

Bản án số: 874/2024/HC-PT  
Ngày 20 tháng 8 năm 2024.  
V/v: “Khiếu kiện hành vi hành chính  
không cấp GCNQSD đất”.

**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:* Ông Mai Xuân Thành

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, 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 388/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 4 năm 2024 về việc “Khiếu kiện hành vi không cấp GCNQSD đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 79/2023/HC-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2519/2024/QĐPT-HC ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Bà Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1979 (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số F, đường B, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ liên hệ: Công ty L1 – Số B, đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh D.

Địa chỉ: Số B, P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Trịnh Quốc D – Phó Giám đốc (Văn bản số 5478/VPĐK-TCHC ngày 09/8/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:** Ông Đặng Văn L – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B (Văn bản số 5479/VPĐK-TCHC ngày 09/8/2023) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

**\* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của khởi kiện trình bày:**

Ngày 12/11/2014, ông Q tham gia và mua trúng đấu giá tài sản là thửa đất số 23, tờ bản đồ 24 phường T và phân diện tích đất gắn liền nhưng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổng diện tích 349,6m<sup>2</sup> do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ tổ chức. Ông mua trúng đấu giá thửa đất trên với giá 1.730.000.000đ (một tỉ bảy trăm ba mươi triệu đồng), đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 102/HĐ.MBTS với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ và được Văn phòng C chứng nhận. Ông Q đã thanh toán đủ số tiền mua trúng đấu giá.

Ngày 09/01/2015, cơ quan thi hành án đã thực hiện việc cưỡng chế bàn giao tài sản cho ông quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Ngày 13/01/2015 cơ quan thi hành án ban hành Quyết định cưỡng chế yêu cầu ông M – bà B phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà không chấp hành. Ngày 01/6/2015 cơ quan thi hành án đã ban hành văn bản số: 838/CCTHA yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố B thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T576825 do UBND thành phố B cấp ngày 09/11/2004 cho ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị Ngọc B1.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, ngày 27/6/2017 Văn phòng đăng ký đất đai phát hành văn bản số: 3316/CNBH-ĐKTK.ĐƠN trả lời và hướng dẫn “chỉ giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q với diện tích 258m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm”.

Ông đã thực hiện lại việc đo đạc điều chỉnh bản vẽ theo diện tích theo yêu cầu của Văn phòng Đ, đã nộp thuế giá trị gia tăng và trước bạ theo thông báo của Chi cục thuế T. Văn phòng Đ chi nhánh B lại lấy lý do ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị Ngọc B1 đang khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng bán đấu giá để tạm dừng hồ sơ.

Đến ngày 16/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị Ngọc B1 bằng bản án số 77/2020/DS-PT. Ngày 05/01/2022 ông có đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết và ngày 11/01/2022 Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa có công văn số: 41/BC-THA đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B tiếp tục giải quyết phát Giấy chứng nhận cho ông Q.

Ngày 13/5/2022, Văn phòng Đ chi nhánh B có buổi làm việc với Chi cục thi hành án dân sự TP. Biên Hòa cho là đang có vướng mắc trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp bán đấu giá mà không thu hồi được cấp Giấy chứng nhận, nên vẫn tiếp tục từ chối giải quyết hồ sơ của ông;

Ngày 21/7/2022, ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị Ngọc B1 có đơn có mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có xác nhận của Công an phường T) và thông báo đến cơ quan thi hành án; Ngày 21/10/2022, cơ quan thi hành án có văn bản số: 1879/THADS về việc bổ sung thông tin bị mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận mới cho tôi.

Nay ông khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, yêu cầu Tòa án tuyên bố:

+ Hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ từ chối không tiếp nhận hồ sơ và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất 23, tờ bản đồ 24 phường T là hành vi trái pháp luật;

+ Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện việc tiếp nhận lại hồ sơ đăng ký đất đai và thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 24 phường T;

**\* Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ trình bày:**

Năm 2016 ông Nguyễn Văn Q lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 24 phường T thuộc trường hợp mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố B.

Theo tài liệu ông Nguyễn Văn Q cung cấp thể hiện nguồn gốc đất: thửa đất số 23 tờ bản đồ số 24 phường T do ông Phạm Ngọc S và bà Nguyễn Thị Tuyết N sử dụng, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 578625 ngày 09/11/2004. Năm 2012 chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị Bích N1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 20/10/2012 tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/6/2013 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 4310/QĐ-CCTHADS để đảm bảo thi hành Bản án số 14/2013/DSST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Ông Nguyễn Văn Q mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102/HĐ.MBTS được Văn phòng C, huyện V, tỉnh Đồng Nai công chứng số 306 quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015. Ngày 09/01/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thực hiện bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Văn Q tại Biên bản cưỡng chế giao tài sản.

Ngày 20/10/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa có Văn bản số 1823/THADS đề nghị Văn phòng Đ Chi nhánh B lập thủ tục hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số T 578625 do UBND thành phố B cấp ngày 09/11/2004 để cấp mới cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Q.

Ngày 21/12/2016 Văn phòng Đ Chi nhánh B có Văn bản số 7276/CNBH-ĐKTK xin ý kiến Cục trưởng Cục thi hành án dân sự tỉnh với nội dung: “Việc Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đề nghị Văn phòng Đ Chi nhánh B lập thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 578625 do UBND thành phố B cấp ngày 09/11/2004 để cấp mới cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Q. Vì thời điểm này, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã thi hành xong Bản án số 14/DSST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và kết quả bán đấu giá tài sản không bị hủy. Việc Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Bản án nêu trên không liên quan đến việc thi hành án và người đã mua trúng đấu giá tài sản là đúng hay sai”.

Ngày 16/6/2017 Văn phòng Đ Chi nhánh B nhận được Văn bản số 687/CTHA.KNTC ngày 14/6/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai với nội dung: Ngày 17/4/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Bản án số 14/2013/DSST ngày 21/3/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa không liên quan đến quá trình tổ chức thi hành án và người mua trúng đấu giá tài sản là ông Nguyễn Văn Q, vì ngày 12/11/2014 tài sản là nhà đất tại số A khu phố A phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã bán đấu giá thành và ngày 09/01/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã tổ chức giao tài sản cho ông Nguyễn Văn Q là người mua trúng đấu giá xong. Vậy đề nghị Văn phòng Đ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số A khu phố A phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho người mua trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

Liên quan nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người phải thi hành án và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá theo đề nghị của cơ quan Thi hành án. Đối chiếu quy định Khoản 2 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/07/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự; khoản 6, khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai thì các văn bản pháp luật về thi hành án nêu trên đều quy định việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, quy định của pháp luật về đất đai hiện nay thì việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trong các trường hợp sau:

+ Hủy Giấy chứng nhận khi người sử dụng đất làm mất bản chính Giấy chứng nhận (Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014).

+ Hủy Giấy chứng nhận trong trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên chuyển quyền không giao bản chính giấy chứng nhận để bên nhận chuyển nhượng đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định (Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014).

+ Hủy Giấy chứng nhận đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai, Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm đ Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nhưng người sử dụng đất không giao nộp bản chính Giấy chứng nhận để thu hồi (khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Như vậy, việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận theo đề nghị của cơ quan Thi hành án tại Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ sẽ không đảm bảo các quy định nêu trên của pháp luật về đất đai. Đồng thời, pháp luật về đất đai hiện nay chưa có trình tự, thủ tục giải quyết việc hủy Giấy chứng nhận trong các trường hợp trên theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

Từ các nội dung trên, Văn phòng Đ Chi nhánh B đã thông báo đến cơ quan Thi hành án và ông Nguyễn Văn Q để cung cấp bản chính giấy chứng nhận số T 578625 cấp ngày 09/11/2004 hoặc liên hệ Tòa án để được Tòa án quyết định hoặc tuyên thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp không cung cấp được bản chính giấy chứng nhận hoặc không được Tòa án quyết định hoặc tuyên thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có cơ sở đề xuất cấp giấy chứng nhận.

Việc ông Nguyễn Văn Q đề nghị tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23 tờ bản đồ số 24 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là không có cơ sở.

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 79/2023/HC-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:**

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 116, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 168; Điều 193, Điều 194 của Luật tổ tụng hành chính,

- Áp dụng Điều 95, Điều 105 Luật Đất đai 2013; Điều 37 khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP; khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Điểm b, khoản 5, điều 9 Thông tư số: 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T1; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

*Tuyên bố hành vi không tiếp nhận hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mà ông Nguyễn Văn Q đã mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102/HĐ.MBTS được Văn phòng C, huyện V, tỉnh Đồng Nai công chứng số 306 quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là trái pháp luật.*

*Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc tiếp nhận hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông*

*Nguyễn Văn Q đối với tài sản mà ông đã mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.*

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người khởi kiện vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không đối thoại với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

**Tố tụng:** Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo và người khởi kiện đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định chung.

[1] Ông Nguyễn Văn Q là người đã mua được tài sản do Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Biên Hòa đưa ra bán đấu giá là diện tích đất 329,8m<sup>2</sup> tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 24 phường T và tài sản gắn liền với thửa đất theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 102/HĐ.MBTS ngày 12/11/2014 với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đ. Ông Q cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho cơ quan Thi hành án dân sự; nộp xong thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ theo thông báo của cơ quan thuế.

Ông Nguyễn Văn Q mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102/HĐ.MBTS được Văn phòng C, huyện V, tỉnh Đồng Nai công chứng số 306 quyền số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015. Ngày 09/01/2015 Chi cục Thi hành án dân sự T thực hiện bàn giao tài sản cho ông Nguyễn Văn Q tại Biên bản cưỡng chế giao tài sản. Sau khi mua và nhận tài sản nêu trên, ông Q1 có đơn xin được làm GCNQSD đất nhưng không được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chấp nhận.

[2] Xét đơn kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Hội đồng xét xử xét thấy:

Do không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 578625 (do ông Đỗ Văn M1 và bà Đỗ Thị B1 không giao nộp), ngày 20/10/2016 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa có Văn bản số 1823/THADS đề nghị Văn phòng Đ Chi nhánh B lập thủ tục hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T

578625 do UBND thành phố B cấp ngày 09/11/2004 để cấp mới cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Q.

Đối chiếu với các quy định pháp luật đang có hiệu lực pháp luật gồm:

+ Điểm b, khoản 2, Điều 28, Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự quy định: “Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự, Văn phòng Đ có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

+ Khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: “trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định..”

+ Điểm b, khoản 5, điều 9 Thông tư số: 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ T1 quy định:

“5. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai...; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất ...

.. b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;”

Như vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ từ chối tiếp nhận hồ sơ để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn Q do không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa đã có văn bản đề nghị là vi phạm các quy định nêu trên, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

Đồng thời căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì kể từ ngày 20/5/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ có chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đối với hành vi không tiếp nhận hồ sơ và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là có căn cứ được chấp nhận. Bản án sơ thẩm chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của ông Q là có căn cứ, đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ không có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 79/2023/HC-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 116, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 168; Điều 193, Điều 194 của Luật tố tụng hành chính,

- Áp dụng Điều 95, Điều 105 Luật Đất đai 2013; Điều 37 khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP; khoản 23 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; Điều b, khoản 5, điều 9 Thông tư số: 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ T1; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Tuyên bố hành vi không tiếp nhận hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản mà ông Nguyễn Văn Q đã mua trúng đấu giá theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 102/HĐ.MBTS được Văn phòng C, huyện V, tỉnh Đồng Nai công chứng số 306 quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/02/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ là trái pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc tiếp nhận hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q đối với tài sản mà ông đã mua trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm, đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số số 0002430 ngày 10/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai, nay được chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.



Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- Lưu VT (5), HC (2) (BA-Tâm).

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

**Mai Xuân Thành**