TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2025/HC-ST
Ngày: 11 - 4 - 2025
V/v Khiếu kiện 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 TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Trang.

2. Ông Nguyễn Hữu Thanh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Cao Ngọc Quí – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham dự phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2024/TLST - HC ngày 08 tháng 10 năm 2024 về *"*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 03/2025/QĐXXST - HC ngày 10 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Trương Hoài H; Địa chỉ: Số A, đường N, khóm A, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người bị kiện:*

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V); Địa chỉ: Số A, N, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Quốc T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Phó Giám đốc. (Công văn số 23/SNNMT-VPS ngày 06/3/2025)

2. Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh V; Địa chỉ: Số F N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H1 – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V. (Công văn số 144/VPĐKĐĐ ngày 11/3/2025).

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

1. Ngân hàng N – Chi nhánh T4 – Phòng G; Địa chỉ: Số E, đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Xuân T3 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh.

2. Công ty Đ; Địa chỉ: Số A (Lầu B), Â, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Hoàng H2 - Chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Trương Hoài H trình bày:

Ngày 18/01/2023, bà Trường Hoài H3 nhận tài sản trúng đấu giá từ Ngân hàng N (A) Thành Đô - P gồm 04 thửa đất số 509, 519, 517, 518, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và nộp vào Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V (VPĐKĐĐ) đăng ký xóa thế chấp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, VPĐKĐĐ cho rằng phiếu yêu cầu xóa đăng ký giao dịch đảm bảo không có chữ ký của bên bảo đảm nên không thực hiện xóa thế chấp.Ngày 10/04/2023, bà Trương Hoài H có gửi Đơn khiếu nại đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V và ngày 12/07/2023, Ngân hàng A - P có văn bản kiến nghị gởi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh V và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thì đến ngày 13/07/2023 thì hồ sơ bà H mới được xóa thế chấp.

Đến ngày 26/7/2023 bà Trương Hoài H nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 509, 519, 517, 518, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long tại Trung tâm Hành chính công. Tuy nhiên đến ngày 17/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V phát hành Thông báo số 3646/TB-STNMT với nội dung hoàn trả hồ sơ do thành phần hồ sơ chưa đầy đủ theo Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh V với lý do bà Trương Hoài H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển nhà ở.

Ngày 29/8/2023, bà H có đơn gởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xem xét hướng dẫn thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định nhưng không thấy phản hồi.

Ngày 16/10/2023, bà H có Đơn khiếu nại gởi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V nhưng vẫn là yêu cầu hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/10/2023, bà H tiếp tục gởi Đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh V và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xem xét giải quyết. Về phía Ngân hàng A - P cũng có Đơn khiếu nại gởi Ủy ban nhân dân tỉnh V. Đến ngày 03/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V có Công văn số 4679/STNMT trả lời với nội dung tương tự như Thông báo số 3646/TB-STNMT ngày 17/8/2023.

Đến ngày 05/12/2023, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh V thì VPĐKĐĐ có mời Ngân hàng A - P để trao đổi yêu cầu thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai theo Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ và Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh V là không đúng.

Đến ngày 07/03/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V phát hành Thông báo số 634/TB-STNMT với nội dung hoàn trả hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V sẽ phối hợp với các sở, ngành có liên quan trao đổi, xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại của dự án tuyến dân cư Cổ Chiên trong đó có các các thửa đất số: 509, 519, 517, 518, tờ bản đồ số 31. Sau khi xem xét Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V sẽ có văn bản hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định nhưng đến nay vẫn chưa có phương án giải quyết theo yêu cầu của bà.

Nay bà Trương Hoài H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 519, 517, 518, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà.

Tại Công văn số 4362/STNMT ngày 30/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 26/7/2023, Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V có Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, mã số hồ sơ 000.13.01.H61-230726-0321 của bà Trương Hoài H đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với thửa đất số 509, diện tích 125m^2; thửa 519, diện tích 125m^2; thửa 518, diện tích 125m^2 và thửa 517, diện tích 125m^2; cùng tờ bản đồ số 31 và cùng mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Cùng ngày 26/7/2023, Sở T có tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V theo Mã số hồ sơ 000.13.01.H61-230726-0321 của bà Trương Hoài H đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với thửa đất số 509, 517, 518 và 519.

Ngày 17/8/2023, Sở T có Thông báo số 3646/TB-STNMT gửi Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V để hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H do "thành phần hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở chưa đầy đủ theo quy định tại Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh V".

Ngày 16/10/2023, bà Trương Hoài H có gửi Đơn đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xem xét giải quyết và hướng dẫn thành phần hồ sơ để bà H nộp hồ sơ thực hiện thủ tục sang tên đúng theo Thông báo số 3646/TB-STNMT ngày 17/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Ngày 03/11/2023, Sở T ban hành Công văn số 4679/STNMT về việc trả lời đơn của bà Trương Hoài H, nội dung: "Ngày 26/7/2023, Sở T có tiếp nhận hồ sơ từ Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V theo Mã số hồ sơ 000.13.01.H61-230726-0321. Đến ngày 17/8/2023, Sở T có Thông báo số 3646/TB-STNMT gửi Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V để hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H do "thành phần hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở chưa đầy đủ theo quy định tại Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh V".

Ngày 24/01/2024, bà Trương Hoài H tiếp tục nộp lại hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, đối với các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, cùng tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long tại Trung tâm phục vụ Hành chính công. Sau khi tiếp nhận, Trung tâm phục vụ Hành chính công chuyển hồ sơ đến Sở T kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

Đến ngày 07/3/2024, Sở T phát hành Thông báo số 634/TB-STNMT về việc hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H có nội dung: "Để có cơ sở thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định, Sở T sẽ phối hợp với các sở, ngành có liên quan trao đổi, xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại của dự án Tuyến dân cư Cổ Chiên tọa lạc tại phường E, thành phố V (trong đó có các thửa đất số 509, 517, 518 và 519 tờ bản đó số 31. Sau khi xem xét, Sở T sẽ có văn bản hướng dẫn thực hiện theo quy định".

Ngày 03/5/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Công văn số 2557/UBND-KTNV, nội dung: "Thống nhất nội dung đề xuất của Giám đốc Sở T tại Báo cáo số 924/BC-STNMT ngày 27/3/2024. Giao Ủy ban nhân dân thành phố V và Ủy ban nhân dân huyện L phối hợp với doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Tuyến dân cư C tiếp tục hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn

thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng".

Do bà Trương Hoài H chưa nộp đầy đủ các giấy tờ theo quy định nên việc bà H khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai, buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V chấm dứt hành vi hành chính về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trương Hoài H là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Về việc xoá thế chấp chậm: Tại thời điểm bà H yêu cầu xoá thế chấp đối với các thửa 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thì theo quy định tại Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N – Chi nhánh T4 – P (Ngân hàng) và Chủ đầu tư Công ty T5 (TNHH), nếu Công ty T5 chậm thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền thực hiện phát mãi tài sản. Tuy nhiên, lúc Ngân hàng thực hiện phát mãi tài sản có thực hiện thông báo cho Công ty T5 nhưng do người đại diện theo pháp luật của Công ty T5 đã bị tạm giam nên việc thông báo của Ngân hàng không được đảm bảo đúng thời hạn. Sau đó, Công ty T5 đã có ý kiến đồng ý với phát mãi tài sản của Ngân hàng. Do đó, việc xoá thế chấp chậm là do yếu tố khách quan nhưng việc xoá thế chấp chậm không ảnh hưởng đến thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 509, 517, 518 và 519 tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, lý do chính của việc xoá thế chấp đối với hồ sơ của bà H là do hồ sơ của bà H không đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai và (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023).

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Văn phòng Đ có cùng ý kiến với nội dung của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã phúc đáp cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tại Công văn số 4362/STNMT ngày 30/10/2024 đối với nội dung nêu trên.

Do bà Trương Hoài H chưa nộp đầy đủ các giấy tờ theo quy định nêu trên nên việc bà H khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai, buộc Văn

phòng Đăng ký Đất đai tỉnh V chấm dứt hành vi hành chính về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trương Hoài H là không có cơ sở.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh T4 – Phòng G có người đại diện hợp pháp là ông Hồ Xuân T3 trình bày:

Ngày 12/12/2022 Ngân hàng N – Chi nhánh T4 - P có ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty Đ danh Mê Kông Group tài sản Công ty T5 do xử lý nợ khoản vay, gồm các thửa đất 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 30/12/2022 Công ty Đ danh Mê Kông Group đã bán thành công bốn thửa đất trên giá là 4.350.000.000 đồng và người trúng đấu giá là bà Trương Hoài H. Bà H đã nộp đủ tiền và nhận bàn giao tài sản thế chấp và tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng nhận tài sản đăng ký xóa thế chấp và thủ tục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V căn cứ khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ). Ngày 17/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V phát hành Thông báo số 3646/TB-STNMT với nội dung hoàn trả hồ sơ do thành phần hồ sơ chưa đầy đủ theo Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh V với lý do bà Trương Hoài H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển nhà ở yêu cầu cung cấp sơ đồ nhà đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng và xác định các phần đất trên thuộc Dự án phát triển nhà ở và dự án kinh doanh bất động sản là không đúng quy định. *Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ có người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Hoàng H2 trình bày:* Phía Công ty đã làm xong các thủ tục đấu giá các thửa đất cho bà Trương Hoài H. Đối với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã đấu giá thành của bà Trương Hoài H thì Công ty không có ý kiến. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện bà Trương Hoài H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà. Việc chậm trễ xóa thế chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V dẫn đến chính sách pháp luật thay đổi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Tuy nhiên, bà không khiếu kiện hành vi chậm xoá thế chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V. Hiện nay cơ sở hạ tầng tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long vẫn chưa hoàn thiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ có ông Phạm Hoàng H2: Công ty đã thực hiện xong các thủ tục đấu giá theo quy định. Các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long không thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V căn cứ các Nghị định trên để từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không có căn cứ.

Người bị kiện: Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài H. Tại thời điểm bà H nộp đơn yêu cầu xóa thế chấp các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thì chủ đầu tư Công ty T5 (TNHH) có người đại diện theo pháp luật đang bị tạm giam để điều tra vụ án hình sự nên thủ tục ghi nhận ý kiến của chủ đầu tư Công ty T5 không được đảm bảo đúng thời hạn. Tuy nhiên, lý do chính của việc xoá thế chấp đối với hồ sơ của bà H là do hồ sơ của bà H không đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai và (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023). Khi bà H bổ sung đủ thủ tục thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V đã thực hiện xóa thế chấp cho bà H các thửa đất trên đúng theo quy định. Hồ sơ yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long của bà H hiện nay do chưa đầy đủ theo quy định pháp luật nên không có căn cứ thực

hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà H.Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng:* Tất cả đều được thực hiện đúng, đầy đủ và đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- *Về việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản khoản 3, 4, 9 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Điều 30, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Điểm b khoản 1 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2014 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ về quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài H về việc buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V thực hiện hành vi hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Trương Hoài H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 157 Luật tố tụng hành chính Tòa án xét xử vắng mặt đối với đương sự trên.

[2] Về đối tượng khởi kiện:

Theo Đơn khởi kiện ngày 25/6/2024 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/6/2024, bà Trương Hoài H khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V yêu cầu Toà án giải quyết buộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V chấm dứt hành vi hành chính về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà.

Các hành vi hành chính nêu trên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà H nên là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 3; Điều 115 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 26/7/2023, Trung tâm Hành chính công tỉnh V có Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, mã số hồ sơ 000.13.01.H61-230726-0321 của bà Trương Hoài H đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Cùng ngày 26/7/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V tiếp nhận hồ sơ trên từ Trung tâm Hành chính công tỉnh V. Đến ngày 17/8/2023, Sở T có Thông báo số 3646/TB-STNMT gửi Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh V để hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H. Ngày 16/10/2023, bà H có đơn đề nghị Sở T xem xét giải quyết và hướng dẫn thành phần hồ sơ để bà nộp theo Thông báo số 3646/TB-STNMT. Ngày 03/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ban hành Công văn số 4679/STNMT về việc trả lời đơn của bà Trương Hoài H.

Ngày 24/01/2024, bà H tiếp tục nộp lại hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở đối với thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long tại Trung tâm Hành chính công tỉnh V. Đến ngày 07/3/2024, Sở T phát hành Thông báo số 634/TB-STNMT về việc hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H.

Ngày 25/6/2024, bà Trương Hoài H có đơn khởi kiện và Toà án thụ lý vụ án ngày 08/10/2024 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Hành vi hành chính trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trương Hoài H của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V là hành vi hành chính của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật tố tụng hành chính thì Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền loại việc, thẩm quyền theo cấp xét xử và thẩm quyền lãnh thổ.

[5] Về nội dung:

Xét ngày 30/12/2022 bà Trương Hoài H trúng đấu giá bốn thửa đất số 509, 519, 517, 518 từ Công ty Đ. Bà H đã nộp đủ tiền và nhận bàn giao tài sản. Sau đó, bà H tiến hành các thủ tục đăng ký xóa thế chấp các thửa đất số 509, 517, 518 và 519 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V. Đến ngày 13/07/2023 thì hồ sơ bà H được xóa thế chấp. Bà H cho rằng việc thực hiện thủ tục xóa thế chấp bốn thửa đất trên của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V là chậm trễ ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà nhưng bà H không khiếu kiện hành vi chậm xóa thế chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V.

Đến ngày 26/7/2023 bà Trương Hoài H nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long tại Trung tâm Hành chính công. Tuy nhiên, đến ngày 17/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V có Thông báo số 3646/TB-STNMT gửi Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Vĩnh Long để hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H do *"thành phần hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở chưa đầy đủ theo quy định tại Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của UBND tỉnh V".* Sau đó, bà H nhiều lần khiếu nại và yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất 509, 517, 518 và 519 tờ bản đó số 31.Đến ngày 07/3/2024, Sở T phát hành Thông báo số 634/TB-STNMT về việc hoàn trả hồ sơ cho bà Trương Hoài H có nội dung: "Để có cơ sở thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở

theo đúng quy định, Sở T sẽ phối hợp với các sở, ngành có liên quan trao đổi, xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại của dự án Tuyến dân cư Cổ Chiên tọa lạc tại phường E, thành phố V (trong đó có các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31. Sau khi xem xét, Sở T sẽ có văn bản hướng dẫn thực hiện theo quy định". Tiếp theo, ngày 03/5/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Công văn số 2557/UBND-KTNV, nội dung: "Thống nhất nội dung đề xuất của Giám đốc Sở T tại Báo cáo số 924/BC-STNMT ngày 27/3/2024. Giao Ủy ban nhân dân thành phố V và Ủy ban nhân dân huyện L phối hợp với doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Tuyến dân cư C tiếp tục hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng". Tại Công văn số 4362/STNMT ngày 30/10/2024 của Sở T nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài H như sau: doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Tuyến dân cư C là Công ty T5 (TNHH) vẫn chưa hoàn chỉnh hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và chưa thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V phát hành Thông báo số 634/TB-STNMT ngày 07/3/2024 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các thửa đất số 509, 517, 518, 519 của bà Trương Hoài H là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ) và Quyết định số 1636/QĐ-UBND ngày 13/7/2023 của UBND tỉnh về việc công bố danh mục thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở T thì thành phần hồ sơ của bà H gồm: *"b) Đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án, trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc

chậm nộp theo quy định của pháp luật);

Bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; danh sách các tài sản (công trình, hạng mục công trình, phần diện tích của hạng mục công trình) gồm các thông tin tên của tài sản, diện tích đất, diện tích xây dựng sử dụng chung, sử dụng riêng của từng tài sản."

Như vậy, tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 509, 519, 517, 518, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long thì bà H không có đầy đủ các hồ sơ theo quy định trên.

Mặt khác, ngày 03/5/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Công văn số 2557/UBND-KTNV, nội dung: "Thống nhất nội dung đề xuất của Giám đốc Sở T tại Báo cáo số 924/BC-STNMT ngày 27/3/2024. Giao Ủy ban nhân dân thành phố V và Ủy ban nhân dân huyện L phối hợp với doanh nghiệp đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Tuyến dân cư C tiếp tục hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng".

Tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long mà bà H mua trúng thầu từ Công ty Đ bán đấu giá đến nay vẫn chưa hoàn chỉnh hạ tầng theo quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền phê duyệt và chưa thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V Thông báo số 3646/TB-STNMT ngày 17/8/2023 gửi Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh Vĩnh Long và Thông báo số 634/TB-STNMT ngày 07/3/2024 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với các thửa đất số 509, 517, 518 và 519 của bà Trương Hoài H là đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài H về việc buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V thực hiện hành vi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà.

[7] Về án phí sơ thẩm: Bà Trương Hoài H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Số tiền trên bà H đã nộp theo Biên lai thu số 15116 ngày 08/10/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên được khấu trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 3, 4, 9 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Điều 30, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Điểm b khoản 1 Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2014 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ về quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoài H về việc buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V), Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V thực hiện hành vi hành chính về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 509, 517, 518 và 519, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà.

2. Án phí: Bà Trương Hoài H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Số tiền trên bà C đã nộp theo Biên lai thu số

15116 ngày 08/10/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên được khấu trừ. Bà H đã nộp xong.

3. Trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ cho các đương sự.

Nơi nhận:
- TANDCC: 01;
- CA: 01;
- VKSND TVL: 02;
- THADS TVL: 02;
- ĐS: 05;
- Phòng HCTP: 01;
- Phòng KTNV&THA 01;
- Lưu: 04.

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

Sơn Nữ Phà Ca

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

N1