TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số 404/2024/HC-PT
Ngày 23/10/2024
Về *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán
Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường, ông Trần Quốc Cường
- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số 161/2024/TLPT-HC ngày 24/6/2024 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"* đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 53/2024/HC-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1981/2024/QĐ-PT ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Người khởi kiện: ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1954, địa chỉ: A Hồ T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bị kiện:

1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: D P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk*:* ông Lê Ly Đ, Trưởng phòng Đăng ký và cấp Giấy chứng nhận thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ trụ sở: C T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do ông Nguyễn Văn M – Giám đốc Chi nhánh đại diện có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Thị Thanh L, sinh năm 1988, địa chỉ: nhà số B A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 25/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, Người khởi kiện ông* Nguyễn Ngọc G *và người đại diện theo ủy quyền của ông* G *trình bày:*

Tháng 10/2021, ông G khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, yêu cầu giải quyết công nhận ông G có quyền sử dụng 335m^2 đất nhận chuyển nhượng theo giấy viết tay giữa vợ chồng ông Trần Thanh C, bà Ngô X với ông G ngày 15/10/2007; yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 mà UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho *"hộ ông Trần Thanh C"* ngày 06/3/1995 đối với phần diện tích đất 335m^2 mà ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G; yêu cầu hủy một phần *Văn bản phân chia di sản thừa kế* do bà Ngô Thị X và các con Trần Thị Thanh L, Trần Thị Thanh X1, Trần Thị Thanh M1, Trần Bảo L1 lập ngày 08/3/2012 tại Văn phòng C đối với diện tích đất 335m^2 ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G. Quá trình Tòa án giải quyết, ông G rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 30/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định: *1. "Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G: 1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2007 giữa ông Trần Thanh C, bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Ngọc G đối với diện tích đất 335m^2 (trong đó đất ở 133m^2, đất nông nghiệp, đất màu 202m^2); thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích 1.000m^2…… Ông G có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện kê khai, tách thửa, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan; 1.2 Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 08/3/2012 giữa bà Ngô Thị X với bà Trần Thị Thanh L, bà Trần Thị Thanh X1, bà Trần Thị Thanh M1, ông Trần Bảo L1 đối với phần diện tích đất 335m^2 ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B hủy bỏ một phần nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 đối với phần diện tích đất ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007, để ông G thực hiện các thủ tục tách thửa, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng".* Bà X và chị L kháng cáo, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột kháng nghị. Tại Bản án Dân sự phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ông G gửi đơn đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xin tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 335m^2 đất theo quyết định của bản án phúc thẩm, nhưng Phòng một cửa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ chối nhận hồ sơ và trả lời ông G tại Văn bản số 1344/CNBMT-HCTH ngày 31/5/2023 là không đủ điều kiện tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G. Ông Giao tiếp T1 khiếu nại, thì ngày 09/8/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐăkLăk ban hành Văn bản số 728/VPĐKĐĐ-HCTH trả lời ông G "*Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, VPĐKĐĐ - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã hướng dẫn ông Nguyễn Ngọc G khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu bà Trần Thị Thanh L giao GCNQSDĐ để thực hiện việc chỉnh lý biến*

động quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh L, làm căn cứ cấpGCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc G theo đúng quy định của pháp luật ".

Nay, ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: *(i)* hủy Văn bản số 1344/CNBMT-HCTH ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và hủy Văn bản số 728/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 09/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk; *(ii)* Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thực hiện quyết định của Bản án phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo khoản 3, khoản 7 Điều 87 Nghị định 43 của Chính phủ ngày 15/5/2014 là hủy bỏ nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 đối với phần diện tích đất ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G, để ông G thực hiện các thủ tục tách thửa, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 335m^2 đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 21/11/2023, ông G bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thực hiện hành vi hành chính hủy bỏ nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954, cụ thể hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012:*"bà Trần Thị Thanh L...nhận thừa kế quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực theo hợp đồng số 2739, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2023, đã xác định Nghĩa vụ tài chính ngày 15/03/2012 "Không phải nộp"*.

** Người bị kiện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:*

Ngày 10/3/2012 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ phân chia di sản thừa kế của chị Trần Thị Thanh L đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.000m^2 loại đất ở khu dân cư, tọa lạc tại xã H, thành phố B, mã hồ sơ HOAPH-002315C. Hồ sơ tiếp nhận gồm: Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 do UBND thị xã B cấp ngày 06/3/1995 cho hộ Trần Thanh C; Văn bản phân chia di sản thừa kế số 2739, quyển số 02/TP/CC- SCC/HĐGD của Văn phòng C1; Bản sao Giấy chứng tử của ông Trần Thanh C; bản sao Giấy khai sinh của chị Trần Thị Thanh L; Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân. Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B) xử lý hồ sơ, lập phiếu chuyển thông tin địa chính chuyển cơ quan thuế. Ngày 15/3/2012 Chi cục T4 phát hành thông báo nghĩa vụ tài chính, ngày 26/3/2012 Văn phòng xác nhận biến động chủ sử dụng sang tên *"bà Trần Thị Thanh L"* là đúng quy định.

Ngày 31/5/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được đơn đề ngày 20/5/2023 của ông G đề nghị Chi nhánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G đối với diện tích đất ông Giao nhận chuyển nhượng của cha mẹ chị L, đồng thời yêu cầu dừng giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất ông Giao nhận chuyển nhượng

của cha mẹ chị L; sau khi xem xét nội dung đơn, các giấy tờ có liên quan, Chi nhánh có ý kiến như sau:

- Ngày 19/10/2022 Chi nhánh nhận được đơn của ông G đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 cấp ngày 06/3/1995 theo Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Ngày 31/10/2022 và ngày 10/11/2022, Chi nhánh đã tổ chức họp mời đại diện UBND xã H, ông G và chị L tham gia, nhưng chị L vắng cả 02 lần mời họp

- Để có cơ sở thi hành Bản án số 170/2022/DS-PT, ngày 30/11/2022 Chi nhánh ban hành Thông báo số 3059/TB-CNBMT gửi, đề nghị chị L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 để Chi nhánh có thể thực hiện việc đo đạc, đăng ký biến động cho ông G, đồng thời cấp đổi phần diện tích đất còn lại cho chị L, nhưng chị L không nộp Giấy chứng nhận.

- Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma T2 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk đã có Văn bản đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk trả lời. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Công văn trả lời số 501/TA-CV ngày 10/5/2023 thì ngày 31/5/2023 Chi nhánh ban hành Công văn số 1344/CNBMT-HCTH giải quyết đơn đề nghị của ông G như sau: + Đối với khiếu nại cho rằng Chi nhánh chậm trễ trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G thì Chi nhánh chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông G nên khiếu nại của ông G là không có cơ sở; + Đối với đề nghị hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 thì ông G đã rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung này tại Tòa án; + Bản án phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không quyết định thu hồi hoặc buộc chị L giao nộp Giấy chứng nhận để ông G có thể liên hệ các cơ quan có thẩm quyền thực hiện kê khai, tách thửa, đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 335m^2 và hủy một phần nội dung đăng ký biến động tại trang IV của Giấy chúng nhận mà chỉ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C, bà X với ông G nên Chi nhánh không có cơ sở trình UBND thành phố Buôn Ma T2 hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Đơn đề nghị của ông G nên đề nghị ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Người bị kiện* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk *trình bày:* Ngày 24/7/2023 Văn phòng Đ nhận được đơn của ông G khiếu nại việc không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Ngày 03/8/2023, Văn phòng mời ông G (do ông T3 là đại diện theo ủy quyền), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B làm việc, tại buổi làm việc Chi nhánh cho biết ông G chưa xuất trình đủ các tài liệu theo quy định để Chi nhánh trình UBND thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G nên Chi nhánh từ chối nhận hồ sơ. Quan điểm của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk là đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông G.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 53/2024/HC-ST ngày 10/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk quyết định:

Căn cứ: Điều 30; Điều 32; Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính; Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ T5 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; khoản 2 Điều 32 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G.

Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thực hiện hành vi hành chính hủy bỏ nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 ngày 06/3/1995 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông Trần Thanh C, cụ thể hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 như sau: Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1988, số CMND: 240996324; Địa chỉ thường trú: 143/65 Khu phố A - Đường P - Phường B - Quận B - Tp HCM. Nhận thừa kế QSD đất được Văn phòng C chứng thực theo hợp đồng số: 2739 Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2023. Đã xác định NVTC ngày 15/03/2012 "Không phải nộp".

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm chỉnh lý, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Ngọc G đối với phần diện tích đất 335m^2 mà ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007 trong GCNQSDĐ số D 0410954.

[2]. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G về việc:

Yêu cầu hủy Văn bản số 1344/CNBMT-HCTH ngày 31/5/2023 của CNVPĐKĐĐ thành phố B và hủy Văn bản số 728/VPĐKĐĐ-HCTH, ngày 09/8/2023 của VPĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk.

Buộc CNVPĐKĐĐ thành phố Buôn Ma T2 thực hiện Quyết định của Bản án Phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo khoản 3, khoản 7 Điều 87 Nghị định 43 của Chính phủ ngày 15/5/2014 là: CNVPĐKĐĐ thành phố B hủy bỏ một phần nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 04 của GCNQSDĐ số D 0410954 đối với phần diện tích đất ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007 trên, để ông G thực hiện các thủ tục tách thửa, đăng ký, xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[3]. Về án phí: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk đều có Đơn kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính;

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng nội dung vụ án, đúng pháp luật, nên đề nghị bác kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐắkLắk, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 15/10/2007 ông Trần Thanh C và vợ bà Ngô Thị X ký *Giấy sang nhượng* (không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng cho ông Ngô Ngọc G1 300m^2 đất (10mx10m) là một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 diện tích 1.000m^2 loại đất *"khu dân cư lâu dài"* xã H, thị xã B được UBND thị xã B cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* ngày 06/3/1995 cho *"hộ ông Trần Thanh C"*. Cuối năm 2011 ông C chết không để lại di chúc, ngày 08/3/2012 tại Văn phòng C bà X cùng các con Trần Thị Thanh L, Trần Thị Thanh X1, Trần Thị Thanh M1 và Trần Bảo L1 lập *Văn bản phân chia di sản thừa kế* thống nhất cho chị L được hưởng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 111, ngày 26/3/2012 chị L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý đứng tên chủ sử dụng thửa đất 111 tại trang 4 của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954*.

[2] Năm 2021 ông G1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông G1 có quyền sử dụng 335m^2 đất (đo thực tế) mà ông G1 đã nhận chuyển nhượng, yêu cầu hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* và hủy một phần *Văn bản phân chia di sản thừa kế* đối với diện tích đất ông G1 đã nhận chuyển nhượng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với quyết định: *1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2007 giữa ông Trần Thanh C, bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Ngọc G đối với diện tích đất 335m^2 (trong đó đất ở 133m^2, đất nông nghiệp, đất màu 202m^2), thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13, có tổng diện tích 1.000m^2...có tứ cận: + Phía đông giáp đất ông S, cạnh dài 10m; Phía tây giáp đường bê tông, cạnh dài 10m; + Phía nam giáp đường bê tông, cạnh dài 33,5m; + Phía bắc giáp phần đất còn lại của thửa 111, cạnh dài 33,5m. Ông G có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện kê khai, tách thửa, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan. 2/ Hủy một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 08/3/2012 giữa bà Ngô Thị X với bà Trần Thị Thanh L, bà Trần Thị Thanh X1, bà Trần Thị Thanh M1, ông Trần Bảo L1 đối với phần diện tích*

đất 335m^2 ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007. 3/ Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B hủy bỏ một phần nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 đối với phần diện tích đất ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007, để ông G thực hiện các thủ tục tách thửa, đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng…". Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực, ông G yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thi hành phán quyết tại bản án, cấp cho ông G Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 335m^2 đất, nhưng Chi nhánh từ chối nhận hồ sơ xin đo đạc, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G vì không đủ điều kiện.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử tổ chức cho hai bên đối thoại theo hướng ông G chịu trách nhiệm thuyết phục chị L giao nộp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* và ký biên bản bàn giao đất để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện quy trình thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954, cấp cho ông G Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích nhận chuyển nhượng và cấp cho chị L Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất còn lại, nếu đối thoại được thì sẽ dừng phiên tòa để thực hiện. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đồng ý với phương án Tòa án đưa ra, vì như vậy là cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu đồng thuận của các đương sự không có tranh chấp, nhưng ông G trình bày đã trao đổi, nhưng chị L không đồng ý giao nộp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* và cũng không đồng ý giao đất.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày lý do Chi nhánh từ chối nhận hồ sơ xin đo đạc, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G vì: *(i)* theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 thì khi đăng ký, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì *"Bên chuyển quyền phải giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, nhưng Bản án dân sự phúc thẩm không buộc chị L giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 mặc dù Chi nhánh đã gửi Văn bản cho chị L, nhưng chị L không giao nộp Giấy chứng nhận và cũng không hợp tác đo đạc, ký biên bản bàn giao đất nên Chi nhánh không có cơ sở thực hiện việc chỉnh lý; *(ii)* Đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 4 của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* thực hiện theo nội dung *Văn bản phân chia di sản thừa kế* ngày 08/3/2012 lập tại Văn phòng C giữa bà X và các con nên Chi nhánh không có quyền *"hủy bỏ"* đăng ký kiến động này mà thuộc thẩm quyền của Tòa án khi giải quyết vụ án dân sự có quyền hủy bỏ quyết định cá biệt quy định tại Khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; *(iii)* Vì chị L không giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 nên việc Bản án dân sự phúc thẩm buộc Chi nhánh phải đăng ký biến động công nhận ông G có quyền sử dụng đất 335m^2 đất, đồng nghĩa buộc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G thì lẽ ra Tòa án phải hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* vì việc hủy quyết định cá biệt này thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự khi giải quyết

vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với vợ chồng ông C, bà X, không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân; *(iv)* Bản án dân sự phúc thẩm buộc Chi nhánh đăng ký biến động cho ông G đối với quyền sử dụng 335m^2 đất gồm 133m^2 đất ở, 202m^2 đất nông nghiệp, đất màu, thuộc thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 13 có tổng diện tích 1.000m^2 đất *"khu dân cư lâu dài"* là không chính xác; buộc đăng ký biến động cho ông G quyền sử dụng 335m^2 đất (kích thước 10m x 33,5m) là cách tính diện tích đất *"ước lượng"* theo hình chữ nhật, trong khi thực tế đất hình chéo và theo quy định thì việc cấp Giấy chứng nhận phải căn cứ kích thước, hình dạng, diện tích thửa đất được đo đạc, chỉnh lý trên bản đồ địa chính, theo phương pháp toán học (phần mềm).

[4] Xét, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B từ chối nhận hồ sơ xin đo đạc, tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G với lý do đã trình bày tại mục [3] là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra, khi giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G với vợ chồng ông C, bà X, nếu có đủ căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì Tòa án phải hủy một phần *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954,* hủy một phần *Văn bản phân chia di sản thừa kế* ngày 08/3/2012 và hủy nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 tại trang 04 của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* theo quy đinh tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo đạc, lập sơ đồ hiện trạng đất dự định công nhận quyền sử dụng cho ông G theo phương pháp toán học (phần mềm); yêu cầu chị L giao nộp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954* trong thời hạn nhất định và bàn giao đất để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện chỉnh lý khi các bên hợp tác hoặc làm thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G đối với diện tích nhận chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L phần đất còn lại mới có thể thi hành án. Vì các lẽ trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm (Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk) khi giải quyết vụ án hành chính đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G "*Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk hủy bỏ nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012, tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954... và có trách nhiệm chỉnh lý, đăng ký biến động cho ông Nguyễn Ngọc G đối với phần diện tích đất 335m^2 mà ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G vào ngày 15/10/2007 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954"* là không đúng pháp luật nên sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G. Theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Điều 1 Quyết định số 251/QĐ-STNMT ngày 22/5/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thì từ Quý III năm 2003 thẩm quyền xác nhận thay đổi (chỉnh lý) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk thực hiện là không đúng và cách tuyên bản án sơ thẩm khó hiểu, mâu thuẫn (phần **[1]** tuyên chấp nhận, phần **[2]** tuyên không chấp nhận,

đối với cùng bản chất yêu cầu khởi kiện của ông G, tuy khác chủ thể phải thực hiện), các thiếu sót này cần rút kinh nghiệm.

[5] Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2022/DS-PT ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 30/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết vụ án *"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế"* giữa Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc G với Bị đơn vợ chồng ông Trần Thanh C, bà Ngô Thị X có nhiều thiếu sót dẫn đến không thể thi hành án nên ông G hoặc các đương sự khác trong vụ án có quyền đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm vụ án này theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông G, nhưng do bản án dân sự phúc thẩm mà ông G viện dẫn để khởi kiện vụ án hành chính này có nhiều thiếu sót không thể thi hành án, mặt khác, ông G là người cao tuổi đã có Đơn xin miễn án phí nên ông G không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk không phải chịu án hành chính phúc thẩm nên được hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 53/2024/HC-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, như sau:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 206 Điều 348, 349 của Luật Tố tụng hành chính, 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, lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm b khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Điều 1 Quyết định số 251/QĐ-STNMT ngày 22/5/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc G {gồm: - Yêu cầu hủy Văn bản số 1344/CNBMT-HCTH ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Văn bản số 728/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 09/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk; - Yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thực hiện hành vi hành chính hủy bỏ nội dung đăng ký biến động ngày 26/3/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954 ngày 06/3/1995 do Ủy

ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông Trần Thanh C; - Yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý, đăng ký biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc G đối với phần diện tích đất 335m^2 mà ông C, bà X đã chuyển nhượng cho ông G ngày 15/10/2007 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0410954}.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Ngọc G không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012850 ngày 02/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012856 ngày 07/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra III-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lăk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đặng Kim Nhân