

**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: 29/2020/HC-ST
Ngày 28/9/2020
V/v khiếu kiện văn bản trả lại hồ sơ
đăng ký quyền sử dụng đất và yêu
cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ

**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 Trần Hiếu

Bà Lâm Nhật Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy 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 Thanh Bảo Trân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 21/2020/TLST-HC ngày 18 tháng 02 năm 2020 về khiếu kiện văn bản từ chối đăng ký quyền sử dụng đất và yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2020/QĐXXST-HC ngày 17 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lương Văn H; cư trú tại đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2020). (Có mặt)

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Ngọc K, chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2020). (Có mặt)

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ánh T; cư trú tại: ấp Phước Thọ, xã Đa Phước, huyện

An Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2020).

2. Ông Phùng Văn S; (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng cư trú tại ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 18/10/2018 ông H, bà T có lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với ông Phùng Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ H có công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng T.

Sau đó, ông H thực hiện thủ tục sang tên thì đến cuối tháng 11/2018, bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân quận N cho biết hồ sơ chuyển nhượng của ông H không được chấp nhận cho chuyển nhượng với lý do kèm theo Công văn trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai không cho chuyển nhượng với lý do đất này Nhà nước quản lý.

Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu hủy Thông báo số 1197/CNVPĐKĐĐ ngày 26/10/2018 về việc hướng dẫn hồ sơ địa chính và buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Quan điểm của người bị kiện:

Căn cứ Quyết định số 2311/QĐ.UBT.HC ngày 06/9/1999 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ về việc quản lý phần đất chưa sử dụng có diện tích 6.212,1 m² tọa lạc tại khu vực đường T, phường C, quận N. Công văn số 871/STNMT-QHKH ngày 28/4/2014 xác nhận Quyết định số 2311 vẫn còn hiệu lực và đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N tham mưu cho Ủy ban nhân dân quận N thẩm tra tính pháp lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số hộ dân khu vực nêu trên.

Theo Báo cáo số 134/CNVPĐKĐĐ ngày 15/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận N thì ông H nhận chuyển nhượng của ông S, bà H thửa 37, tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03595 do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 08/7/2014 có vị trí nằm trong khu đất do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 2311.

Do đó, ngày 26/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N phát hành Công văn 1197/CNVPĐK về việc hướng dẫn hồ sơ địa chính đề nghị chủ sử dụng nhận lại hồ sơ, chờ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân quận N. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận N chưa có ý kiến thẩm tra

về việc cấp giấy chứng nhận lần đầu cho các hộ dân tại khu đất công, cũng như báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ xem xét, quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Lương Văn H về việc mua nhà và đất của ông Phùng Văn S và bà Nguyễn Thị Mỹ H nhưng không thực hiện thủ tục sang tên được. Đề nghị Tòa án xem xét hủy Thông báo số 1197/CNVPĐKĐĐ ngày 26/10/2018 về việc hướng dẫn hồ sơ địa chính và buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn S trình bày: Năm 2018, ông S có bán cho ông H và bà T căn nhà đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, việc mua bán là hợp pháp nên đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu cấp giấy cho ông H và bà T. Đồng thời, ông S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của chồng là ông Phùng Văn S và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Văn bản 1197 về việc trả lại hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở do văn phòng đăng ký đất đai ban hành được xem là quyết định hành chính cá biệt. Yêu cầu của ông Lương Văn H về việc yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là yêu cầu khởi kiện đối với hành vi hành chính. Các yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Văn bản 1197 thông báo việc trả lại hồ sơ chuyển nhượng cho ông Phùng Văn S (bên chuyển nhượng) nhưng tác động đến quyền lợi của ông Lương Văn H (bên nhận chuyển nhượng). Bởi lẽ, theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 18/10/2018 giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông H tại Văn phòng công chứng T thì bên ông H là người chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên và là người nộp hồ sơ đăng ký. Do vậy, ông H có quyền khởi kiện đối với Văn bản 1197.

[3] Theo quy định tại Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông H đã có hiệu lực tại thời điểm công chứng. Ông Phùng Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và quyền sở hữu nhà ở CH03595 ngày 08/7/2014. Trên cơ sở đó, việc ông H nhận chuyển nhượng là ngay tình.

[4] Văn phòng đăng ký đất đai cho rằng phần đất trên nằm trong khu đất do Nhà nước quản lý theo Quyết định số 2311/QĐ.UBT.HC ngày 06/9/1999 để trả lại hồ sơ của ông H. Tuy nhiên, Quyết định 2311 nêu trên ban hành vào năm 1999 nhưng đến năm 2010, phần nhà đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho ông Lê Hải Y và bà Nguyễn Phương T. Năm 2013, ông S mua lại của ông Y và bà T và được cấp giấy vào năm 2014. Từ năm 2014 đến nay, không có cơ quan nào thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S nên ông S vẫn có đủ các quyền của người sử dụng đất. Do đó, vợ chồng ông S có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai và điểm d khoản 1 Điều 10 của Luật nhà ở. Vì vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai từ chối hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của ông Lương Văn H là không đúng với quy định của Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định 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 tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

[5] Từ các nhận định tại mục [2], [3] và [4] cho thấy việc trả lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với ông Lương Văn H là không đúng pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sự thẩm, do yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính năm 2015;

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Điểm d khoản 1 Điều 10; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014;

Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc 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;

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 của ông Lương Văn H:

+ Hủy Văn bản số 1197/CNVPĐKĐĐ ngày 26/10/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N ban hành về việc hướng dẫn hồ sơ địa chính.

+ Buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lương Văn H, bà Nguyễn Thị Ánh T trên cơ sở hồ sơ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo hợp đồng đã ký kết giữa ông Phùng Văn S, bà Nguyễn Thị Mỹ H và ông Lương Văn H, bà Nguyễn Thị Ánh T ngày 18/10/2018 tại Văn phòng công chứng T.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải nộp 300.000 đồng. Người khởi kiện được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/001851 ngày 15/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Người khởi kiện, người bị kiện được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKS ND TPCT;
- Cục THA DS TPCT;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Chế Linh