

Bản án số: 16/2022/HC-ST  
Ngày: 28 – 7 - 2022  
V/v khiếu kiện hành vi hành chính  
không thực hiện đăng ký biến động  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Ngọc Linh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Tô Minh Lắm

Ông Trương Thanh Phong

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Trần Văn Dự - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Phạm Hoàng Lưu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLST-HC ngày 09 tháng 6 năm 2022 về việc: “Khiếu kiện hành vi hành chính, yêu cầu đăng ký biến động đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐST-HC ngày 02/8/2019, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* bà Phan Thị Mai Q., sinh năm 1970

Nơi cư trú: số 170 Nguyễn Tất Thành, khóm Đ.T.9, phường P., thành phố X., tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện ông Đỗ Mạnh Kh., sinh năm 1993; nơi cư trú: số 170 Nguyễn Tất Thành, khóm Đ.T.9, phường P., thành phố X., tỉnh An Giang (đại diện theo ủy quyền).

- *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Từ Đăng L., sinh năm 1972 và bà Cao Thu Th., sinh năm 1978; (ông L. có mặt, bà Th. vắng mặt);

Nơi cư trú: số 36A, khóm Đ.A.5, phường M., thành phố X., tỉnh An Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Người khởi kiện* Phan Thị Mai Q., trình bày:

Ngày 16/9/2021 bà nhận chuyển nhượng diện tích 112,3m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH03926, ngày 24/01/2013 của UBND thành phố X. cấp cho ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th.. Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng X. theo đúng quy định pháp luật và đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông L., bà Th..

Đến ngày 21/9/2021, bà Q. nộp hồ sơ thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố X.; và nhận được biên nhận kèm phiếu hẹn ngày trả kết quả là sau 10 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ. Tuy nhiên đến ngày nhận kết quả thì cán bộ Văn phòng đăng ký đất X. trả lời: hồ sơ này chưa thực hiện được vì chủ cũ trước đây của diện tích đất chưa nộp tiền sử dụng đất. Sau đó, bà nhiều lần liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X. và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố X., cho đến ngày 05/01/2022 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X. mới có Công văn số 02/CNLX-ĐK trả lời do chủ sử dụng cũ Huỳnh Khương Hồng A. còn nợ tiền sử dụng đất nên không có cơ sở thực hiện hồ sơ chuyển nhượng.

Bà cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH03926, ngày 24/01/2013 mà UBND thành phố X. cấp cho ông L. và bà Th. là hợp pháp, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi nội dung nợ tiền sử dụng đất; trước khi thực hiện việc chuyển nhượng thì ông L. và bà Th. đã thế chấp tài sản này để vay tiền Ngân hàng nhiều lần. Đồng thời người nợ tiền sử dụng đất là ông Huỳnh Khương Hồng A. chủ cũ trước khi chuyển nhượng qua cho ông L., bà Th. nên việc Văn phòng Đăng ký đất đai từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động (đăng ký nhận quyền chuyển nhượng) là không có căn cứ, đã gây ảnh hưởng quyền lợi của bà.

Nay bà yêu cầu Tòa tuyên bố hành vi không thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất (nhận quyền chuyển nhượng) của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh An Giang là sai và buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X., thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải thực hiện hành vi đăng ký biến động theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Từ Đăng L. bà Cao Thu Th..

- *Người bị kiện* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang không có ý kiến (mặc dù đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Từ Đăng L. trình bày:* Năm 2017, ông nhận chuyển nhượng 112,3m<sup>2</sup> đất và căn nhà của ông Lâm Quốc Tr., bà Đào Thị L1.. Khi mua, ông đã kiểm tra kỹ nội dung thông tin được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03926 ngày 24/01/2013 do UBND thành phố X. cấp cho ông Lâm Quốc Tr. và bà Đào Thị L1.. Trên giấy đất cũng không ghi ông Tr., bà L1. có nợ nghĩa vụ tài chính, đồng thời có thể hiện ông Tr., bà L1. cũng đã thế chấp đất và nhà nhiều lần để vay tiền của Ngân hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông sử dụng ổn định cho đến nay. Do công việc làm ăn cần vốn nên ông đã nhiều lần ông thế chấp nhà và đất cho Ngân hàng để vay vốn.

Ngày 16/9/2021, ông chuyển nhượng diện tích đất và nhà cho bà Phan Thị Mai Q., hợp đồng được công chứng và hai bên đã thực hiện xong việc giao nhà, đất và tiền. Sau đó bà Q. nộp hồ sơ để đăng ký thì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X. ban hành thông báo không chấp nhận việc bà Q. đăng ký biến động với

lý do là ông Huỳnh Khương Hồng A. (chủ đất trước khi chuyển nhượng cho ông Tr., bà L1.) chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất.

Ông L. xác định, ông nhận chuyển nhượng đất và nhà của ông Tr., bà L1. là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình và đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X. xác nhận tại trang 4 của GCNQSDĐ. Việc ông chuyển nhượng cho bà Q. cũng là hợp pháp. Do đó ông Từ Đăng L. yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q., buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải thực hiện việc đăng ký biến động đất cho bà Q..

*Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang cho rằng do ông Huỳnh Khương Hồng A. (chủ đất cũ) không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất nên không xem xét cấp GCNQSDĐ cho bà Q. là không đúng quy định tại Chương VII Luật Đất đai năm 2013, điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hồ sơ xin sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Q. là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mai Q..

Tuyên bố hành vi không thực hiện sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang là trái pháp luật. Yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Phan Thị Mai Q. theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Về tố tụng:

- Tại phiên tòa, người bị kiện vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về thẩm quyền, quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: Bà Phan Thị Mai Q. làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất (nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th.) sau ngày 16/9/2012 nhưng đến ngày 05/01/2022 Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X. có văn bản số 02/CNLX-ĐK với nội dung từ chối đăng ký biến động. Ngày 24/5/2022, bà Phan Thị Mai Q. khởi kiện. Căn cứ vào Điều 115, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, bà Q. có quyền khởi kiện và việc kiện còn trong thời hiệu khởi

kiện; Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang theo quy định Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung: Hội đồng xét xử xét tính hợp pháp của hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất theo yêu cầu của bà Phan Thị Mai Q. trong việc thực hiện Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Mai Q. với ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th..

[2.1] Xét về điều kiện chuyển nhượng:

[2.1.1] Ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. là chủ sử dụng đất diện tích 112,3m<sup>2</sup>, thửa 380, tờ bản đồ số 17, loại đất (ở 100,4m<sup>2</sup> và đất trồng cây hàng năm 11,9m<sup>2</sup>), tọa lạc tại phường P. thành phố X.; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Về nguồn gốc đất: Ông Lâm Quốc Tr. và bà Đào Thị L1. được UBND thành phố X. cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH03926, ngày 24/01/2013, diện tích 112,3m<sup>2</sup>, thửa 380, tờ bản đồ số 17, loại đất (ở 100,4m<sup>2</sup> và đất trồng cây hàng năm 11,9m<sup>2</sup>), tọa lạc tại phường P. thành phố X.; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Năm 2017, ông Tr., bà L1. chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. và được Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X. xác nhận đăng ký biến động vào ngày ngày 14/8/2017 cho ông L., bà Th. tại Trang 4 của Giấy chứng nhận.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03926, ngày 24/01/2013 của UBND thành phố X. cấp cho ông Lâm Quốc Tr. và bà Đào Thị L1. hoàn toàn không ghi nợ nghĩa vụ tài chính.

Theo Văn bản số 02/CNLX-ĐK ngày 05/01/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh X. có nội dung ông Huỳnh Khương Hồng A. là người nợ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên.

Do đó xác định: ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. là người sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định, không nợ nghĩa vụ tài chính nên không bị điều chỉnh bởi quy định ở khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013.

Tại Điều 188 luật đất đai 2013 quy định.

*“Điều 188: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất*

*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*

*b) Đất không có tranh chấp;*

*c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*

*d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

....”

Theo quy định này thì ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. được quyền chuyển nhượng diện tích đất đang sử dụng nêu trên theo khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

[2.1.2] Bên nhận chuyển nhượng: bà Phan Thị Mai Q. không thuộc trường hợp được quy định tại Điều 191 Luật Đất đai 2013 nên bà Q. được thực hiện quyền nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất trên mà ông L., bà Th. đang sử dụng.

Ngày 16/9/2021, bà Phan Thị Mai Q. với ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 112,3m<sup>2</sup> đất nêu trên. Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng X. theo đúng quy định pháp luật, bà Q. đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông L., bà Th.. Do đó, xác định các bên đã thực hiện việc chuyển nhượng đất ngay tình và theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu đăng ký biến động.

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 thì bà Phan Thị Mai Q. là người được quyền đăng ký biến động đối với đất nhận chuyển nhượng từ ông L., bà Th..

Việc bà Q. nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh X. là phù hợp với khoản 1 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Đồng thời Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh X. cũng phải thực hiện nghĩa vụ của mình (thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đất đai) theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Từ các nhận định trên đã có đủ căn cứ xác định: Hành vi từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh X. là trái quy định của pháp luật nên yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mai Q. là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Phan Thị Mai Q. được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí.

- Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Các Điều 32, 115, 116, 193, 194, 204, 206, 348 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015

Điều 9 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mai Q..

Tuyên bố hành vi của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo yêu cầu của bà Phan Thị Mai Q. đối với Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Mai Q. với ông Từ Đăng L. và bà Cao Thu Th. là trái quy định của pháp luật.

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang chấm dứt hành vi trên và thực hiện nghĩa vụ công vụ theo quy định pháp luật.

Về án phí hành chính sơ thẩm:

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí Hành chính sơ thẩm.

Bà Phan Thị Mai Q. được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000134 ngày 09/6/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh An Giang.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- UBND tỉnh An Giang (khi có hiệu lực pháp luật);
- Phòng KTNV-THA;
- Văn phòng;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

**Hoàng Ngọc Linh**