ tục đăng ký biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Nguyên C là có cơ sở.

[2.3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Nguyên C về việc tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đối với ông Chương trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, sổ vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) là hành vi hành chính trái pháp luật theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Án phí hành chính sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Đình Nguyên C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, 32, điểm a khoản 2 Điều 193, các Điều 206, 213 của

Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Nguyên C đối với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ.

Xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Nguyên C về việc yêu cầu tuyên bố hành vi không thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đối với ông Nguyễn Đình Nguyên C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 849713, số vào sổ cấp CTs 67527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/6/2015 cho bà Lê Thị Giàng và ông Nguyễn Đình Vợi (chết) là hành vi hành chính trái pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm ông Nguyễn Đình Nguyên C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do ông Nguyễn Đình Nguyên C đã nộp tại biên lai thu số 0009829 ngày 06/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Hoài Sơn

