

Bản án số: 103/2025/HC-PT
Ngày 22 tháng 01 năm 2025
V/v “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và quyết định giải quyết khiếu
nại”.

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 Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Hà Huy Cầu

ông Mai Xuân Thành

- 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.

Trong các ngày 15 tháng 01 và ngày 22 tháng 01 năm 2025, 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: 1104/2024/TLPT-HC ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định giải quyết khiếu nại”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 71/2024/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3475/2024/QĐPT ngày 13 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1984; địa chỉ: số A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: A B, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn N, là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: số E B, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; địa chỉ: số C, đường P, phường P,

thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

2. Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; địa chỉ: số C, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1989; địa chỉ: số A A, đường H, tổ A, ấp D, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh B; địa chỉ: số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Xuân T1; địa chỉ: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, đường D, khu đô thị B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- Người kháng cáo: Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy H trong quá trình tham gia tố tụng, yêu cầu khởi kiện của bà H như sau:

Ngày 13/4/2022, bà Nguyễn Thị Thúy H nộp đơn khởi kiện bà Lê Hồng T2 tại Toà án nhân dân thành phố Thuận An để tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 14/4/2022, bà H nộp đơn ngăn chặn về việc không tiến hành đăng bộ sang tên đối với quyền sử dụng đất nêu trên của bà T2 và nộp Thông báo thụ lý vụ án số 87/2021/TLST-DS ngày 18/4/2022 của Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T và được cơ quan này yêu cầu bổ sung: “Văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án hoặc thông báo thụ lý của Tòa án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất trước ngày 05/5/2022”. Sau đó, bà H đã nộp Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số 05/TB-TLVA ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, có nội dung bổ sung yêu cầu khởi kiện: “Buộc bà Lê Hồng T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/3/2022 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T”. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đ không có văn bản trả lời nào cho bà H biết đối với thông báo thụ lý vụ án bổ sung để bà H biết kết quả về việc giải quyết vụ việc để tiếp tục khiếu nại, khiếu kiện là sai sót trong việc tiếp nhận, xử lý đơn của công dân. Do đó, bà H cho rằng vụ án đang được giải quyết nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ không giải quyết đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngày 20/5/2022, Toà án nhân dân thành phố Thuận An đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thông tin đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại khu phố Đ, phường L và Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 883/CNTA-ĐK&CGCN phúc đáp có nội dung: “Tại thời điểm cung cấp thông

tin, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chưa phát hiện bà Lê Hồng T2 đăng ký biến động nào khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên”. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án đến khi có Bản án sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Toà án nhân dân thành phố Thuận An thì ông T đều khẳng định: “Ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Hồng T2 và dùng quyền sử dụng đất để thế chấp cho Ngân hàng V để vay số tiền 1.300.000.000 đồng để thanh toán tiền mua đất còn thiếu cho bà T2, số tiền vay tạm thời bị tạm khoá tại tài khoản của bà T2, khi nào ông T được cấp giấy chứng nhận thì bổ sung cho Ngân hàng thì ông T sẽ được giải ngân và bà T2 nhận được tiền. Tuy nhiên trong thời gian đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H có tranh chấp với bà T2 liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên nên ông T chưa được cấp GCNQSDĐ”. Như vậy, chính ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án cũng xác nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp, đã nộp hồ sơ đăng bộ sang tên nhưng bị tạm ngưng không được giải quyết.

Sau khi bản án sơ thẩm được ban hành và chưa có hiệu lực pháp luật thì bà H đã có đơn kháng cáo và được Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo Bản án số 209/2023/DS-PT ngày 01/6/2023. Như vậy, vụ án vẫn đang được giải quyết tại Toà án đến ngày 01/6/2023, nhưng không biết lý do vì sao mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lại giải quyết cho ông T đăng bộ sang tên từ tháng 05/2023, trong khi khoảng thời gian dài từ tháng 04/2022 đến tháng 04/2023 thì không giải quyết.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cho rằng có tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông T và có gửi văn bản xác minh cho Văn phòng C, tỉnh Bình Dương để xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà T2 là còn giá trị thực hiện, chưa có sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ nên đã tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DI 649856, số vào sổ cấp GCN CS15331 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, toạ lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T cho ông T. Việc xác minh tại Văn phòng công chứng như trên là không đúng pháp luật vì quyền sử dụng đất đang tranh chấp và được Toà án giải quyết thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phải xác minh tại Toà án để xác định vụ án đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực hay chưa để có cơ sở để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp tục giải quyết thủ tục hành chính cấp GCNQSDĐ cho ông T hay không.

Việc có ý cấp GCNQSDĐ cho ông T nêu trên của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai là trái quy định pháp luật vì căn cứ theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì điều kiện để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất là “đất không có tranh chấp”. Việc làm sai quy định pháp luật của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà H, không đảm bảo quá trình thi hành án theo bản án, quyết định của Toà án vì nếu Toà án giải quyết công nhận cho bà H và bà Lê Hồng T2 được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, toạ lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T thì không thể thi hành án được nữa, do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T phải chờ phán quyết của Toà án

mới có cơ sở giải quyết vụ việc. Mặt khác, sau khi được sang tên quyền sử dụng đất thì ông T đã trả hết số tiền 1.300.000.000 đồng cho bà T2 và bà T2 đã tẩu tán hết tài sản, cố tình không trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho bà H theo bản án phúc thẩm đã tuyên. Do đó, khi Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thuận An giải quyết thi hành án cho bà H thì bà T2 không còn tài sản để thi hành án.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Công văn số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/10/2023 trả lời đơn khiếu nại của bà H, xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Quốc T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với văn bản trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, bà H tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh B. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã giải quyết khiếu nại, không công nhận nội dung khiếu nại của bà H và vẫn giữ nguyên Văn bản số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/10/2023 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024.

Bà H cho rằng việc cấp GCNQSDĐ cho ông T và giải quyết khiếu nại là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, nên bà H khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 649956, số vào sổ cấp GCN: CS15331 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 04/5/2023 cho ông Trần Quốc T.

- Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

* Theo Văn bản số 2181/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 24/5/2024, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến như sau:

1. Việc tiếp nhận giải quyết yêu cầu ngăn chặn đăng ký biến động thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L của bà Nguyễn Thị Thúy H

- Ngày 14/4/2022, bà Nguyễn Thị Thúy H có nộp Đơn ngăn chặn “Không tiến hành đăng bộ sang tên” đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 có diện tích 200,8m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T (có gửi kèm Thông báo số 87/TB-TLVA ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thúy H với bà Lê Thị Hồng T2).

- Ngày 21/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 569/CNTA-ĐK&CGCN trả lời Đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H với nội dung: “Đề nghị bà Nguyễn Thị Thúy H cung cấp cho Chi nhánh Văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc thông báo thụ lý vụ án của Tòa án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L trước ngày 05/5/2022. Trên cơ sở đó, Chi nhánh sẽ xem xét, thực hiện ngăn chặn theo đúng quy định. Nếu sau ngày 05/5/2022 mà bà Nguyễn Thị Thúy

H không cung cấp được các Văn bản nêu trên thì Chi nhánh sẽ giải quyết cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định”.

- Ngày 27/4/2023, bà Nguyễn Thị Thúy H tiếp tục có Đơn đề nghị gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T “ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L với nội dung “nay tôi làm đơn này đề nghị quý cơ quan ngăn chặn theo đúng quy định, nếu quý cơ quan không xem xét mà vẫn thực hiện theo Công văn số 569/CNTA- ĐK&CGCN ngày 21/4/2022 thì tôi sẽ tiến hành khiếu nại, khiếu kiện đến cơ quan có thẩm quyền. Kính đề nghị quý cơ quan giải quyết và có văn bản trả lời thỏa đáng cho tôi”. Đồng thời bà Nguyễn Thị Thúy H gửi kèm Thông báo số 05/TB-TLVA ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An về việc Thông báo thụ lý vụ án (bổ sung), với nội dung: Buộc bà Lê Thị Hồng T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/3/2022 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, diện tích 200,8m², tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T ...

2. Việc tiếp nhận giải quyết hồ sơ cấp GCNQSDĐ của ông Trần Quốc T

- Ngày 07/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tiếp nhận hồ sơ đăng ký, cấp GCNQSDĐ của ông Trần Quốc T do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Hồng T2 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, diện tích 200,8m², tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận tại số Công chứng 2362, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2022.

- Ngày 14/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 731/CNTA-ĐK&CGCN gửi Văn phòng C để xác minh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 2362, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2022 có còn giá trị để thực hiện đăng ký, cấp GCNQSDĐ theo nội dung hợp đồng hay có sửa đổi, bổ sung hoặc thu hồi, hủy bỏ không.

- Ngày 18/4/2023, Văn phòng C có Văn bản số 40/VPCC phúc đáp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T với nội dung: Hiện nay, Văn phòng C không nhận được bất cứ yêu cầu thu hồi, hủy bỏ, ngăn chặn thực hiện việc đăng ký chuyển quyền, không chứng nhận giao kết việc hủy, sửa đổi, bổ sung hợp đồng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 2362, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2022.

- Ngày 04/5/2023, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (thừa ủy quyền của Giám đốc Sở T4) ký cấp GCNQSDĐ số DI 649856 (số vào sổ cấp GCN CS15331) cho ông Trần Quốc T đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T.

3. Việc xem xét, trả lời Đơn của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

Ngày 28/7/2023, bà Nguyễn Thị Thúy H có Đơn với nội dung: Khiếu nại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có ý lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 466, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L,

thành phố T từ bà Lê Thị Hồng T2 sang ông Trần Quốc T khi đang phát sinh tranh chấp và được Tòa thụ lý giải quyết; đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Quốc T để đảm bảo việc thi hành Bản án; đề nghị xử lý trách nhiệm của cán bộ công chức cố tình tiếp tay cho bà Lê Thị Hồng T2 tẩu tán tài sản.

Qua xem xét nội dung Đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H, ngày 10/10/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ban hành Văn bản số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H với nội dung:... Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T3 là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy H yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Quốc T đề nghị Bà liên hệ cơ quan Tòa án để được xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật; đồng thời, giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tổ chức rút kinh nghiệm đối với cán bộ, nhân viên trong thực hiện tiếp nhận, tham mưu xử lý Đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H.

4. Quá trình giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Nguyễn Thị Thúy H

Không đồng ý, đối với Văn bản số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, bà Nguyễn Thị Thúy H có Đơn khiếu nại gửi Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Sau khi thụ lý khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thúy H, qua quá trình xác minh nội dung khiếu nại, kết quả như sau:

Trên cơ sở tiếp nhận Đơn ngày 14/4/2022 của bà Nguyễn Thị Thúy H đề nghị “Không tiến hành đăng bộ sang tên” đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T; để có cơ sở xem xét, giải quyết theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy H, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 569/CNTA-DK&CGCN ngày 21/4/2022 đề nghị bà Nguyễn Thị Thúy H cung cấp Văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc thông báo thụ lý vụ án của Tòa án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Sau đó, khi bà Nguyễn Thị Thúy H tiếp tục có Đơn ngày 27/4/2023 đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T “ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T (đính kèm Thông báo số 05/TB-TLVA ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An), Chi nhánh đã thực hiện ghi chú, cập nhật trên hệ thống cơ sở dữ liệu để theo dõi (thời điểm này Chi nhánh chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L của ông Trần Quốc T). Đến khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động xin cấp GCNQSDĐ của ông Trần Quốc T; qua kiểm tra rà soát, do không nhận được Văn bản ngăn chặn của cơ quan thẩm quyền và 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 đối

với số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, Chi nhánh đã xem xét, giải quyết hồ sơ của ông Trần Quốc T theo quy định.

Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không có Văn bản trả lời hoặc hướng dẫn bà Nguyễn Thị Thúy H liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện ngăn chặn theo quy định là có thiếu sót trong tiếp nhận, xử lý Đơn của công dân. Nội dung này, tại Văn bản số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC ngày 10/10/2023, Văn phòng Đ đã chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tổ chức rút kinh nghiệm đối với cán bộ, nhân viên trong thực hiện tiếp nhận, tham mưu xử lý Đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H.

Qua xem xét nội dung đơn khiếu nại, các tài liệu kèm theo đối chiếu với quy định pháp luật có liên quan nhận thấy, vụ án tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Lê Thị Hồng T2 được Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thụ lý tại Thông báo số 87/TB-TLVA ngày 18/4/2022 là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T, trường hợp này không phải là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; sau đó Tòa án nhân dân thành phố Thuận An ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 05/TB-TLVA (bổ sung) ngày 27/4/2022 với nội dung ghi nhận những vấn đề cụ thể người khởi kiện (bà Nguyễn Thị Thúy H) sửa đổi, bổ sung Tòa án giải quyết cụ thể là buộc bà Lê Thị Hồng T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/3/2022 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T. Như vậy, tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 05/TB-TLVA (bổ sung) ngày 27/4/2022, Tòa án cũng không xác định đây là tranh chấp đất đai mà chỉ bổ sung yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thúy H yêu cầu bà Lê Thị Hồng T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Kết quả xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và bị đơn bà Lê Thị Hồng T2 tại Bản án số 209/2023/DS-PT ngày 01/6/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh không nhận thấy nội dung Tòa án đề nghị các bên có liên quan tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc hoặc phát sinh quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T.

Quá trình tiếp nhận, thụ lý giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông Trần Quốc T đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không tiếp nhận văn bản ngăn chặn của Tòa án, cơ quan có thẩm quyền hay 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 liên quan thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T, nên không có cơ sở để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T từ chối hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông Trần Quốc T theo quy định của pháp luật.

Tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

Tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc như sau: 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Tại khoản 2 Điều 111 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: Trong trường hợp do tình thế khẩn cấp, cần phải bảo vệ ngay chứng cứ, ngăn chặn hậu quả nghiêm trọng có thể xảy ra thì cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Điều 114 của Bộ luật này đồng thời với việc nộp đơn khởi kiện cho Tòa án đó.

Khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5 quy định: “Việc 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 được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau: ...đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; 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 những nhận định và căn cứ pháp luật trên, nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp GCNQSDĐ số DI 649956, số vào sổ cấp GCN CS15331 ngày 04/5/2023 cho ông Trần Quốc T là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ban hành Văn bản số 3999/TCHC-VPĐKĐĐ ngày 10/10/2023 trả lời đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H và Quyết định số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Thúy H là đúng quy định pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T trình bày: ông T là người được cấp GCNQSDĐ số DI 649956, số vào sổ cấp GCN: CS15331 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 04/5/2023 là hợp pháp. Ông T đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2) có Văn bản số 104/2024/CV-BB ngày 12/8/2024 và tại phiên tòa, người đại diện của H2 trình bày như sau: H2 cấp hạn mức tín dụng cho ông Trần Quốc T theo Hợp đồng tín dụng số: 22234/24MN/HĐTD ngày 13/06/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 22235/24MN/HĐTD ngày 13/06/2024. Tài sản đảm bảo cho (các) khoản vay trên: Quyền sử dụng đất được cấp theo GCNQSDĐ số DI 649856 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 04/05/2023. H2 đã nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua: Hợp đồng thế chấp số 17485/24MN/HĐBĐ ngày 13/06/2024 đã được công chứng hợp pháp và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, theo đơn đăng ký ngày 13/06/2024, cập nhật thế chấp trên Giấy chứng nhận ngày 13/06/2024.

Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự:

Điều 297. Hiệu lực đối kháng với người thứ ba:

1. Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm nắm giữ hoặc chiếm giữ tài sản bảo đảm.

2. Khi biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba thì bên nhận bảo đảm được quyền truy đòi tài sản bảo đảm và được quyền thanh toán theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật này và luật khác có liên quan.

Giao dịch thế chấp được xác lập giữa H2 và khách hàng Trần Quốc T đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có hiệu lực cho đến khi khách hàng hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ đối với H2, không bị vô hiệu khi phát sinh tranh chấp với bên thứ ba. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, H2 đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ số DI 649956, số vào sổ cấp GCN: CS15331 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 04/05/2023 cho Ông Trần Quốc T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm 71/2024/HC-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 1 Điều 79, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 và khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 111 và Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với Văn phòng Đ và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc yêu cầu hủy các quyết định hành chính sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 649956, số vào sổ cấp GCN: CS15331 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2023 cho ông Trần Quốc T.

- Quyết định số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thúy H, ngụ tại thành phố T, tỉnh Bình Dương (lần đầu).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2024, người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thúy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung:

Thứ nhất, về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 649956: Ngày 04/4/2022 sau khi biết bà Lê Hồng T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, diện tích 200,8m² tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T cho ông Trần Quốc T thì bà Nguyễn Thị Thúy H đã có đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngăn chặn không tiến hành cho đăng bộ sang tên đối với thửa đất này. Ngày 21/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ban hành Văn bản số 569/CNTA-ĐK&CGCN đề nghị bà Nguyễn Thị Thúy H cung cấp Văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc thông báo thụ lý vụ án của Tòa án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 466. Ngày 27/4/2023, bà Nguyễn Thị Thúy H cung cấp cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T Thông báo số 05/TB-TLVA ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An về việc Thông báo thụ lý vụ án (bổ sung), với nội dung: Buộc bà Lê Thị Hồng T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tranh chấp của bà H và bà T2 được Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Nếu bà T2 không thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng thì sẽ bị ràng buộc bởi thỏa thuận đặt cọc nên quyền lợi của bà Nguyễn Thị Thúy H vẫn được đảm bảo đúng theo hợp đồng. Do đây không phải

là tranh chấp quyền sử dụng đất nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã không ngăn chặn việc đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất số 466 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bên cạnh đó theo khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T5 quy định: “Việc 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 được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau: ...đ) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; 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”...; Do không nhận được văn bản yêu cầu ngăn chặn của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An là Tòa án đang giải quyết tranh chấp nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã tiếp nhận hồ sơ của ông Trần Quốc T và tiến hành sang tên đúng theo thủ tục mà pháp luật quy định.

Thứ hai, về Quyết định giải quyết khiếu nại số 26: Ngày 28/7/2023, bà H có đơn khiếu nại về việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi nhận được đơn của bà, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã ban hành Công văn số 3999 có nội dung bác khiếu nại của bà. Trong trường hợp này Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu), tuy nhiên Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B lại ban hành dưới dạng công văn trả lời là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Khiếu nại năm 2011.

Không đồng ý với Công văn số 3999, bà H tiếp tục khiếu nại. Do Công văn này được coi như Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu nên Chủ tịch UBND tỉnh B phải giải quyết khiếu nại cho bà H nhưng Ban tiếp công dân thuộc Văn phòng UBND tỉnh B lại chuyển lại đơn cho Văn phòng Đ để tiếp tục giải quyết là sai thẩm quyền.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định pháp luật nên mặc dù việc ban hành các quyết định giải quyết khiếu nại cho bà H chưa đúng hình thức nhưng không làm ảnh hưởng đến bản chất của sự việc, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của H nên không cần thiết phải hủy Quyết định số 26.

Từ những phân tích trên, xét thấy Bản án hành chính sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 bác kháng cáo của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thúy H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật Tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Thúy H khởi kiện yêu cầu hủy GCNQSDĐ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thực hiện thủ tục cập nhật biến động và quyết định giải quyết khiếu nại của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là các quyết định hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Về thời hiệu khởi kiện: Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-VPĐKĐĐ của Giám đốc Văn phòng Đ được ban hành ngày 25/01/2024. Đến ngày 27/02/2024, bà H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 14/4/2022, bà Nguyễn Thị Thúy H có nộp Đơn ngăn chặn “Không tiến hành đăng bộ sang tên” đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 có diện tích 200,8m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T (có gửi kèm Thông báo số 87/TB-TLVA ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thúy H với bà Lê Thị Hồng T2). Sau khi tiếp nhận đơn của bà H, ngày 21/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Văn bản số 569/CNTA-ĐK&CGCN trả lời Đơn của bà Nguyễn Thị Thúy H với nội dung: “*Đề nghị bà Nguyễn Thị Thúy H cung cấp cho Chi nhánh Văn bản áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc thông báo thụ lý vụ án của Tòa án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường L trước ngày 05/5/2022.*”.

Ngày 27/4/2023, bà Nguyễn Thị Thúy H tiếp tục có Đơn đề nghị gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T “ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất” đối với thửa đất nêu trên. Đồng thời bà H gửi kèm Thông báo số 05/TB-TLVA ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An về việc Thông báo thụ lý vụ án (bổ sung), với nội dung: “*Buộc bà Lê Thị Hồng T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy H theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/3/2022 đối với thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, diện tích 200,8m², tọa lạc khu phố Đ, phường L, thành phố T ...*”

Xét thấy, tuy theo Thông báo thụ lý vụ án số 87/TBTL-VA ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xác định tranh chấp giữa bà H và bà T2 là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, nhưng đến ngày 26/4/2022, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 466, tờ bản đồ số 40, phường L, thành phố T

theo hợp đồng đặt cọc. Đáng lẽ khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án (do đương sự cung cấp), nếu không rõ nội dung tranh chấp giữa các đương sự thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố T phải có văn bản đề nghị Tòa án giải thích, nhưng lại yêu cầu Văn phòng công chứng trả lời là không phù hợp. Đồng thời, khi tiếp nhận yêu cầu và tài liệu, giấy tờ của công dân, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không có Văn bản trả lời hoặc hướng dẫn bà Nguyễn Thị Thúy H liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện ngăn chặn theo quy định là có thiếu sót trong tiếp nhận, xử lý Đơn của công dân.

[2.2] Tuy nhiên, mặc dù, bà H đã biết thửa đất số 466, tờ bản đồ 40 tại khu phố Đ, phường L, thành phố T đã được bà Lê Thị Hồng T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H1 và đang trong quá trình chờ thực hiện thủ tục sang tên cho ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H1; sau đó đã được thế chấp để bảo đảm khoản vay của ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, nhưng bà H không khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hồng T2 với ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Quỳnh H1 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án đại diện bà H thừa nhận không có hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất chỉ có giao dịch vay tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà H và đại diện bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ thỏa thuận được với nhau về nội dung này. Do vậy, tại Bản án phúc thẩm dân sự số 209/2023/DS-PT ngày 01/6/2023 đã tuyên: *“Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Lê Hồng T2, bà Kim Thị Nguyên X thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc... bà Lê Hồng T2, bà Kim Thị Nguyên X nhận trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thúy H số tiền 400.000.000 đồng...”*.

Như vậy, mục đích khởi kiện của bà H trong vụ án hành chính yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Trần Quốc T là nhằm mục đích yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất của bà T2 nhằm bảo đảm thi hành nghĩa vụ thanh toán số tiền 400.000.000 đồng của bà T2 cho bà H theo Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2023/DS-PT ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng vụ án dân sự, bà H không yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với bà T2 nhằm bảo đảm thi hành án về sau. Mặt khác, khi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Quốc T thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T không nhận được bất kỳ văn bản ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền đối với thửa đất 466, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường L. Do đó, mặc dù cơ quan đăng ký đất đai có sai sót về thủ tục xử lý yêu cầu của bà H, nhưng việc cấp GCNQSDĐ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cho ông Trần Quốc T phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/01/2024 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B:

Ngày 10/10/2023, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ra Công văn số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC trả lời đơn của bà H là đúng thẩm quyền. Về bản

chất, đây là quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, nhưng Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai giải quyết bằng hình thức công văn là vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Khiếu nại năm 2011. Không đồng ý với Công văn số 3999/VPĐKĐĐ-TCHC, bà H tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh B.

Giám đốc Văn phòng Đ ra Quyết định số 26/QĐ-VPĐKĐĐ ngày 25/5/2024 giải quyết khiếu nại lần đầu của bà H là không đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục vì lẽ ra phải là lần hai và theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Luật Khiếu nại năm 2011 thì thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần hai do Giám đốc Sở T4 thực hiện. Tuy nhiên, như phân tích nêu trên thì việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Quốc T không vi phạm quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mặc dù thẩm quyền và thủ tục giải quyết khiếu nại có sai sót cũng không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trần Quốc T nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy quyết định giải quyết khiếu nại của Giám đốc Văn phòng Đ để giải quyết lại.

[3] Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy H. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 71/2024/HC-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 1 Điều 79, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 164, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 204, Điều 206 và khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 111 và Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với Văn phòng Đ và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc yêu cầu hủy các quyết định hành chính sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 649956, số vào sổ cấp GCN: CS15331 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2023 cho ông Trần Quốc T.

- Quyết định số 26/QĐ-VPĐKKĐĐ ngày 25/01/2024 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thúy H, ngụ tại thành phố T, tỉnh Bình Dương (lần đầu).

2. Về án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000171 ngày 02/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003537 ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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 Bình Dương; (1)
- VKSND tỉnh Bình Dương; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Dương; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (3)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên