

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 02/2021/HC-PT

Ngày 25-3-2021

V/v “Yêu cầu Tòa án tuyên hành vi không giải quyết giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án hành chính”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Đào Đức Thiện

Ông Phạm Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 05/2020/TLPT-HC ngày 12 tháng 11 năm 2020 về khởi kiện “Yêu cầu Tòa án tuyên hành vi không giải quyết giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là trái pháp luật và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án hành chính”

Do Bản án sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2021/QĐPT-HC ngày 12-01-2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2021/TB-TA ngày 26-02-2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1961; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa

– Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Minh T - Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện X; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Đỗ Xuân Đ, sinh năm 1977 (có mặt), chức vụ: Đo đạc bản đồ viên và bà Nguyễn Thị P Hạnh, sinh năm 1981 (có mặt), chức vụ: Địa chính viên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Phạm Văn Qu, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

- Bà Lê Thanh T, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Lê Thị Huỳnh P, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Thanh M, sinh năm 1976; là người khởi kiện trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 09-3-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Ngày 28/10/2019, bà Lê Thanh T (Bà T) và bà Ngô Thị Thanh M (Bà M) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) đối với diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được công chứng tại Văn phòng công chứng X. Ngày 30/10/2019, bà M nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện X. Sau khi nộp hồ sơ bà M được cấp giấy hẹn trả kết quả vào ngày 08/11/2019. Hết thời hạn trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (gọi tắt là Chi nhánh văn phòng) vẫn chưa trả kết quả cho bà M. Bà M đã đến Chi nhánh để hỏi nhưng không có câu trả lời thỏa đáng. Ngày 12/11/2019, bà M làm đơn khiếu nại gửi đến Chi nhánh văn phòng với yêu cầu giải quyết hồ sơ nhưng từ đó đến nay Chi nhánh văn phòng vẫn không trả kết quả cho bà M và cũng không giải quyết đơn khiếu nại của bà M. Hành vi giải quyết hồ sơ không đúng thời hạn của Chi nhánh văn phòng là hành vi trái pháp luật, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M. Cụ thể như sau:

Vì tin tưởng giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả nên ngày 22/11/2019 bà M và bà Lê Thị L (Bà L) đã ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà L đặt cọc cho bà M số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Ngày 22/11/2019, bà L đã đặt cọc cho bà M hai tỷ đồng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 21 ngày kể từ ngày đặt cọc bà M sẽ hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bà L. Do bà M không thực hiện nên ngày 24/12/2019, bà L đã khởi kiện bà M. Bà M và bà L đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2020/QĐST-DS ngày 20/02/2020 với nội dung bà M có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền phạt cọc 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng và bà M phải chịu án phí sơ thẩm 56.000.000 đồng. Bà M và bà L đã thi hành án xong Quyết định số 02/2020/QĐST-DS ngày 20/02/2020.

Ngày 01/7/2020, bà M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc Chi nhánh văn phòng phải hoàn tất thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSD đất. Ngày 19/8/2020, bà M có yêu cầu Tòa án xem xét Văn bản số 1733/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28/11/2019 của Chi nhánh văn phòng nhưng tại phiên tòa hôm nay, bà M không yêu cầu xem xét Văn bản số 1733/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28/11/2019.

Nay, bà Ngô Thị Thanh M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hành vi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSD đất không đúng thời hạn quy định (tính từ ngày 30-10-2019 đến ngày 27-11-2019) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai là hành vi trái pháp luật.
- Buộc Chi nhánh văn phòng phải bồi thường cho bà M số tiền bị thiệt hại 4.056.000.000 đồng do hành vi trái pháp luật gây ra.

[2] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người bị kiện, đại diện người bị kiện – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X trình bày:

Vào các ngày 03/7/2019, ngày 08/8/2019, Chi nhánh văn phòng nhận được đơn đề nghị ngăn chặn của ông Phạm Văn Q (Ông Q) với nội dung đề nghị tạm ngừng đăng ký kê khai biến động, sang tên đối với diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đứng tên bà T. Ngày 16/8/2019, Chi nhánh Văn phòng có Văn bản số 1134/CNVPĐK-HCTH trả lời ông Q, đề nghị ông Q cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản đang tranh chấp. Ngày 08/11/2019, Chi nhánh văn phòng tiếp tục nhận được đơn đề nghị ngăn chặn của ông Q với nội dung trên, Chi nhánh văn phòng có trao đổi cho ông Q về thẩm quyền yêu cầu tạm ngừng hồ sơ theo Văn bản số 1134/CNVPĐK-HCTH ngày 16/8/2019.

Ngày 30/10/2019, Chi nhánh văn phòng nhận hồ sơ chuyển nhượng QSD đất thửa đất nêu trên của bà T chuyển nhượng cho bà M. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh văn phòng lập phiếu chuyển thông tin địa chính đến Cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 22/11/2019, bà M nộp lại chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và được hẹn trả kết quả ngày 27/11/2019. Ngày 26/11/2019, Chi nhánh văn phòng nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 135/TB-TLVA ngày 18/11/2019

của Tòa án nhân dân huyện X giữa ông Q và bà T về việc tranh chấp HĐCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Ngày 28/11/2019, Chi nhánh văn phòng ban hành Văn bản số 1733/CNVPĐK-ĐKCG về việc tạm ngừng thực hiện hồ sơ gửi cho bà M để thông báo cho bà M biết thửa đất đang có tranh chấp. Đồng thời, tạm ngừng xác nhận thông tin nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà M cho đến khi việc tranh chấp được giải quyết xong thì Chi nhánh văn phòng sẽ tiếp tục thụ lý hồ sơ của bà M. Tại các buổi đối thoại, ngày 01/7/2020, bà M rút yêu cầu buộc Chi nhánh phải hoàn tất thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSD đất. Nay, bà M khởi kiện thì Chi nhánh văn phòng không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà M.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ trình bày:

3.1. Bà Lê Thị L trình bày:

Ngày 22/11/2019, bà L và bà M thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc đối với diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hồ Tràm, xã P, huyện X với giá 4 tỷ đồng. Bà L đã đặt cọc cho bà M số tiền hai tỷ đồng, các bên thỏa thuận bên vi phạm chịu phạt cọc bằng 2 lần số tiền đã nhận cọc. Khi chuyển nhượng QSD đất, bà M có trình bày với bà L rằng thửa đất do bà M nhận chuyển nhượng của bà T đang chờ lấy GCNQSDĐ theo giấy hẹn trả kết quả ngày 30/10/2019 của Chi nhánh văn phòng. Vì tin tưởng giấy hẹn trả kết quả nên bà L mới ký hợp đồng đặt cọc với bà M. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 21 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà M sẽ chuyển nhượng cho bà L hoặc bên thứ 3 bất kỳ do bà L chỉ định. Bà M có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên bà L. Sau đó, bà M không thực hiện được sang tên cho bà L vì ông Q đã có đơn ngăn chặn. Hết thời hạn 21 ngày như thỏa thuận, bà M không sang tên cho bà L nên bà L khởi kiện bà M ra Tòa án nhân dân huyện X. Tại Tòa án, bà L và bà M đã hòa giải thành và Tòa án ban hành Quyết định số 02/2020/QĐST-DS ngày 20/02/2020 với nội dung bà M phải trả cho bà L số tiền phạt cọc bốn tỷ, bà M phải chịu án phí sơ thẩm 56.000.000 đồng. Nay, bà M khởi kiện Chi nhánh văn phòng thì bà L không có yêu cầu gì.

3.2. Ông Lê Văn Q trình bày:

Ngày 20/9/2013, ông Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hồ Đ (Ông Đ) diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay vì ông Đ chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông Q đã giao đủ số tiền cho ông Đ và nhận đất sử dụng, xây nhà cấp 4 trên đất, sử dụng ổn định. Ngày 20/7/2018, ông Q chuyển nhượng thửa đất này cho bà T với giá 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng, bà T trả trước cho ông Q số tiền 1.300.000.000 đồng. Khi nào đất được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Đ thì ông Q sẽ làm thủ tục sang tên bà T và bà T có nghĩa vụ trả cho ông Q số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Ông Đ đã sang tên thửa đất trên cho bà T và bà T đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng bà T chưa thanh toán số tiền còn lại.

Sau đó, ông Q được biết bà T đang bán thửa đất cho người khác. Ông Q đã gửi đơn ngăn chặn đến Ủy ban nhân dân (UBND) huyện X, Chi nhánh để yêu cầu

ngăn chặn. Ông Q tiếp tục khởi kiện bà T được Tòa án nhân dân huyện X thụ lý số 135/TB-TLVA ngày 18/11/2019. Ngày 12/6/2020, tại phiên đối thoại trong vụ án hành chính giữa bà M và Chi nhánh; Bà M và ông Q có cam kết bà M thay mặt bà T ứng ra số tiền 100.000.000 đồng để trả số tiền bà T còn thiếu cho ông Q. Sau khi nhận tiền xong ông Q đã rút đơn ngăn chặn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên bà M. Tại Tòa án, các bên đã giao nhận đủ tiền nên đến ngày 26/6/2020, bà M đã được Chi nhánh cấp GCNQSDĐ. Nay, bà M khởi kiện Chi nhánh văn phòng thì ông Q không có yêu cầu gì.

[4] Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Lê Thị Huỳnh P trình bày:

Ngày 28/10/2019, bà Lê Thị Huỳnh P (Bà P) và bà M ký giấy ủy quyền số 807, quyền số 01/2019/SCT/CK tại Văn phòng công chứng X với nội dung bà P thay mặt bà M liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất và nhận lại giấy tờ khi hoàn tất đối với diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp Hồ Tràm, xã P, huyện X. Ngày 30/10/2019, bà P đã đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ tại Ủy ban nhân dân huyện X để nộp hồ sơ chuyển nhượng và được cấp giấy hẹn trả kết quả vào ngày 08/11/2019. Sau đó, bà P đã đưa giấy trả kết quả cho bà M.

Tại Bản án sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện X đã:

Áp dụng Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017;

Tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M về việc buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X phải hoàn tất thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 310m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M về việc yêu cầu Tòa án tuyên hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là trái pháp luật.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M về việc buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X phải bồi thường số tiền bị thiệt hại 4.056.000.000 đồng do hành vi trái pháp luật gây ra.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 28-9-2020 người khởi kiện bà Ngô Thị Thanh M kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện X với lý do: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng quy định của pháp luật; Áp dụng pháp luật trong khi xét xử không đúng quy định; Xét xử không

đúng yêu cầu của người khởi kiện; Bênh vực những sai trái, vi phạm của Người bị kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Chấp nhận “Đơn kháng cáo” và toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên bố hành vi “Giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không đúng thời hạn quy định từ ngày 30-10-2020 đến ngày 27-11-2020” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là hành vi trái pháp luật.

Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X phải bồi thường cho bà M số tiền bị thiệt hại là 4.056.000.000đ do hành vi trái pháp luật nêu trên gây ra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định đúng pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định: Thời hạn giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Thanh M được xác định từ ngày 30-10-2019 đến 27-11-2019. Trong thời hạn này, chi nhánh Văn phòng đã thực hiện chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính cho bà M, bà T gửi cơ quan Thuế và bà M, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nộp biên lai thuế cho Chi nhánh Văn phòng vào ngày 22-11-2019. Tuy nhiên, ngày 26-11-2019, Chi nhánh Văn phòng nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 135/2019/TB-TLVA ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X. Căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án, Chi nhánh Văn phòng xác định đất không đủ điều kiện chuyển nhượng do có sự tranh chấp đất đai theo điểm b khoản 5 Điều 188 Luật Đất đai và không trả kết quả giải quyết hồ sơ chuyển nhượng cho bà M là hoàn toàn có căn cứ. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là hoàn toàn phù hợp, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính, bác đơn kháng cáo của bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Thanh M nộp trong thời hạn và đúng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 205, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính nên hợp lệ, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Các đương sự gồm ông (bà): Lê Thị L, Phạm Văn Q, Lê Thanh T, Lê Thị Huỳnh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên căn cứ vào Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là đúng pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố hành vi “Không giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong thời hạn từ ngày 30-10-2019 đến ngày 27-11-2019” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là hành vi trái pháp luật thì thấy:

Căn cứ vào lời thừa nhận của bà M và đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì:

Ngày 30-10-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thanh T chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh M; hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai ngày 30-10-2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 365149 mang tên bà Lê Thanh T, hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/10/2019 và các giấy tờ khác theo quy định. Thời hạn trả kết quả là ngày 08-11-2019.

Ngày 22-11-2019, các bên liên quan đã nộp biên lai thuế thể hiện việc thực hiện xong nghĩa vụ nộp thuế liên quan đến việc giao dịch chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng thể hiện trên giấy biên nhận mã hồ sơ số 9699 và được hẹn trả kết quả vào ngày 27-11-2019.

Như vậy, theo xác nhận giữa các bên và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có đủ cơ sở để xác định: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X giải quyết thủ tục đăng ký biến động đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thanh T chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh M bắt đầu từ ngày 30-10-2019 và kết thúc vào ngày 27-11-2019.

Tuy nhiên, ngày 27-11-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ban hành Thư xin lỗi gửi bà M với nội dung: “Chi nhánh chưa trả kết quả giải quyết hồ sơ của bà đúng thời hạn quy định được ghi trên giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Lý do Chi nhánh văn phòng thảo luận hồ sơ theo Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện X.... xin lỗi bà vì sự trễ hẹn này”. Đến ngày 28-11-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ban hành văn bản số 1733/CNVPĐK-ĐKCG gửi bà M về việc “Tạm ngừng việc thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung: “Chi nhánh văn phòng có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 135/TB-TLVA ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X về việc: tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, diện tích 310 m² tọa lạc tại xã P, huyện X; căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, chi nhánh Văn phòng tạm ngưng thực hiện việc đăng bộ hồ sơ đối với thửa đất trên cho tới khi việc tranh chấp được giải quyết xong.....”

Xét lý do Tạm ngừng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trong thời hạn từ ngày 30-10-2019 đến ngày 27-11-2019 của Chi nhánh văn phòng thì thấy:

Ngày 26-11-2019, Chi nhánh văn phòng nhận được thông báo thụ lý vụ án số 135/TB-TLVA ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X thể hiện nội dung yêu cầu của ông Phạm Văn Q như sau: “Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 20-7-2018 giữa ông Q với ông Nguyễn Hồ Đ, bà Lê Thanh T đối với diện tích đất 310 m² thuộc thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tại xã P, huyện X. Yêu cầu bà T trả cho ông Q số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 200.000.000 đồng”. Xét thấy, theo nội dung của thông báo này thì giữa ông Q và bà T không có sự tranh chấp về diện tích đất 310 m² thuộc thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tại xã P, huyện X, ông Q chỉ yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 20-7-2018 giữa ông Q với ông Nguyễn Hồ Đ, bà Lê Thanh T. Do vậy đây không phải là trường hợp thửa đất đang có tranh chấp như quan điểm của Chi nhánh văn phòng đã xác định.

Trong vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân huyện X đã thụ lý thì ông Q không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tại xã P do bà T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo cho bà T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì ông Q phải có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Chi nhánh Văn phòng chỉ được ngưng thực hiện giải quyết hồ sơ chuyển nhượng từ bà T sang bà M khi nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Điều này cũng đã được Chi nhánh Văn phòng trả lời cho ông Q tại Văn bản số 1134 ngày 16-8-2019. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không có căn cứ để xác định đất đang có tranh chấp như ý kiến của Chi nhánh Văn phòng.

Như vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 188 Luật đất đai thì bà Lê Thanh T đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 310 m² thuộc thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 tại xã P, huyện X cho bà Ngô Thị Thanh M.

Mặt khác, theo điểm b khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau: “Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định”. Căn cứ vào hồ sơ đăng ký biến động thể hiện ngày 22-11-2019 các đương sự đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ chuyển nhượng, đã nộp biên lai thu thuế cho

Chi nhánh Văn phòng. Do đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai phải có trách nhiệm giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M vào ngày 27-11-2019.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã căn cứ vào thông báo thụ lý vụ án số 135/TB-TLVA ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện X để xác định đất đang có tranh chấp là hoàn toàn không có căn cứ. Vì vậy, đến hạn ngày 27-11-2019 Chi nhánh Văn phòng đã không chỉnh lý đăng ký biến động đứng tên bà M và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M là không đúng thời hạn mà pháp luật quy định nên được xác định là hành vi trái pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án nhân dân huyện X giải quyết xong tranh chấp liên quan đến 135/TB-TLVA ngày 18-11-2019, thì Chi nhánh Văn phòng đã chỉnh lý đăng ký biến động đứng tên bà M và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận yêu cầu này của bà Ngô Thị Thanh M là hoàn toàn không phù hợp.

[2.2] Về yêu cầu buộc Chi nhánh phải bồi thường cho bà M số tiền bị thiệt hại 4.056.000.000 đồng do hành vi trái pháp luật thì thấy:

Ngày 22-11-2019, bà L đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà M. Do bà M vi phạm thỏa thuận nên ngày 24/12/2019 bà L đã khởi kiện bà M. Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2020/QĐST-DS ngày 20/02/2020. Tại Văn bản số 820/CV-CCTHADS ngày 27-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X trình bày đã thi hành xong Quyết định số 02/2020/QĐST-DS ngày 20-02-2020 về số tiền phải trả và án phí.

Xét thấy, thiệt hại bà M đưa ra tương ứng số tiền 4.056.000.000 đồng phát sinh từ sự tự nguyện thỏa thuận của bà M với bà L, không phải thiệt hại thực tế do pháp luật quy định. Bởi lẽ, sự thỏa thuận giữa bà M và bà L không được pháp luật thừa nhận thể hiện tại Án lệ số 25/2018/AL của Tòa án nhân dân Tối cao; cụ thể: “Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc”.

Do đó, bà M yêu cầu Chi nhánh phải bồi thường cho bà M số tiền bị thiệt hại 4.056.000.000 đồng phát sinh từ hành vi trái pháp luật là không phù hợp với Án lệ số 25/2018/AL của Tòa án nhân dân Tối cao, Điều 7 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong vụ án này mặc dù chưa làm phát sinh trách nhiệm bồi thường nhưng Hội đồng xét xử kiến nghị đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X cần phải rút kinh nghiệm chung trong toàn đơn vị và có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, các quy định của pháp luật, tránh việc ngộ nhận các văn bản của Tòa án chuyển sang chi nhánh Văn phòng đều xác định có tranh chấp để từ đó tạm ngừng các thủ tục hành chính cho người dân.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện nên Chi nhánh Văn phòng phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự trong vụ án hành chính sơ thẩm: Do bà M yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng nên bà M không phải nộp; cấp sơ thẩm buộc bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu về bồi thường thiệt hại tương ứng số tiền phải nộp là 112.056.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 76 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà M không phải nộp.

[6] Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị Thanh M, sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện X, như sau:

Áp dụng: Các Điều 7, 30, 205, 206 và Điều 225 Luật Tổ tụng hành chính; Điểm b Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Điều 7, Điều 76 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước; Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M về việc buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X phải hoàn tất thủ tục giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 310 m², thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thanh M;

Tuyên bố hành vi “Không giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thanh T và bà Ngô Thị Thanh M đối với thửa đất số 882, tờ bản đồ số 34 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu đúng trong thời hạn từ ngày 30-10-

2019 đến ngày 27-11-2019” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là hành vi trái pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Ngô Thị Thanh M về việc buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X là trái pháp luật phải bồi thường số tiền bị thiệt hại 4.056.000.000 đồng do hành vi trái pháp luật gây ra.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Thanh M số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001340 ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự trong vụ án hành chính: Bà M không phải nộp.

6. Về án phí hành chính phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Thanh M số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008689 ngày 28-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Các đương sự có quyền yêu cầu thi hành bản án, quyết định theo quy định tại các Điều 309, 311, 312 Luật tổ tụng hành chính.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 25-3-2021.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện X;
- VKSND huyện X;
- Chi Cục THADS huyện X;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

CAO XUÂN LONG

