



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2019/HC-ST
Ngày 30/8/2019 .
V/v khiếu kiện quyết định giải
quyết khiếu nại, hành vi không thực
hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Long

Bà Nguyễn Thị Mai Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 38/2019/TLST-HC ngày 17 tháng 5 năm 2019 về khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại, hành vi không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2019/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị T; cư trú tại ấp K, xã D, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Lê Ngọc A; cư trú tại Khu vực A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018).

- Người bị kiện: 1.Văn phòng đăng ký đất đai C; địa chỉ: đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt tại phiên tòa).

2.Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai C; địa chỉ: đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt tại phiên tòa)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Viết L; cư trú tại thôn 8A, xã Eakly, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt tại phiên tòa)......



NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, phía người khởi kiện trình bày:

Ngày 12/12/2018, bà T và ông Nguyễn Viết L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất và căn nhà cấp 3 có diện tích 69,3 m², thửa số 1003, tờ bản đồ số 04, loại đất ở tại đô thị tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CK 746337 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/12/2017, do ông Nguyễn Viết L đứng tên.

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được công chứng theo luật định. Bà T đã thanh toán tiền và nhận tài sản. Tuy nhiên, khi tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thì được thông báo rằng, bà T không được đăng ký tài sản trên do thửa đất và tài sản đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn theo Công văn số 569/CV-CQCSĐT ngày 25/9/2018 của Cơ quan cảnh sát điều tra (CSĐT) huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B đã từ chối đăng ký và trả hồ sơ lại cho bà.

Ngày 03/01/2019, bà khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ngày 21/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có Công văn trả lời số 84/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN với nội dung cho rằng việc trả lại hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B là đúng pháp luật.

Cho rằng, việc làm trên của Chi nhánh đăng ký đất đai quận B và Văn phòng đăng ký đất đai C là trái pháp luật và xâm hại quyền lợi nên bà T khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Công văn số 84/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 21/02/2019 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai C (Sau đây gọi tắt là Văn bản số 84).

- Hủy Công văn số 659/CNVPĐKĐĐ ngày 17/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B (Sau đây gọi tắt là Văn bản số 659).

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai C thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T theo luật định.

Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai C vắng mặt nhưng trong các văn bản gửi đến Tòa án thể hiện:

Bà Trần Thị T và ông Nguyễn Viết L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14537 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 29/12/2017, được Văn phòng công chứng 24h công chứng ngày 12/12/2018 và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, hồ sơ số 1196/TNHS.

Căn cứ Công văn số 569/CV-CQCSĐT ngày 25/9/2018 của Cơ quan CSĐT Công an huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La (Công văn 569) về việc phối hợp



trong quá trình xác minh, giải quyết vụ việc với nội dung: đề nghị không thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua, bán chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B của ông Nguyễn Việt L.

Ngày 13/02/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B tiếp tục nhận được Công văn số 662/CV-CQĐT ngày 13/02/2019 của Cơ quan CSĐT-Công an huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La về việc đề nghị tiếp phối hợp giải quyết vụ việc. Nội dung công văn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B không thực hiện thủ tục mua bán, cho tặng, chuyển nhượng đối với tài sản theo nội dung Công văn số 569 nêu trên.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà T dựa trên đề nghị yêu cầu phối hợp theo Công văn 569.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai C ban hành Công văn số 84 trả lời đơn khiếu nại của bà T là dựa trên Công văn số 662 của Công an huyện Vân Hồ. Cơ sở pháp lý là căn cứ vào điểm e, khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2019 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định các trường hợp từ chối đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Thông tư 33): “Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan”.

Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ làm rõ việc Cơ quan CSĐT – Công an huyện Vân Hồ, tỉnh Sơn La ngăn chặn thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua, bán chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Việt L có phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Trên cơ sở đó, Văn phòng đăng ký đất đai sẽ nghiêm túc thực hiện.

Về nội dung yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục chuyển quyền đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CK74633 (số vào sổ cấp GCN: CS14537) được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/12/2017: Trường hợp ông Nguyễn Việt L đáp ứng đủ các điều kiện qui định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và không thuộc các trường hợp từ chối đăng ký cấp Giấy chứng nhận thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cũng có văn bản thể hiện quan điểm giống với nội dung trình bày của người bị kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Việt L vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong bản tự khai thể hiện:

Ông L có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T nhà và đất tại thửa 1003, tờ bản đồ số 04, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Hai bên thống nhất giá mua là 2.600.000.000 đồng. Bà T đã trả một phần tiền nay còn thiếu lại 775.000.000 đồng. Khi nào sang tên xong thì bà T thanh toán tiếp số còn lại.



Đến ngày 12/12/2018, ông L và bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng 24h. Theo đó, bà T có trách nhiệm đến Sở Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục sang tên. Ông L đã giao nhà, đất và các giấy tờ liên quan cho bà T. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tạm ngừng giao dịch tài sản là ngoài ý muốn của ông.

Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng: người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng hành vi hành chính và quyết định hành chính của người bị kiện là không hợp pháp nên đề Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Văn phòng đăng ký đất đai C đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Ông Nguyễn Viết L có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 158 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu.

[2] Thấy rằng, cho đến 12/12/2018 (ngày ông L và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) thì ông L có đầy đủ quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng 24h ngày 12/12/2018, bà T được quyền đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và đúng pháp luật.

[3] Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư 33. Thông tư này bổ sung Điều 11a vào Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 qui định về hồ sơ địa chính (gọi tắt Điều 11a). Theo quy định này thì Cơ quan CSĐT không phải là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất và cũng không thuộc các cơ quan có thẩm quyền đề người bị kiện từ chối theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 11a nêu trên.

[4] Hồ sơ thể hiện, Cơ quan CSĐT huyện Vân Đồn, tỉnh Sơn La đang tiến hành xác minh đơn tố giác của ông Đồng Văn Th đối với ông Nguyễn Viết L về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Đến ngày 05/6/2019, vụ việc đã tạm đình chỉ do không đủ căn cứ khởi tố vụ án hoặc không khởi tố vụ án (Theo Văn bản phúc đáp số 426/PC02 của Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Sơn La, Bút lục số 38). Theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật tố tụng hình sự năm 2015 thì tài sản trên chỉ bị ngăn chặn khi cơ quan tố tụng áp dụng biện pháp kê biên tài sản. Theo như trình bày của Văn phòng đăng ký đất đai thì chỉ nhận được văn bản yêu cầu phối hợp chứ không có quyết định kê biên tài sản. Vấn đề ngày Tòa án cũng đã yêu cầu Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Sơn La trả lời (Bút



lục 51 và 52) nhưng không có kết quả, coi như không có quyết định kê biên tài sản. Như vậy, lý do từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai nêu ra theo điểm e Điều 11a là không thỏa mãn.

[5] Mặt khác, việc chuyển nhượng có tài sản trên đất là nhà ở giữa ông L và bà T đã có hiệu lực từ thời điểm công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014. Bà T nhận chuyển nhượng ngay tình nên việc từ chối đăng ký với lý do nêu trên là không hợp pháp.

[6] Từ những nhận định trên cho thấy việc Văn phòng đăng ký đất đai từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và ban hành các Văn bản số 84 và 659 đối với bà T với lý do đã nêu là không đúng pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

[7] Theo qui định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 Thông tư số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B là đơn vị hạch toán phụ thuộc. Cũng theo qui định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định 43 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai. Do vậy, khi buộc Văn phòng đăng ký đất đai C thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B thực hiện theo luật định.

[8] Về án phí hành chính sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính, người bị kiện phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2019 của Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 3 Thông tư số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi



trường; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy toàn bộ các quyết định hành chính sau đây:

+Thông báo số 659/CNVPĐKĐĐ ngày 17/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B – Văn phòng đăng ký đất đai C về việc thông báo trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T.

+Văn bản số 84/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 21/02/2019 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai C về về trả lời đơn khiếu nại của bà Trần Thị T, ngụ tại ấp Kinh Đào, xã Đất Mũi, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai C thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Trần Thị T trên cơ sở hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng đã ký kết giữa ông Nguyễn Viết L và bà Trần Thị T ngày 12/12/2018 tại Văn phòng công chứng 24h.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải nộp 300.000 đồng.

Người khởi kiện được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND TPCT
- Cục THADS TPCT
- Lưu

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

Nguyễn Che Linh