

**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: **562/2025/HC-PT**
Ngày 13 tháng 5 năm 2025
V/v “*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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - 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 13 tháng 5 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 272/2025/TLPT-HC ngày 20 tháng 3 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2024/HC-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2025/QĐPT-HC ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

***Người khởi kiện:** Bà **Ngô Thị Ngọc V**, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C F, L, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V: Ông **Võ Tấn T**, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số A, khu phố C, phường H, Tp ., tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

***Người bị kiện:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. (Nay là Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh B)

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đoàn Văn Đ** - Giám đốc.

(Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T1 - Giám đốc.

(Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Bá Đ1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. (Có mặt)

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bá Đ1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. (Có mặt)

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

Ông **Trần Hữu T2**, sinh năm 1948;

Địa chỉ: số G E, khu phố M, phường G, Tp ., tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh B).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai bà Ngô Thị Ngọc V trình bày:

Vào ngày 04/12/2023 bà V có nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu T2 phần diện tích đất 3281.3m², thửa 157, tờ bản đồ 3-2, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 150m², đất trồng cây lâu tủa lạc tại xã M, thành phố B, với giá 1.000.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Văn T3, hai bên đã thực hiện giao tiền, giao đất xong.

Vào ngày 13/12/2023 bà V thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngày 27/12/2023.

Đến ngày 23/01/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Văn bản số 231/CNBT về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157 cho bà V, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho ông T2 vào ngày 24/5/2004 thửa 157, tờ bản đồ 32 (3-2) không đúng quy định pháp luật, đồng thời Giấy chứng nhận cấp thiếu nội dung về hạn chế quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận thì ông T2 đã thống nhất không được quyền sử dụng đất đối với nửa căn nhà dùng để thờ cúng, do đó phải thực hiện đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2.

Không đồng ý với Văn bản số 231/CNBT, ông T2, bà V gửi đơn khiếu nại đến Sở T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Ngày 31/01/2024 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG xác định việc từ chối từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157 cho bà V là đúng quy định pháp luật và đề nghị ông T2, bà V liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân

thành phố B để nhận lại hồ sơ và được hướng dẫn thực hiện thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định.

Bà V cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp đúng theo trình tự thủ tục. Khi bà V nhận chuyển nhượng thửa đất đủ điều kiện giao dịch, không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền sử dụng, đất không có tranh chấp, không bị kê biên bán đấu giá tài sản. Trong hợp đồng chuyển nhượng xác định rõ tài sản riêng ông T2 được quyền thừa kế. Thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 không thể hiện thông tin có liên quan đến nhà ở. Tại thời điểm bà V hợp đồng chuyển nhượng cũng như nhận đất để quản lý không có căn nhà nào trên đất. Do vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157 là trái pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của bà V. Bà V yêu cầu:

- + Hủy Văn bản số 231/CNBT ngày 23/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157, tờ bản đồ 3-2, tọa lạc tại xã M, thành phố B.

- + Hủy Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc phúc đáp đơn khiếu nại của Ông T2, bà V.

- + Thảm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 là của Văn phòng Đ. Do đó, bà V thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 157 cho bà V.

Theo công văn số 621/VPĐK-TĐCG ngày 09/04/2024 người bị kiện Văn phòng Đ ý kiến:

Vào ngày 23/01/2024 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có Văn bản số 231/CNBT về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157, diện tích 4130.8m², tờ bản đồ 3-2, tọa lạc tại xã M, thành phố B cho bà V, lý do: ngày 15/12/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được đơn của bà Trần Thị Huệ T4 về việc yêu cầu ngăn chặn việc ông Trần Hữu T2 (anh ruột bà V) chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác.

Về nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cha mẹ ông T2 là ông Trần Ngọc L và bà Huỳnh Thị N, ông T2 được nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận phân chia tài sản ngày 27/3/2002, được Phòng công chứng số 01 Bến Tre chứng nhận ngày 07 tháng 6 năm 2002, số công chứng 508, Quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD, ông T2 được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp cho hộ ông T2 ngày 24/5/2004, số phát hành Đ 738121, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 02442 QSDĐ/2324QĐ-UB, được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B xác nhận thay đổi tháng 12/2005 và ngày 09/01/2002; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B xác nhận thay đổi ngày 28/3/2007 và

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thay đổi ngày 12/12/2023.

Tờ thỏa thuận phân chia tài sản ngày 07/6/2002 có nội dung như sau: *Trần Hữu T2: Nhận phân nửa tiếp cận Trường P với bề ngang là 11m (tạm đo) cụ thể sẽ do địa chính xã đo, Bề dài 90m được tính từ ranh Tỉnh lộ đá đỏ 887 kéo dài tới gần phần mộ cách 5m, cộng với phân nửa phần đất còn lại phía sau tính từ phần mộ tới ranh đất giáp đất chủ Trần Vĩnh L1 với bề ngang là 25m, bề dài là 77m (tạm tính) cụ thể sẽ do địa chính xã đo.*

Phần đất này từ nay về sau Trần Hữu T2 được toàn quyền sử dụng, cho thuê hoặc bán.

...

Phân nửa căn nhà thụ hưởng, Trần Hữu T2 và Trần Thị Huệ T4 đã cam kết phải gìn giữ để ở và thờ cúng Ông Bà C, được quyền xây cất sửa chữa nhưng không được sang nhượng, cho thuê hoặc bán.

Văn phòng đăng ký đất tỉnh Bến T5 nhận thấy, cá nhân ông T2 là người nhận thừa kế, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T2 là không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thiếu nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận phân chia tài sản nêu trên và ông T2 cũng đã thống nhất không được chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất có nửa căn nhà để dùng vào việc thờ cúng. Ngày 04/12/2023 ông T2 chuyển nhượng thửa đất 157 cho bà V là không đúng theo nội dung tờ thỏa thuận ngày 07/6/2002.

Căn cứ Điều 23 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ quy định trình tự thực hiện việc thừa kế quyền sử dụng đất:

“1. Người được thừa kế quyền sử dụng đất nộp bản di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

Trường hợp người được thừa kế quyền sử dụng đất là người duy nhất được hưởng thừa kế thì mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thừa kế đến ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất,

2. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này, ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, xác nhận quyền thừa kế quyền sử dụng đất và đăng ký vào sổ địa chính.”.

Căn cứ hướng dẫn lập sổ địa chính khu vực nông thôn tại Phụ lục kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quy định:

...

Phân: “Những ràng buộc quyền sử dụng đất” để ghi chú trường hợp: Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền (ghi số tiền nộp), đồng quyền sử dụng đất,

ràng buộc về quy hoạch xây dựng, ràng buộc công trình chung (tường, lối đi), những ràng buộc khác: ghi chữ tài sản gắn liền với đất và tên người sở hữu khác (nếu có). Nội dung ghi chú gồm: Vị trí (số thửa đất, diện tích và nội dung ghi chú, ràng buộc).

Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong trường hợp:

“a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận”.

Khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T6 quy định:

“Điều 11a. 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.

1. 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 đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:

...

e) Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.”.

Từ những căn cứ nêu trên, Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp cho hộ ông Trần Hữu T2, thửa đất số 157, tờ bản đồ số 3-2, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre có sai sót, cần phải thực hiện thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp đối với các nội dung: hạn chế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; thời hạn sử dụng đất; tên chủ sử dụng đất theo quy định. Do đó, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Ngô Thị Ngọc V chưa đủ điều kiện để thực hiện.

Văn phòng Đăng ký đất đai có Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 về việc phúc đáp Đơn khiếu nại của ông Trần Hữu T2 và bà Ngô Thị Ngọc V và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B (thuộc Văn phòng Đ) có Văn bản số 231/CNBT ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 3-2, xã M, thành phố B là đúng theo quy định pháp luật.

Đồng thời, vào ngày 20/03/2024 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B nhận được Công văn số 336/CSHS ngày 14/3/2024 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B về việc phối hợp giải quyết nguồn tin về tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản, trong đó có nội dung: *“Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B phối hợp tạm thời không thực hiện thủ tục chuyển*

nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên; trường hợp đương sự đến thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì kịp thời thông báo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra... ”.

Chính vì các lý do trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157, diện tích 4130.8m², tờ bản đồ 3-2, tọa lạc tại xã M, thành phố B cho bà V là có căn cứ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà V là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Theo Công văn số 1578/STNMT-VPĐK ngày 10/04/2024 người bị kiện - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có ý kiến:

Căn cứ 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 của Luật Đất đai, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là của Văn phòng đăng ký đất đai. Việc bà V yêu cầu Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2024/HC-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào điểm 1 Điều 128, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 358 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ngọc V về việc yêu cầu. Cụ thể tuyên:

- Hủy Văn bản số 231/CNBT ngày 23/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157, tờ bản đồ 3-2, tọa lạc tại xã M, thành phố B.

- Hủy Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc phúc đáp đơn khiếu nại của bà V.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (thông qua Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa 157, tờ bản đồ 3-2, diện tích đất 3281.3m², tọa lạc tại xã M, thành phố B cho bà Ngô Thị Ngọc V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bến Tre - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B) ông Trần Bá Đ1 trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm do chưa phù hợp quy định, thứ nhất về nguồn gốc thì là cho cá nhân ông T2 mà cấp cho hộ là chưa phù hợp, trong văn bản phân chia có 6 anh chị em nhà ông T2 ký tên nên phải đưa vào xem xét lấy ý kiến cho quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc từ chối đơn yêu cầu của bà T4 thì Ủy ban đã thực hiện đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của Sở Nông nghiệp và Nông thôn tỉnh B

Đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị Ngọc V trình bày: Giữ nguyên quan điểm về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn diện, có căn cứ theo quy định của pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là không phù hợp. Tại phiên tòa hôm nay những lý do người kháng cáo là Sở nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bến T5 đưa ra là không phải là những căn cứ tình tiết mới để xem xét cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên, xét kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện hợp pháp của người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết

Bà Ngô Thị Ngọc V khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 231/CNBT ngày 23/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc phúc đáp đơn khiếu nại của bà V, là khởi kiện các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, còn thời hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30; khoản 3, khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất.

Phần đất diện tích 3.281.3m² bà Ngô Thị Ngọc V nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu T2 nằm trong tổng diện tích 7.000m² của ông Trần Ngọc L và bà Huỳnh Thị N (cha mẹ của ông T2 chết để lại), trên đất có 01 căn nhà mái tôn nhưng chưa đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Ngày 27/3/2002 các con của ông L, bà N lập tờ thỏa thuận phân chia tài sản như sau: *Trần Hữu T2: Nhận phân nửa tiếp cận Trường P với bề ngang là 11m (tạm đo) cụ thể sẽ do địa chính xã đo, Bề dài 90m được tính từ ranh Tỉnh lộ đá đỏ 887 kéo dài tới gần phần mộ cách 5m, cộng với phân nửa phần đất còn lại phía sau tính từ phần mộ tới ranh đất giáp đất chủ Trần Vĩnh L1 với bề ngang là 25m, bề dài là 77m (tạm tính) cụ thể sẽ do địa chính xã đo.*

Phần đất này từ nay về sau Trần Hữu T2 được toàn quyền sử dụng, cho thuê hoặc bán.

...

Phân nửa căn nhà thụ hưởng, Trần Hữu T2 và Trần Thị Huệ T4 đã cam kết phải gìn giữ để ở và thờ cúng Ông Bà C, được quyền xây cất sửa chữa nhưng không được sang nhượng, cho thuê hoặc bán”.

Thỏa thuận phân chia nêu trên được Phòng Công chứng số 01 Bến Tre chứng nhận vào ngày 07/6/2002 (có bản vẽ phân chia kèm theo).

Ngày 24/6/2004, ông Trần Hữu T2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.130.8m² đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại xã M, thành phố B. Qua nhiều lần điều chỉnh biến động (chuyển nhượng, thu hồi, đo đạc lại), đến ngày 12/12/2023, phần đất trên của hộ ông T2 biến động còn 3.281.3m².

Ngày 07/12/2023, ông Trần Hữu T2 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng thửa đất số 157 diện tích 3.281.3m² cho bà Ngô Thị Ngọc V. Hợp đồng được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Văn T3, hai bên đã thực hiện giao tiền, giao đất xong.

[2.2] Xét tính hợp pháp của các quyết định bị khởi kiện

Ngày 13/12/2023 bà V thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính vào ngày 27/12/2023.

Đến ngày 23/01/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Văn bản số 231/CNBT về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157 cho bà Ngô Thị Ngọc V với các lý do: thửa đất số 157 là của cá nhân ông T2 được nhận thừa kế nhưng Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông T2 là không đúng quy định pháp luật; Giấy chứng nhận cấp thiếu nội dung về hạn chế về quyền sử dụng đất theo Tờ thỏa thuận phân chia tài sản ngày 07/6/2002; ngày 14/3/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B có Công văn số 336/CSHS gửi Chi nhánh Văn phòng Đ đề nghị phối hợp tạm thời không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 157, do việc ông T2 chuyển nhượng thửa 157 có liên quan đến tin báo tố giác về tội phạm.

Xét thấy, về lý do thửa đất số 157 là của cá nhân ông T2 được nhận thừa kế nhưng Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho hộ ông T2 nên cần phải đính chính lại giấy trước khi chuyển nhượng: Việc Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T2 thay vì cấp cho cá nhân ông T2 là lỗi của cơ quan quản lý nhà nước không phải của ông T2 hay bà V. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 đã thực hiện quyền của người sử dụng đất thông qua việc sang nhượng một phần đất trong diện tích đất ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên và vẫn được cơ quan nhà nước cho phép chuyển nhượng. Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lấy lý do này để từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157 cho bà Ngô Thị Ngọc V là không có cơ sở.

Đối với lý do Giấy chứng nhận cấp thiếu nội dung hạn chế về quyền sử dụng đất đối với ½ căn nhà dùng vào việc thờ cúng theo Tờ thỏa thuận phân chia tài sản ngày 07/6/2002: Xét thấy, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 không thể hiện thông tin có liên quan đến nhà ở (căn nhà cấp 4 mái tôn). Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có **Giấy chứng nhận** hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, **quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất***”. Đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 643 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: “*Khi di chúc có phần không hợp pháp mà không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại thì chỉ phần đó không có hiệu lực*”; trong trường hợp này, những người thừa kế có thỏa thuận về điều kiện sở hữu nhà nhưng tài sản này chưa được đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật nên thỏa thuận này không có giá trị pháp lý.

Đối với lý do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B có Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng Đ đề nghị phối hợp tạm thời không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 01/2/2024, bà Trần Thị Huệ T4 (là người cùng ký tên trong Văn bản thừa kế di sản) có đơn xin rút đơn ngăn chặn, đồng ý để ông T2 được thực hiện quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Đồng thời, ngày 16/8/2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã ban hành Công văn số 1230/CS-HS có nội dung: Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B đã xác minh vụ việc ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 157, tờ bản đồ số 12 là pháp luật Dân sự, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thông báo đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bến Tre để biết và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng thửa đất 157, tờ bản đồ số 12 theo quy định của pháp luật. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 chưa có kết luận của cơ quan Thanh tra hoặc quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật; phần đất nêu trên không bị tranh chấp, không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, nên ông Trần Hữu T2 đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 3.281.3m² đất thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 12 nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà Ngô Thị Ngọc V đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Văn bản số 231/CNBT ngày 23/01/2024 về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.281.3m² đất thuộc thửa số 157 cho bà Ngô Thị Ngọc V; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 có nội dung bác đơn khiếu nại của bà V, là không phù hợp với các quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Bác kháng cáo của người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ngọc V về việc yêu cầu:

- Hủy Văn bản số 231/CNBT ngày 23/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc từ chối hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 157, tờ bản đồ 3-2, tọa lạc tại xã M, thành phố B.

- Hủy Văn bản số 230/VPĐK-TĐCG ngày 31/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc phúc đáp đơn khiếu nại của bà V.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ, công vụ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Ngô Thị Ngọc V theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000đ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005091 ngày 04-11-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

**Thành viên
Hội đồng xét xử**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Nhứt Bình

Phạm Trí Tuấn

Nguyễn Văn Minh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- VKSND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh(1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre(1);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre(1);
- Người khởi kiện(1);
- Người bị kiện(1);
- Lưu hồ sơ(1),VP(3),13b.

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

Nguyễn Văn Minh

