

**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: 981/2022/HC-PT

Ngày: 22/12/2022

V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp không cập nhật biến động giấy chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Hà Văn Hùng, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm, thụ lý số 626/2022/TLPT-HC ngày 18/10/2022, về việc: “*Khiếu kiện hành vi hành chính về QLNN trong lĩnh vực đất đai, thuộc trường hợp không cập nhật biến động giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Công Q

Địa chỉ thường trú: 166 LTK, khu A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công H, sinh năm 1982; Địa chỉ: 141/4 đường số 28, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh VP Đăng ký Đất đai quận X (Nay là Chi nhánh VP ĐKĐĐ thành phố Thủ Đức).

Địa chỉ: 12 PDL, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Lê Thị Kim Y – Phó Giám đốc Chi nhánh VP ĐKĐĐ Thành phố Thủ Đức thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Phạm Ngọc T, Chuyên viên Chi nhánh VP ĐKĐĐ thành

phố Thủ Đức thuộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Công Q là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai của phía người khởi kiện ông Lê Công Q trình bày:

Ông Lê Công Q là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thanh G, số công chứng 05901, ngày 02/7/2020.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng đúng quy định. Nội dung: Bên chuyển nhượng (Bên A): Bà Nguyễn Thị Thanh G, Bên nhận chuyển nhượng (Bên B): Ông Lê Công Q; (Điều 1) Đối tượng của hợp đồng: (1) Thửa đất (không có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số 763, tờ bản đồ số 67, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích 147,8m² (Một trăm bốn mươi bảy phẩy tám mét vuông). (2) Quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên A theo các chứng từ sở hữu sau đây: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 080451, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03666 do Ủy ban nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/5/2018, đăng ký thay đổi ngày 11/11/2019. (Điều 4) Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền... (Điều 7) Bên A cam kết: Thửa đất không có tranh chấp, giải tỏa; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Thửa đất đã ghi trong hợp đồng này hứa cho, hứa bán, nhận tiền cọc, chưa thế chấp, cho thuê, cho mượn.

Ngày 03/7/2020, ông Q nộp hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Quận X để đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu cập nhật vào giấy chứng nhận theo quy định.

Ngày 21/7/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X ban hành Phiếu chuyển số 8839/VPĐK-CNQ9, với nội dung: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh G cho ông Lê Công Q đối với thửa đất số 763. “Căn cứ khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X chuyển trả hồ sơ cho ông (bà) và đề nghị ông (bà) liên hệ tổ tiếp nhận và trả hồ sơ nhận lại hồ sơ”.

Tiếp theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X hoàn lại bộ hồ sơ đăng ký cho ông Lê Công Q kèm theo văn bản từ chối cập nhật. Phiếu chuyển số 638/VPĐK-CNQ9 ngày 08/01/2021. Nội dung: “Qua xem xét kiểm tra các tài liệu có liên quan, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy: Ngày 08/7/2020, Toà án nhân dân Quận 9 có Thông báo số 941/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm... bà Lê Thị Thuỳ L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.. giữa bà Nguyễn Thị Thanh G và bà Hoàng Thị Ng, trong trường hợp bà G không trả cho bà số tiền 3.500.000.000đồng thì công nhận cho bà là người được quyền sở hữu thửa đất số 763. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X có văn bản số 12360/VPĐK-CNQ9 và văn bản số 12976/VPĐK-CNQ9 gửi Toà án nhân dân Quận 9 cho biết hiện nay có đang giải quyết vụ việc theo thông báo thụ lý vụ án nêu trên và có thực hiện ngăn chặn mọi giao dịch liên quan thửa đất số 763, tờ bản đồ số 76 không? Trường hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận X giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thanh G cho ông Lê Công Q thì có ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án của Toà án không? Văn bản phúc đáp của Toà án nhân dân Quận 9 số 1797/TAQ9 ngày 14/10/2020 có nội dung: “Hiện vụ án đang trong quá trình giải quyết”.

Tại Văn bản số 1797/TAQ9 ngày 14/10/2020 của Toà án nhân dân Quận 9 về việc phúc đáp Công văn số 12976/VPĐK-CNQ9, Toà án nhân dân Quận 9 nêu rõ: “Đến nay Tòa án nhân dân Quận 9 chưa áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất số 763 tờ bản đồ số 67 (theo TL 2003), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 080451, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH03666 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/5/2018. Hiện nay vụ án đang trong quá trình giải quyết. Về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh Quận X áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai”.

Tại Văn bản số 2091/TAQ9 ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, về việc trả lời đơn yêu cầu của ông Lê Công Q, thể hiện rõ: “Đến nay Tòa án nhân dân Quận 9 chưa áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất số 763 tờ bản đồ số 67 (theo TL 2003), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL080451, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03666 do Ủy ban nhân dân Quận 9 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/5/2018. Hiện nay vụ án đang trong quá trình giải quyết. Về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh Quận X áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai”. “Tòa án nhân dân Quận 9 đã có Văn bản số

1797/TAQ9 ngày 14/10/2020 trả lời Văn bản số 12976/VPĐK-CNQ9 ngày 08/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X và chuyển đến chi nhánh Văn phòng vào ngày 15/10/2020”.

Như vậy, Tòa án nhân dân Quận 9 đã xác nhận rằng “Tòa án nhân dân Quận 9 chưa áp dụng biện pháp ngăn chặn đối với thửa đất số 763 tờ bản đồ số 67 (theo TL 2003), phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh”. Bản chất vụ án được Tòa án nhân dân Quận 9 thụ lý số 360/2020 “về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là tranh chấp hợp đồng vay tiền. Cụ thể bà Lê Thị Thuỳ L khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh G để đòi bà G trả 3.5 tỷ đồng, không phải là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì bà Lê Thị Thuỳ L không phải là chủ thể tham gia Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 29672/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2019 và cũng không liên quan gì với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05901, ngày 02/7/2020. Trường hợp bà L có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng cách phong tỏa tài sản của bị đơn để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bị đơn thì cũng chỉ có quyền phong tỏa đối với tài sản khác của bà G, Tòa không có quyền phong tỏa đối với tài sản không còn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà G tại thửa đất số 763 này. Vì phần đất này bà G đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q, được công chứng ngày 02/7/2020, sau đó Tòa án mới thụ lý vụ án bà L kiện bà G vào ngày 03/7/2020. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X viện lý do tài sản có tranh chấp đang được Tòa án thụ lý giải quyết để từ chối thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q là hoàn toàn không đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X viện dẫn quy định của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thấy rằng: Hồ sơ của tôi không thuộc trường hợp từ chối giải quyết theo quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/ TT-BTNMT. Cụ thể: “11. Bổ sung Điều 11a như sau: “ 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. 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: a) Không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ; b) Hồ sơ không có đủ thành phần để thực hiện thủ tục theo quy định; c) Nội dung kê khai của hồ sơ không đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất và hợp lệ theo quy định của pháp luật; d) Thông tin trong hồ sơ không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký hoặc có giấy tờ giả mạo; 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 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; e) Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X căn cứ quy định tại khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để từ chối giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q là hoàn toàn không đúng. Vì hồ sơ của tôi không thuộc trường hợp từ chối theo quy định viện dẫn trên. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X căn cứ thông báo thụ lý của Tòa án và viện dẫn Thông tư như nêu trên là một kiểu đánh tráo khái niệm, lừa mị người dân.

Từ phân tích như trên cho thấy: Hành vi từ chối giải quyết đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Q của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận X là trái pháp luật.

Trước việc làm trái pháp luật của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X, ông Q đã gửi đơn khiếu nại đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X, gửi đến Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận X, gửi đến Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. Tất cả rơi vào im lặng.

Gần đây nhất, ngày 25/02/2021, ông Q đã gửi đơn đến Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (Chi nhánh Quận X). Đơn yêu cầu về việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tài liệu số 6). Đến nay, ông Q cũng không được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đơn.

Nay ông Q khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết:

Tuyên bố hành vi của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, về việc từ chối thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hồ sơ hợp lệ của ông Lê Công Q là trái pháp luật.

Buộc Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, phải thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đối với hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Công Q.

Lý do đăng ký biến động: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, công chứng.

Theo văn bản và lời khai của phía người bị kiện UBND thành phố Thủ Đức trình bày:

Việc Văn phòng Đăng ký Đất đai không thực hiện cập nhật QSD đất cho ông Q là đúng theo quy định của pháp luật, do đất trên có tranh chấp và đang giải quyết tại TAND quận 9, nên đề nghị bác đơn khởi kiện của ông Lê Công Q.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 893/2022/HC-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công Q đòi xác định hành vi của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận X (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh thành phố Thủ Đức), về việc từ chối thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Công Q là trái pháp luật. Theo hồ sơ công chứng số 05901, ngày 02/7/2020 tại Phòng Công chứng quận 10, Tp.HCM diện tích 147,8m²; tọa lạc tại thửa số 763, tờ bản đồ 67, phường Tân Phú, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Tp.HCM và không chấp nhận việc yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh thành phố Thủ Đức, thực hiện việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Q.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Công Q làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xác định hành vi hành chính về việc không cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X là không đúng quy định pháp luật và buộc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X phải thực hiện việc cập nhật đối với diện tích đất tại thửa 763, tờ bản đồ số 7, phường Tân Phú, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 147,8m².

Về phía người bị kiện thì cho rằng, việc không cập nhật nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Vì hiện nay phần diện tích đất này đang có tranh chấp nên phải từ chối. Khi nào giải quyết tranh chấp xong mới tiến hành cập nhật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo Luật tố tụng Hành chính, tại phiên tòa các đương sự cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông Q là phù hợp vì hiện nay diện tích đất trên đang có tranh chấp, Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía ông Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, nghe các bên đương sự, nghe Viện kiểm sát phát biểu. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của phía người khởi kiện được làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:*

[2.1] Ông Lê Công Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh G, sau khi thực hiện hợp đồng và thanh toán tiền ông Q làm thủ tục chuyển tên bằng việc xin cập nhật, thay đổi biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X ban hành Văn bản số 8839 ngày 21/7/2020 có nội dung từ chối tiếp nhận và trả hồ sơ vì phía Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X cho rằng có văn bản trả lời của Tòa án nhân dân quận 9 hiện đang thụ lý vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà L và bà G đối với phần diện tích đất trên.

Ông Q cho rằng ông không thuộc trường hợp bị từ chối đăng ký cập nhật, còn phía Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X thì xác định việc từ chối là đúng quy định. Do không thống nhất nhau về các căn cứ pháp luật trong việc cập nhật biến động giấy chứng nhận QSD đất, nên từ đó các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy, theo đơn khởi kiện về vụ án dân sự của bà Lê Thị Thùy L tại Tòa án nhân dân quận 9 thì bà L kiện bà Nguyễn Thị Thanh G cho rằng, bà L có mua của bà G diện tích đất 147,8m² tại thửa 763 với giá là 4.230.000.000đồng đã trả xong tiền. Sau đó,3 bà G có hứa mua lại diện tích đất nêu trên, cũng với giá trên, bà G có trả cho bà L số tiền 950.000.000đồng còn nợ lại 3.500.000.000đồng, bà L yêu cầu bà G phải trả số tiền nợ là 3.500.000.000đồng.

Theo Thông báo thụ lý số 941 ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân quận 9, nội dung: Bà L yêu cầu phía bà G trả lại số tiền 3.500.000.000đồng, bà L còn làm đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 02/7/2020, nhưng sau

đó bà L làm đơn xin rút lại việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và xác định chỉ đòi số tiền, không yêu cầu xét đến diện tích đất.

Theo Văn bản 1799 ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân quận 9 phúc đáp đối với văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận X, có nội dung: Tòa án nhân dân quận 9 chưa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và xác định việc cập nhật đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Theo Văn bản 2091 ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân quận 9 trả lời cho ông Q, có nội dung: Tòa án nhân dân quận 9 chưa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và việc cập nhật sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, quy định: “Tranh chấp đất đai là tranh chấp giữa các bên hoặc nhiều bên, trong đó có liên quan đến việc đòi lại, công nhận quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Đối chiếu với trường hợp của ông Q thì thấy, theo hồ sơ đăng ký cập nhật thể hiện hồ sơ có xác nhận của chính quyền địa phương là nhà đất nêu trên không có tranh chấp.

Hiện nay, diện tích đất yêu cầu cập nhật của ông Q không có liên quan đến yêu cầu của bà L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại TAND quận 9, bà L chỉ khởi kiện dân sự tranh chấp đòi lại số tiền mua bán đất, không yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, Tòa án nhân dân quận 9 cũng có văn bản xác định là chưa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất này.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc tranh chấp đất đai, từ đó không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc cập nhật biến động đối với hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là chưa phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và tố tụng dân sự như đã nêu trên, nên cấp phúc thẩm có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của phía ông Q sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3] *Về án phí hành chính sơ thẩm:* Do chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện nên phía người bị kiện phải chịu theo luật định.

[4] *Về án phí phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm nên phía người kháng cáo không phải chịu.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Điều 241 Luật tố tụng Hành chính 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Công Q. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 3, Điều 32, Điều 116, Điều 123, Điều 143, Điều 157, Điều 193, Điều 194, Điều 206 Luật tố tụng hành chính; Áp dụng Điều 95, Điều 96 Luật Đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013. Áp dụng Nghị quyết của quốc hội về lệ phí án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công Q.

2/ Xác định hành vi của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận X (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh thành phố Thủ Đức), về việc từ chối thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Công Q là trái pháp luật. Theo hồ sơ công chứng số 05901, ngày 02/7/2020 tại Phòng Công chứng quận 10, Tp.HCM diện tích 147,8m²; tọa lạc tại thửa số 763, tờ bản đồ 67, phường Tân Phú, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Tp.HCM.

3/ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh thành phố Thủ Đức, thực hiện việc đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Q theo quy định của pháp luật.

4/ Về án phí hành chính sơ thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận X (nay là Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh thành phố Thủ Đức) phải chịu số tiền 300.000đồng.

Hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí ông Q đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0001192 ngày 15/11/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Q không phải chịu, hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo ông Q đã nộp (do ông Lê Công H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2021/0002711 ngày 22/07/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM.
- Tòa án nhân dân Tp.HCM.

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

- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM.
- Các đương sự (Đề thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

LÊ HOÀNG TẤN