

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 25/2020/HC-ST

Ngày: 21-9-2020

*V/v “Khiếu kiện hành vi
hành chính không thực hiện
đăng ký biến động chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Dư Thành Trung**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Hoàng Thị Biên**

Ông **Nguyễn Đình Long**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Trần Huyền Trang**, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: ông **Đỗ Văn Phương**- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2020/TLST-HC ngày 20-5-2020, về “*Khiếu kiện hành vi hành chính không thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2020/QĐXXST-HC ngày 13-8-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 144/2020/QĐST-HC ngày 27-02-2020; giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà **Thái Thị T**, sinh năm 1967

Địa chỉ: Lô E, Lầu 11, Phòng 11, Chung cư Hà Đô, đường X, Phường 3, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

- Người bị kiện: **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng**

Địa chỉ trụ sở: Số 36 đường Trần Phú, Phường 4, thành phố Đ , tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Phú T** , chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hữu H** , chức vụ: Phó giám đốc.
Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ

Địa chỉ trụ sở: Số 81 đường 3 tháng 2, Phường 4, thành phố Đà Lạt

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Sỹ C** ; chức vụ: Chi cục trưởng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H** ; chức vụ: Chấp hành viên.
Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ

Địa chỉ trụ sở: Số 02 đường Trần Nhân T , Phường X, thành phố Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Văn H** , chức vụ Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP Đ . Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông **Nguyễn Đăng K** , sinh năm 1971

Địa chỉ: Số 63 đường Hoàng Diệu, Phường X, thành phố Đ , tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

+ Bà **Hồ Thị Thu H** , sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 32 đường V, Phường 1, thành phố Đ , tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08-5-2020; đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20-5-2020 và những lời trình bày của người khởi kiện bà Thái Thị T thể hiện như sau:

Ngày 13-8-2018, bà Trăm nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-a), Phường 1, thành phố Đ(căn nhà số 22B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, Thành phố Đà Lạt) của ông Nguyễn Đăng Khoa, bà Hồ Thị Thu Hà. Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Lâm Đồng công chứng hợp pháp. Ngày 30-11-2018, bà thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 29-5-2020, bà được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trả lời bằng công văn số 1489/CNVPĐK về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà với nội dung hồ sơ của bà không đủ điều kiện giải quyết. Việc không thực hiện đăng ký biến động sang tên cho bà đối với căn nhà trên là không đúng quy định của pháp luật vì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ căn cứ vào văn bản số 316/CV-CCTHADS ngày 28-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ và văn bản số 1559/CSĐT (PC01) ngày 16-8-2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Lâm Đồng là không đúng. Việc này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng K , bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-a), Phường 1, thành phố Đà Lạt.

Ngày 30-6-2020, bà T có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị hủy công văn số 1489/CNVPĐK ngày 29-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng-Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ

** Theo văn bản của người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng trình bày:*

Về trình tự, thủ tục và các nội dung liên quan đến việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (sau đây viết tắt là CNVPĐKĐĐ) thành phố Đ thực hiện nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thống nhất với lời trình bày của CNVPĐKĐĐ thành phố Đ và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo văn bản của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trình bày:*

Ngày 30-11-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H chuyển nhượng cho bà Thái Thị T tại 22B Nam Kỳ Khởi Nghĩa thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11(C69-IV-D-c), Phường 1, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524100 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 02-10-2017.

Ngày 18-12-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ nhận được Quyết định số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18-12-2018 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Cùng ngày CNVPĐKĐĐ thành phố Đ có văn bản số 2518/CNVPĐKĐĐ thông báo về tình trạng hồ sơ.

Ngày 02-10-2019, CNVPĐKĐĐ thành phố Đ nhận được Quyết định số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01-10-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tuy nhiên, trước đó ngày 23-8-2019, CNVPĐKĐĐ thành phố Đ nhận được văn bản số 1559/CSDY ngày 16-8-2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng với nội dung: “Đề nghị CNVPĐKĐĐ thành phố Đ tạm ngưng việc làm thủ tục sang nhượng, mua bán, trao tặng đối với các tài sản là đất, nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Hồ Thị Thu H, sinh năm 1976, CMND 250382073 do Công an tỉnh Lâm Đồng cấp và ông Nguyễn Đăng Kh , sinh năm 1971, CMND số 251194999 do CA tỉnh Lâm Đồng cấp đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CH 524100”.

Ngày 02-10-2019, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ nhận được Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản đối với căn nhà trên.

Ngày 04-10-2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có văn bản số 2470/CNVPĐK thông báo để các bên chuyển nhượng nhận lại hồ sơ.

Ngày 21-4-2020, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ có văn bản số 302/CCTHA với nội dung “Đề việc thi hành án được thực hiện đúng quy định của Luật thi hành án dân sự. Chi cục thi hành án đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tạm dừng thực hiện chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524100 cấp ngày 02-10-2017 cấp cho ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H”.

Căn cứ Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017 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 quy định: *“Từ chối 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 khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự”*. Do vậy, ngày 23-4-2020, CNVPĐKĐĐ thành phố Đ đã có công văn số 1033/VPĐKĐL để trả lời đơn của bà Trăm về tình trạng hồ sơ.

Ngày 29-4-2020, CNVPĐKĐĐ thành phố Đ nhận được công văn số 316/CV-CCTHADS ngày 28-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ với nội dung: *“Đề nghị chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tiếp tục thực hiện nội dung đề nghị tại công văn phối hợp Thi hành án số 302/CV-CCTHADS ngày 20-4-2020 của Chấp hành viên chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ cho đến khi có ý kiến khác của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt”*.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo văn bản của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ trình bày:*

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đang tổ chức thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 10/DSST ngày 30-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo Quyết định thi hành án số 121/QĐ-THA ngày 19-7-2019. Trong quá trình giải quyết việc thi hành án, Chi cục đã tiến hành xác minh tài sản của bà Hồ Thị Thu H, kết quả xác minh bà H đang sở hữu căn nhà 22B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, thành phố Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017. Để đảm bảo quyền lợi của đương sự, Chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHA ngày 02-10-2019 đối với tài sản này.

Ngày 07-10-2019 bà Thái Thị T khiếu nại việc chấp hành viên ra quyết định kê biên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà. Chi cục thi hành án đã thông báo cho bà Trăm biết việc bà có quyền khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự. Ngày 14-4-2020, thực hiện chỉ đạo của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đã

ra Quyết định số 29/QĐ-CCTHA thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên số 01/QĐ-CCTHA ngày 02-10-2019.

Để tiếp tục tổ chức thi hành án theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện theo đúng chỉ đạo của cấp trên. Do đó, chấp hành viên CCTHADS TP Đ đã có công văn số 302/CV-CCTHADS ngày 20-4-2020 đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ TP Đà Lạt tạm ngưng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ Điều 24 Nghị định 33/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 62/2015/NĐ-CP, Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Đ có công văn số 316/CV-CCTHA ngày 28-4-2020 đề nghị CNVPĐKĐĐ thành phố Đ tiếp tục thực hiện nội dung đề nghị tại công văn phối hợp thi hành án số 302/CV-CCTHA ngày 20-4-2020 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi về Tòa án.

Vụ án đã được tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; không tổ chức đối thoại được.

Tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-c), Phường 1, thành phố Đ; Hủy công văn số 1489/CNVPĐK ngày 29-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không vi phạm gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính bác đơn khởi kiện của bà Thái Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng

vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tổ tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Về việc xác định người bị kiện: Căn cứ điểm c Khoản 3.1 Điều 2 Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 16-4-2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thẩm quyền thực hiện các thủ tục về đăng ký biến động quyền quản lý đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định trên địa bàn tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng giao cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng thực hiện. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T về hành vi hành chính không thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần xác định người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy công văn số 1489/CNVPĐK của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt. Như đã phân tích nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt chỉ thực hiện việc đăng ký biến động theo sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện này cũng xác định người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

Về việc xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngày 16-8-2019, Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an tỉnh Lâm Đồng có văn bản số 1559/CSĐT, đề nghị CNVPĐKĐĐ TP Đà Lạt ngưng việc làm thủ tục sang nhượng, mua bán, trao tặng đối với các tài sản là đất, nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Hồ Thị Thu Hà và ông Nguyễn Đăng Khoa đối với tài sản là quyền sử dụng đất trong đó có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CH 524100 nên quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xác định Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an tỉnh Lâm Đồng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tuy nhiên, ngày 22-6-2020, Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 1757/VPCQCSĐT đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt chấm dứt việc tạm ngưng làm thủ tục, mua bán, trao tặng, thế chấp đối với các tài sản trên. Do vậy, không xác định Cơ quan cảnh sát điều tra- Công an tỉnh Lâm Đồng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.] Về thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Xuất phát từ việc ngày 13-8-2018, ông Nguyễn Đăng K và bà Hồ Thị Thu H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị T đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11(C69-IV-D-c), Phường 1, thành phố Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524100 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 02-10-2017. Ngày 30-11-2018, bà Thái Thị T nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100. Tuy nhiên, ngày 23-4-2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng-Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt có công văn số 1489/CNVPĐK trả lời bà Trầm với nội dung “*Hồ sơ chuyển nhượng của bà không đủ điều kiện giải quyết. Đề nghị ông bà liên hệ với bộ phận*

tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ tại địa chỉ số 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, TP Đăk Nhon lại hồ sơ”. Cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đăk Nhon trả hồ sơ đăng ký biến động là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên ngày 28-4-2020 bà Trầm khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng Khoa, bà Hồ Thị Thu Hà đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-a), Phường 1, thành phố Đà Lạt.

+ Hủy công văn số 1489/CNVPĐK ngày 29-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng-Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 của Luật tổ tụng Hành chính xác định đối tượng khởi kiện là “*Khiếu kiện hành vi hành chính không thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tổ tụng Hành chính.

[3] Về nội dung:

Xét trình tự, thủ tục và tính hợp pháp của Văn bản số 1489/CNVPĐK ngày 23-4-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt.

[3.1] Qua các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 30-11-2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đăk Nhon nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-c), Phường 1, thành phố Đăk Nhon theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524100 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 02-10-2017 cho ông K, bà H.

Quá trình giải quyết hồ sơ của bà T, Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đăk Nhon nhận được các công văn yêu cầu tạm ngưng thực hiện việc chuyển đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Cụ thể:

- Quyết định số 15/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18-12-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đăk Nhon về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không thực hiện chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

- Văn bản số 1559/CSĐT ngày ngày 16-8-2019 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng nội dung: “Đề nghị CNVPĐKĐĐ thành phố Đăk Nhon tạm ngưng việc làm thủ tục sang nhượng, mua bán, trao tặng đối với các tài sản là đất, nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà Hồ Thị Thu H, sinh năm 1976, CMND 250382073 do Công an tỉnh Lâm Đồng cấp và ông Nguyễn Đăng K, sinh năm

1971, CMND số 251194999 do CA tỉnh Lâm Đồng cấp đổi với tài sản là quyền sử dụng đất trong đó có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CH 524100”.

- Quyết định cưỡng chế kê biên số 01/QĐ-CCTHA ngày 02-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đối với căn nhà số 22B đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, Thành phố Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 524100.

- Văn bản số 302/CCTHA ngày 21-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ với nội dung *“Để việc thi hành án được thực hiện đúng quy định của Luật thi hành án dân sự. Chi cục thi hành án đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tạm dừng thực hiện chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH524100 cấp ngày 02-10-2017 cấp cho ông Nguyễn Đăng K, bà Hồ Thị Thu H”*.

- Công văn số 316/CV-CCTHA ngày 28-4-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ tiếp tục thực hiện công văn 302/CCTHA ngày 21-4-2020.

Như vậy, quá trình Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng-Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trầm đã nhận được các quyết định, văn bản đề nghị tạm ngưng thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo quyền, lợi ích cho các đương sự khác. Theo đó, VPĐKĐĐ thành phố Đ đã thực hiện việc xác minh đối với tài sản nêu trên và ban hành các văn bản thông báo tình trạng hồ sơ cho bà T cụ thể là: Văn bản số 2518/CNVPĐKĐĐ ngày 18-12-2018 thông báo hồ sơ chuyển nhượng chưa giải quyết được do có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; Văn bản số 2470/CNVPĐK ngày 04-10-2019 thông báo để các bên chuyển nhượng nhận lại hồ sơ; Công văn số 1033/VPĐKĐDL ngày 23-4-2020 thông báo về việc tiếp tục xác minh và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà T .

[3.2] Ngày 22-6-2020, Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Lâm Đồng đã ban hành công văn số 1757/VPCQCSĐT đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ chấm dứt tạm ngưng thủ tục sang nhượng, mua bán, trao tặng, thế chấp đối với các tài sản của ông Khoa, bà Hà. Trước đó, Tòa án nhân dân thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 06/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01-10-2019 về hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ đã ban hành Quyết định số 29/QĐ-CCTHA ngày 14-4-2020 thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên tài sản.

Tuy nhiên, hiện nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ vẫn giữ nguyên văn bản số 302/CCTHA ngày 21-4-2020 với nội dung *“Để việc thi hành án được thực hiện đúng quy định của Luật thi hành án dân sự. Chi cục thi hành án đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ tạm dừng thực hiện chuyển đổi quyền sở hữu, sử dụng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH524100 cấp ngày 02-10-2017 cấp cho ông Nguyễn Đăng K , bà Hồ Thị Thu H ”* và văn bản số 316/CV-CCTHA ngày 28-4-2020 đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Đ tiếp tục thực hiện công văn 302/CCTHA.

Căn cứ Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017 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 quy định:

“Điều 11a. Từ chối 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

1. Việc từ chối 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 được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:[...]

đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;”

Như vậy, căn cứ theo quy định nêu trên thì việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố Đcó công văn số 1489/CNVPĐK ngày 23-4-2019 với nội dung “*Hồ sơ chuyển nhượng của bà không đủ điều kiện giải quyết. Đề nghị ông bà liên hệ với bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ tại địa chỉ số 02 Trần Nhân Tông, Phường 8, TP Đđể nhận lại hồ sơ*” là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà Thái Thị T khởi kiện đề nghị Tòa án: Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đthực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Đăng K , bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-a), Phường 1, thành phố Đà Lạt; Hủy công văn số 1489/CNVPĐK ngày 29-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ là không có cơ sở xem xét giải quyết. Do vậy, cần bác đơn khởi kiện của bà Trăm.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T không được chấp nhận, nên bà Trăm phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 158; Điều 191; điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206 của Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017 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 quy định;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác đơn khởi kiện của bà Thái Thị T về việc yêu cầu Tòa án:

+ Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt thực hiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị T vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 524100 ngày 02-10-2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Nguyễn Đăng K , bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 11 (C69-IV-D-a), Phường 1, thành phố Đà Lạt.

+ Hủy công văn số 1489/CNVPĐK ngày 29-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ .

2. Về án phí: Người khởi kiện bà Thái Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính, theo biên lai thu số AA/2017/0001978 ngày 20-5-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
 - Phòng KTNV&THA;
 - Cục THADS tỉnh LD;
 - Người khởi kiện;
 - Người bị kiện;
 - Người liên quan;
 - UBND tỉnh Lâm Đồng
 - Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;
- (để thi hành)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dư Thành Trung

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Long

Hoàng Thị Biên

Dư Thành Trung

Các Hội thẩm

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Long

Hoàng Thị Biên

Dư Thành Trung

Hồ sơ thể hiện:

1. Quyết định số 1126/QĐ-UB tuy có ghi chiều dài, chiều rộng của tứ cận; trong khi đó không thể hiện biên bản giao đất, nên không có căn cứ xác định diện tích đất ông Đa được giao và đã quản lý.
2. Việc giao đất cho ông Điện, hiện hồ sơ cũng thất lạc; Khi ông Đa chuyển nhượng đất, được ông Điện ký giáp ranh “đất ông Đa chuyển nhượng giáp đất ông Điện”
3. Tài liệu thu thập đo đạc cũng thể hiện diện tích đất ông Điện được cấp, nay chuyển nhượng cho ông Nhân giáp với đất ông Đa đã chuyển nhượng.
4. Đề xuất: Bác đơn khởi kiện của ông Đa.