

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 227/2021/HC-PT

Ngày 27 - 4 - 2021

V/v khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 71/2021/TLPT-HC ngày 19 tháng 01 năm 2021 về việc: “Khiếu kiện hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm 25/2020/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2021/QĐPT-HC ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Đỗ Thị Kim A, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 503B, ấp 2, xã B, thành phố C, tỉnh C. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Dương Thị Tường D, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số 221, đường Đ, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh G – Quyền giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C (vắng mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Bá M – Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị Bích I, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 28, khu phố 3, thị trấn J, huyện J, tỉnh C. (vắng mặt)
2. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 503B, ấp 2, xã B, thành phố C, tỉnh C. (vắng mặt)
3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C
 - Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình L – Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.
 - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Bá M – Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. (có mặt)
 - *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Bà Đỗ Thị Kim A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, người đại diện theo ủy quyền của khởi kiện Bà Dương Thị Tường D trình bày:

Năm 2007, Bà Đỗ Thị Kim A và cha là ông Đỗ Phước N đi làm ăn ở nước ngoài (Canada) có tích lũy được một số tiền và muốn mua đất tại Việt Nam để kinh doanh. Từ khoảng tháng 9/2007 đến tháng 09/2008 Bà A nhiều lần gửi tiền về cho mẹ là bà Huỳnh Thị Kim O số tiền tương đương với tiền Việt Nam là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để mua đất tại Việt Nam.

Năm 2009 Bà A về Việt Nam họp gia đình để cử người đứng ra đứng tên giùm với thửa đất bà gửi tiền mua vì thời điểm đó pháp luật Việt Nam chưa cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, phía gia đình đã nhờ Bà Đỗ Thị K là cô út chưa có gia đình để tiện cho việc đứng tên giùm. Năm 2009 bà Huỳnh Thị Kim O – mẹ Bà A đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 885, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.393m² từ bà Nguyễn Thị Mỹ J và ông Võ Văn K tổng cộng số tiền 1.250.000.000, giao thành nhiều lần. Sau này, Bà A có nhờ Ủy ban nhân dân phường chứng nhận việc bà J chuyển nhượng đất cho bà O vì giấy tờ mua bán bị thất lạc (kèm theo có tờ cam kết ngày 14/11/2019).

Ngày 23/4/2013 ông N – cha của Bà A có về Việt Nam nên Bà A gửi tiền cho ông N nhận chuyển nhượng thửa đất số 709, 758 tờ bản đồ số 3, diện tích 125,5m² đất vườn từ bà Chu Thị P với giá 430.000.000 đồng. Thời điểm này ông N cũng chưa thể đứng tên đất nên mới ủy quyền cho Bà K quản lý, sử dụng và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng Q vào ngày 24/4/2013 (kèm theo tờ thỏa thuận).

Từ khi mua xong thửa đất 885, Bà A đã nhiều lần chuyển tiền về cho Bà K để thực hiện tiếp các thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Vì đang gặp khó khăn về tài chính nên Bà A đã đề nghị Bà

K xin nợ tiền để chuyển mục đích quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục thì Bà K giao toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 709, 885 để Bà A giữ cho đến nay.

Từ khoảng tháng 5/2010 Bà A có gửi tiền về để xây nhà trọ trên thửa đất 885, tờ bản đồ số 3, lúc đầu xây 09 phòng trọ hiện nay đang cho thuê tất cả các phòng và có 05 phòng trọ không trả tiền từ tháng 09/2019 cho đến nay. Toàn bộ chi phí vật tư xây dựng 25 phòng đầu do Bà A bỏ tiền ra, khoảng hơn 2 tỷ, có hóa đơn mua bán, giấy viết tay tiền công thợ và những lần trả tiền trực tiếp.

Khi về Việt Nam Bà A mới biết từ năm 2018 đến giữa năm 2019 Bà K gây nợ nần đã thế chấp quyền sử dụng đất hai thửa đất trên và bị áp lực bởi chủ nợ là Bà Phan Thị Bích I nên Bà K nảy sinh ý định gian dối đi làm đơn mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên để làm thủ tục xin cấp lại bản chính (hiện do Bà A đang cất giữ). Hành vi gian dối của Bà Đỗ Thị K đã bị gia đình Bà A phát hiện và ông N đã làm đơn tố giác đến các cơ quan chức năng, trong đó có Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; ngày 24/9/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ban hành Văn bản số 976/CNBT-DKKĐĐ từ chối hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị K.

Sau khi Bà K bị gia đình phát hiện sự việc nêu trên thì Bà K tỏ ý hối lỗi nên đã đồng ý trả lại cho Bà A các thửa đất số 709, 885 tờ bản đồ số 3 mà Bà K đứng tên giữ. Ngày 27/9/2019 Bà Đỗ Thị K đến Văn phòng công chứng R ủy quyền cho Bà A thực hiện nộp hồ sơ, nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên nhằm mục đích hoàn tất nghĩa vụ tài chính còn nợ ngân sách nhà nước. Toàn bộ số tiền này là của Bà A và do chính Bà A đóng cho Nhà nước.

Tháng 10/2019 Bà A hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với hai thửa đất nêu trên nhưng Bà K và Bà O đã ký hợp đồng thế chấp hai thửa đất này từ thời điểm tháng 3 và tháng 5/2019. Đồng thời việc thế chấp phải được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì mới phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên Bà K không có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với hai thửa đất trên nên việc đăng ký thế chấp đã không thực hiện được, không thể cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ hành vi của Bà K và Bà O là hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tài sản của Bà A, đồng thời việc công chứng là sai quy định. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Bà K và Bà O là không có hiệu lực nên không thể ưu tiên thanh toán nợ bằng hợp đồng thế chấp này. Đồng thời một hợp đồng không có hiệu lực giữa hai bên thì đương nhiên không có hiệu lực với người thứ ba.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính với hai thửa đất trên thì ngày 15/10/2019 và ngày 28/10/2019 Bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất số 709 và 885 tờ bản đồ số 3 lại cho Bà A vì thời điểm này Bà A có thể đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã về Việt Nam định cư, đây là một hành động nhằm hợp thức hóa việc đứng tên giữ của Bà K để chuyển lại cho chính chủ là Bà A. Việc công chứng chứng thực được

thực hiện tại Văn phòng công chứng R; sau đó Bà A đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế và lệ phí trước bạ tại Chi cục thuế thành phố C. Vậy thời điểm này hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật vì lúc này quyền sử dụng đất mới đủ điều kiện giao dịch theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự.

Ngày 16/10/2019 Bà A nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai và nhận được phiếu hẹn trả kết quả vào ngày 25/10/2019 đối với thửa đất 709. Ngày 11/11/2019 Bà A nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai và nhận được phiếu hẹn trả kết quả vào ngày 25/11/2019 đối với thửa 885. Tuy nhiên đến ngày 11/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có Công văn số 1143/CNBT-ĐKĐĐ trả lời về việc trễ hẹn hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do: Thửa đất 885, 709 đã được Bà K lập Hợp đồng thế chấp cho Bà O ngày 27/3/2019 và ngày 07/5/2019.

Ngày 30/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nhận thông báo số 760, 61/GXN-TA ngày của Tòa án nhân dân thành phố C về việc đã nhận đơn khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại thửa 885, 709. Đến ngày 20/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C tiếp tục có Công văn số 1196, 1197/CNBT-ĐKĐĐ từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký biến động chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà A, vì lý do nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 256/TB-TLVA của TAND thành phố C đang giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Bà K.

Theo đó Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C căn cứ vào khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT đề từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của Bà A vì hai thửa đất 709 và 885 thuộc tài sản thế chấp đang được giải quyết trong vụ kiện vừa nêu trên. Tuy nhiên quy định của Thông tư cũng không phù hợp áp dụng trong trường hợp này vì quy định chỉ áp dụng đối với tranh chấp đất đai, mà bản chất tranh chấp Hợp đồng vay tài sản không phải là tranh chấp đất đai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo nguyên tắc việc ngăn chặn không cho giao dịch đối với quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án, quyết định ngăn chặn của Tòa án hoặc cơ quan thi hành án nhưng trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay và thế chấp chỉ mới có thông báo thụ lý vụ án mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã dừng thủ tục cập nhật sang tên cho Bà A là sai quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Luật Đất đai, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Bà A.

Hơn nữa thời điểm Bà K ký hợp đồng thế chấp với Bà O thì hai thửa đất đều đang nợ nghĩa vụ tài chính với nhà nước, khi ký thế chấp không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Bà O và Bà K là vô hiệu bởi gian dối và không đúng quy định về việc ký hợp đồng thế chấp nên không có hiệu lực với người thứ ba là Bà A. Đồng thời việc ký hợp đồng thế chấp giữa Bà O và Bà K là sai quy định của Luật đất đai vì thời điểm người sử dụng còn đang nợ nghĩa vụ tài chính thì chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà K và Bà Đỗ Thị Kim A đã được ký

sau khi thửa đất được phép chuyển nhượng đã có hiệu lực, do đó Hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật và Bà K đã bàn giao đất cho Bà A sử dụng trên thực tế. Ngày 16/10/2019 Bà A được cấp giấy hộ kinh doanh dịch vụ nhà cho thuê tháng tại hai thửa đất này và hiện đang quản lý, sử dụng kinh doanh hợp pháp trên thửa đất nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa cập nhật nội dung. Hiện nay Bà K vì thiếu nợ nên đã bỏ trốn, những người thuê trọ cũng vì vậy mà cho rằng Bà A không phải là chủ nên không trả tiền thuê phòng Bà A đã thất thu vì tên chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thực hiện thủ tục cập nhật biến động đất đai là trách nhiệm và nghĩa vụ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thuộc sự quản lý của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C tuy nhiên đã không thực hiện và đã đưa ra căn cứ không đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng hợp pháp. Do đó Bà A yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C phải thực hiện thủ tục cập nhật sang tên hai thửa đất 709, 885 cùng tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, thành phố C, tỉnh C cho Bà Đỗ Thị Kim A theo quy định của pháp luật.

Theo văn bản số 989/VPĐK-TĐCG ngày 06/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C trình bày:

Thửa đất số 709 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 10/10/2019 cho Bà Đỗ Thị K có số phát hành CS 652219, số vào sổ cấp GCN: CS06538

Thửa đất số 885 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 09/3/2010 cho ông Trịnh Hoàng Phụng có số phát hành BA 160763, số vào sổ cấp GCN: CH00096. Đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S– Chi nhánh C ngày 17/12/2018.

Thửa đất số 885 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 08/4/2014 cho Bà Đỗ Thị K có số phát hành BT 201036, số vào sổ cấp GCN: CH01450.

Việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 709, 885 cùng tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, thành phố C tỉnh C qua tên Bà Đỗ Thị Kim A phải thực hiện theo thủ tục hành chính theo Quyết định 1718/QĐ-UBND ngày 13/8/2019 của UBND tỉnh C về việc công bố 01 thủ tục hành chính ban hành mới, 30 thủ tục hành chính thay thế và 04 thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất của Bà Đỗ Thị Kim A đối với thửa đất số 709 và 885 cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã B, thành phố C sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 256/TB-TLVA ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C về

việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 709 và 885 cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại xã B, thành phố C theo quy định tại khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: "...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...".

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có người đại diện theo ủy quyền là Ông Trần Bá M trình bày:

Ngày 08/4/2014 Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Đỗ Thị K tại thửa đất số 885 tờ bản đồ số 3, diện tích 2393m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 12/9/2013 Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Đỗ Thị K đối với thửa đất số 709 tờ bản đồ số 3, diện tích 115,2m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 27/3/2019 Bà Đỗ Thị K ngụ tại ấp 2, xã B, thành phố C, tỉnh C ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Bà Phan Thị Bích I tại thửa đất số 709 tờ bản đồ số 3, diện tích 115,2m². Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 công chứng cùng ngày.

Ngày 16/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị Kim A (nhận chuyển nhượng từ Bà Đỗ Thị K) tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 11/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị Kim A (nhận chuyển nhượng từ Bà Đỗ Thị K) tại thửa đất số 885, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 30/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 760, 761/GXN-TA của Tòa án nhân dân thành phố C.

Ngày 13/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 256/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố C về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 709, 885 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 20/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có công văn số 1196, 1197/CNBT-ĐKĐĐ gửi cho Bà Đỗ Thị Kim A về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Về căn cứ pháp lý:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Đỗ Thị Kim A tại thửa đất số 709, 885 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị Bích I trình bày:

Đối với thửa đất 709, tờ bản đồ số 3, diện tích 115,2m² tại xã B, thành phố C, tỉnh C Bà Đỗ Thị K đã thế chấp cho bà để đảm bảo khoản vay 400.000.000 đồng vào ngày 09/01/2018 và 15/3/2018. Còn thửa đất số 885, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.393m² tọa lạc tại xã B, thành phố C, tỉnh C Bà K đã thế chấp cho bà để vay tiền số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp ngày 07/5/2019.

Bà Đỗ Thị Kim A khởi kiện buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cập nhật sang tên thửa đất 709, 885 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C thì bà có ý kiến: Do hai thửa đất Bà A khởi kiện vụ án hành chính liên quan đến tranh chấp hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà và Bà Đỗ Thị K đã được Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý ngày 13/11/2019 theo thông báo thụ lý số 256. Vụ án đang trong quá trình giải quyết nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đỗ Thị K đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày của Bà Đỗ Thị K.

Tại Bản án số 25/2020/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh C đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 30, 32, 158, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Kim A về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 709, diện tích 115,2m² và thửa 885, diện tích 2393m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã B, thành phố C, tỉnh C cho Bà Đỗ

Thị Kim A.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19/10/2020 người đại diện người khởi kiện Bà Dương Thị Tường D kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện, yêu cầu Văn phòng đất đai tỉnh C cập nhật, sang tên thửa 709, 885 tờ bản đồ số 03, xã B, thành phố C, tỉnh C cho Bà A. Lý do: Đất không thuộc trường hợp đang bị tranh chấp theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Giao dịch thế chấp có hiệu lực phải đăng ký cơ quan đất đai nhưng không đăng ký nên bên thứ 3 họ không biết và buộc phải biết. Theo Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định thời gian từ chối hồ sơ sau 3 ngày làm việc, nhưng Văn phòng đăng ký sau 01 tháng mới trả lời.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Thời gian kéo dài 1 tháng lý do ngày 16/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của Bà A (nhận chuyển nhượng từ Bà K) thửa 709, tờ bản đồ 03, tại xã B, thành phố C. Ngày 30/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được Giấy xác nhận đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân Thành phố C có nội dung xử lý tài sản thế chấp trên. Ngày 11/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có nhận hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của Bà A (nhận chuyển nhượng từ và Chợ) thửa 885, tờ bản đồ 03, tại xã B, thành phố C. Ngày 13/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được Thông báo thụ lý vụ án liên quan đến việc tranh chấp vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất số 709, 885 nêu trên. Do vậy, ngày 20/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố có văn bản trả lời từ chối hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của Bà A. Hiện nay, Tòa án nhân dân thành phố C đã xử tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà K và Bà A nên không có căn cứ để cấp GCNQSDĐ cho Bà A.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố từ chối hồ sơ của Bà A là có cơ sở. Người đại diện theo ủy quyền của Bà A kháng cáo không cung cấp được tài liệu mới chứng minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện: Bà Đỗ Thị Kim A khởi kiện về hành vi hành chính đối với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C về việc không thực hiện cập nhật sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 709, 885 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C cho Bà Đỗ Thị Kim A. Đây là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo Điều 30 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Theo Điều 32 Luật tố tụng hành chính, người khởi kiện khởi kiện vụ án hành chính đối trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh C.

[1.3] Về thời hiệu: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Kim A đối với hành vi hành chính nêu trên vẫn còn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C ban hành văn bản từ chối việc cập sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

[2.2] Về nội dung hành vi hành chính bị khiếu kiện:

Ngày 27/9/2019 Bà Đỗ Thị K và Bà Đỗ Thị Kim A có lập hợp đồng ủy quyền với nội dung Bà K ủy quyền cho Bà A thực hiện việc nộp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với các thửa đất 709, 885 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C;

Ngày 10/10/2019 giữa Bà Đỗ Thị K và Bà Đỗ Thị Kim A có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 709 tờ bản đồ số 3, diện tích 115,2m² tọa lạc tại xã B, thành phố C với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Đến ngày 28/10/2019 giữa Bà Đỗ Thị K và Bà Đỗ Thị Kim A có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 885, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.398m² tọa lạc tại xã B, thành phố C với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Ngày 16/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị Kim A tại thửa số 709, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 30/10/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có nhận Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 760, 761/GXN-TA của Tòa án nhân dân thành phố C.

Ngày 11/11/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C tiếp

nhận hồ sơ đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị Kim A tại thửa đất 885, tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Đến ngày 13/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có nhận được thông báo thụ lý vụ án số 256/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố C về việc tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 709, 885 cùng tờ bản đồ số 3, tại xã B, thành phố C, tỉnh C.

Ngày 20/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có văn bản số 1196, 1197/CNBT - ĐKĐĐ gửi cho Bà Đỗ Thị Kim A về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Đến ngày 26/12/2019, Bà A có nộp đơn yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Bà Phan Thị Bích I và Bà Đỗ Thị K với nội dung yêu cầu tuyên bố hai văn bản công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với hai thửa 709, 885 nêu trên giữa Bà Đỗ Thị K và Bà Phan Thị Bích I vô hiệu. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà A và Bà K đối với hai thửa đất nêu trên được Tòa án nhân dân thành phố C thông báo thụ lý bổ sung số 209/TB-TLVA ngày 26/12/2019. Hiện nay, vụ án đã được giải quyết bằng bản án số 40/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 có nội dung tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 709 và 885, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại xã Phú Thuận, thành phố C giữa Bà Đỗ Thị K và Bà Đỗ Thị Kim A và tòa án cấp phúc thẩm đã đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự trên.

Như vậy, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà A thực tế hai thửa đất 709, 885 tờ bản đồ số 3 tại xã B, thành phố C nêu trên đang có tranh chấp, được Tòa án thụ lý giải quyết. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp. Căn cứ quy định tại Điểm d, khoản 11, Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có nêu: “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 những căn cứ...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”.

Từ các chứng cứ phân tích trên, xét thấy Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C từ chối hồ sơ của Bà A do chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà A là có căn cứ. Người đại diện theo ủy quyền của Bà A kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bà A giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Đỗ Thị Kim A phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Bà Đỗ Thị Kim A là Bà Dương Thị Tường D.

- Giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm:

Căn cứ vào các điều 30, 32, 158, điểm a khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Kim A về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 709, diện tích 115,2m² và thửa 885, diện tích 2393m², cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã B, thành phố C, tỉnh C cho Bà Đỗ Thị Kim A.

II. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003888 ngày 23/10/2020 (do ông Lâm Quang T nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh C.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh C;
- VKSND tỉnh C;
- Cục THADS tỉnh C;
- Dương sự (5);
- Lưu: HS, VP. (15)

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

Trần Thị Huyền Vân