

**HỌC VIỆN TƯ PHÁP
KHOA ĐÀO TẠO NGHỀ LUẬT SƯ**



**BÀI THU HOẠCH DIỄN ÁN
HỌC PHẦN KỸ NĂNG CƠ BẢN CỦA LUẬT SƯ KHI
THAM GIA GIẢI QUYẾT CÁC VỤ VIỆC HÀNH CHÍNH**

Mã số hồ sơ :

Diễn lần :

Ngày diễn :

Giảng viên hướng dẫn :

Họ và tên :

Ngày sinh :

SBD :

Lớp :

Hà Nội, ngày... tháng ... năm ...

MỤC LỤC

I TÓM TẮT DIỄN BIẾN VỤ ÁN	1
II. CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ TỤNG CẦN LÀM RÕ TRONG VỤ ÁN.....	3
2.1. Xác định tư cách đương sự	3
2.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan	4
2.3. Đối tượng khởi kiện.....	5
2.4. Quyền khởi kiện	6
2.5. Thời hiệu khởi kiện	7
2.6. Thẩm quyền của Tòa án.....	7
III. CÁC VẤN ĐỀ VỀ NỘI DUNG CẦN LÀM RÕ TRONG VỤ ÁN	8
3.1. Yêu cầu khởi kiện	8
3.2. Căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện là hợp pháp.....	8
IV. VĂN BẢN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT.....	9
V. CHỨNG CỨ CHỨNG MINH TRONG VỤ ÁN.....	10
VI. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH HỎI.....	11
6.1. Kế hoạch hỏi	11
6.2. Câu hỏi cụ thể.....	11
VII. LUẬN CỨ BẢO VỆ.....	12
Kết luận	15
B. PHẢN NHẬN XÉT DIỄN ÁN	15

I TÓM TẮT DIỄN BIẾN VỤ ÁN

Ngày 25/12/2020, vợ chồng anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 837, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại Tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa, quận D, thành phố H từ anh Lê Ngọc. Việc chuyển nhượng này được xác nhận qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1983, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, do công chứng viên của Phòng Công chứng số 4 thành phố H thực hiện vào ngày 25/12/2020. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ liên quan đã được anh Ngọc bàn giao đầy đủ cho vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy ngay sau khi hợp đồng được ký kết.

Ngày 8/2/2021, vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất tại UBND phường Hòa Nghĩa đối với diện tích đất ở 4538,8m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) như đã nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, hai vợ chồng tiếp tục liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D để nộp hồ sơ đăng ký biến động, tuy nhiên đã bị từ chối.

Ngày 12/11/2021, vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy mới có thể nộp thành công hồ sơ đăng ký biến động. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ với mã số 0001124-211112-0413/BPTNTKQ và thông báo hẹn trả kết quả vào ngày 26/11/2021.

Ngày 20/11/2021, vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy đã nhận được Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 từ Văn phòng Đăng ký đất đai quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai. Theo thông báo, hồ sơ bị trả lại vì UBND quận D đã ban hành Thông báo số 104/TB-UBND ngày 08/6/2021 tạm dừng các hoạt động giao dịch liên quan đến thửa đất số 837, tờ bản đồ số 09, tại Tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa, quận D, thành phố H.

Thông báo số 104/TB-UBND ngày 08/6/2021 nêu rõ: UBND quận D tiếp nhận đơn trình báo của ông Lê Ngọc về việc gia đình ông bị người khác xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất gia đình đã được nhận chuyển nhượng từ một cá nhân khác tại Tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa. Do vụ việc đang trong quá trình giải quyết, UBND quận D quyết định tạm dừng toàn bộ giao dịch liên quan đến thửa đất số 837 cho đến khi cơ quan chức năng giải quyết xong tranh chấp.

Mặc dù vậy, ngày 25/12/2020, vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy đã thực hiện đầy đủ thủ tục nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc và hoàn tất các giấy tờ liên quan. Việc UBND quận D tiếp nhận đơn của ông Ngọc và ban hành thông báo dừng giao dịch khiến cho vợ chồng anh Tuấn gặp khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến ngày 07/01/2022, UBND quận D ban hành Thông báo số 04/TB-UBND về việc thu hồi Thông báo số 104/TB-UBND ngày 08/6/2021. Thông báo thu hồi nêu rõ:

“Ngày 12/11/2021, Bộ phận Một cửa - UBND quận D tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất số 837, tờ bản đồ số ... thuộc tổ ..., phường Hòa Nghĩa từ ông Lê Ngọc cho ông Duy Tuấn và vợ là bà Hoàng Thị Thúy theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1983, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD được phòng công chứng số 4 công chứng ngày 25/12/2020. Như vậy, ông Lê Ngọc đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 25/12/2020.”

Ngoài ra, ngày 20/9/2021, Chủ tịch UBND quận D đã ban hành Kết luận số 01/KL-UBND kết luận thanh tra về việc xác lập hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Thu Trang, ông Mạnh tại thửa đất số 837. Để đảm bảo quyền lợi cho công dân và thực hiện đúng thủ tục, UBND quận D đã chính thức thu hồi Thông báo số 104/TB-UBND.

Thông báo số 04/TB-UBND mà UBND quận D ban hành đã được thông báo rộng rãi đến các cơ quan, ban ngành có liên quan, nhằm giải quyết những vấn đề phức tạp phát sinh từ việc một số đối tượng xấu đã gây mất trật tự an ninh trên địa bàn thành phố. Đồng thời, Thông báo cũng nhấn mạnh mục tiêu hạn chế tổn thất, thiệt hại cho người dân và bảo đảm quyền lợi của công dân đối với đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

Việc UBND quận D phải thu hồi Thông báo số 104/TB-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2021 chính là một căn cứ rõ ràng nhất để khẳng định rằng quyền sở hữu đất của vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy là hoàn toàn hợp pháp. Đây cũng là minh chứng cho việc quyền lợi hợp pháp của họ đối với thửa đất đã được công nhận và phải được pháp luật bảo vệ, không bị xâm phạm bởi những quyết định không có cơ sở pháp lý rõ ràng.

Mặc dù UBND quận D đã thu hồi Thông báo số 104/TB-UBND và khẳng định quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D vẫn tiếp tục gây khó khăn, không thực hiện việc đăng ký biến động cho anh Tuấn và chị Thúy. Họ cũng không thu hồi Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai.

Điều này cho thấy, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D đang có hành vi đi ngược lại lợi ích hợp pháp của người dân, lạm quyền và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy. Hành vi này đã ngăn cản họ thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với đất đai của mình, đồng thời gây ra sự bất an về mặt pháp lý. Đây là một hành vi vi phạm pháp luật, thể hiện sự coi thường pháp luật của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D.

Do đó, vợ chồng anh Tuấn, chị Thúy khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H để đề nghị rằng:

1. **Tuyên hủy Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai.**
2. **Tuyên bố hành vi không thực hiện việc thu hồi Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai là trái pháp luật.**
3. **Buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D thực hiện việc đăng ký biến động cho vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy theo đúng quy định của pháp luật.**

II. CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ TỤNG CẦN LÀM RÕ TRONG VỤ ÁN

2.1. Xác định tư cách đương sự

a. Người khởi kiện

Căn cứ theo Khoản 8 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì “Người khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính...”. Anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy là các cá nhân khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính.

Do đó, anh Tuấn và chị Thúy được xác định là **Người khởi kiện** trong vụ án hành chính này.

Chi tiết về người khởi kiện:

- Họ và tên: **Ông Duy Tuấn**
Sinh năm: 1981
Đăng ký thường trú tại: xã Gia Phố, huyện Hương Khê, tỉnh Hà Tĩnh.
- Họ và tên: **Hoàng Thị Thúy**
Sinh năm: 1988
Đăng ký thường trú tại: nhà số 1/116 Lương Khánh Thiện, phường Lương Khánh Thiện, quận N, thành phố H.

b. Đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 60 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì “Người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng hành chính phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, được đương sự hoặc người đại diện theo pháp luật của đương sự ủy quyền bằng văn bản”. Chị Nguyễn Thị Vân Anh được anh Tuấn và chị Thúy ủy quyền bằng văn bản ủy quyền. **Do đó, chị Vân Anh được xác định là người đại diện theo ủy quyền trong vụ án này.**

Chi tiết về người đại diện theo ủy quyền:

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Vân Anh**
Sinh năm: 1984
Địa chỉ: 21 Cao Thắng, Hạ Lý.

c. Người bị kiện

Căn cứ theo Khoản 9 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì “Người bị kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyết định hành chính, hành vi hành chính,... bị khởi kiện”. Văn phòng Đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H là cơ quan có quyết định hành chính, hành vi hành chính. **Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H được xác định là Người bị kiện trong vụ án này.**

2.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Căn cứ theo Khoản 10 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015 thì:

“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cơ quan, tổ chức, cá nhân tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án hành chính có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ tự mình hoặc được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.”

Đối chiếu với hồ sơ vụ án, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án hành chính có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của cơ quan này. **Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh quận D được xác định là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.**

2.3. Đối tượng khởi kiện

Căn cứ theo Khoản 1 và Khoản 2 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015:

1. "Quyết định hành chính là văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan, tổ chức đó ban hành quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể."
2. "Quyết định hành chính bị kiện là quyết định quy định tại khoản 1 Điều này mà bị cho là làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân hoặc có nội dung làm sinh nghi ngờ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân."

Thông báo số **85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021** do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Quận D ban hành, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh **Duy Tuấn** và chị **Hoàng Thị Thúy**.

⇒ **Do đó, Thông báo số 85/VPĐKĐĐ là Quyết định hành chính bị kiện.**

Hành vi hành chính bị kiện:

Căn cứ theo Khoản 3 và Khoản 4 Điều 3 Luật tố tụng hành chính năm 2015:

3. "Hành vi hành chính là hành vi của cơ quan hành chính nhà nước hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước hoặc cơ quan, tổ chức được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước thực hiện hoặc không thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật."

4. "Hành vi hành chính bị kiện là hành vi quy định tại khoản 3 Điều này mà hành vi đó làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân."

Hành vi cố tình kéo dài, không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Quận D làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy.

⇒ Do đó, hành vi cố tình kéo dài, không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai cản trở, gây khó khăn cho công dân thực hiện quyền đối với đất theo quy định của pháp luật là hành vi hành chính bị kiện.

2.4. Quyền khởi kiện

Anh Tuấn và chị Thúy có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định, bởi lẽ:

Căn cứ theo quy định tại Điều 5 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 về Quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thì:

“Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của Luật này”.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 115 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 về Quyền khởi kiện vụ án thì:

“Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền khởi kiện vụ án đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc trong trường hợp không đồng ý với quyết định, hành vi đó hoặc đã khiếu nại với người có thẩm quyền giải quyết, nhưng hết thời hạn giải quyết theo quy định của pháp luật mà khiếu nại không được giải quyết hoặc đã được giải quyết nhưng không đồng ý với việc giải quyết khiếu nại về quyết định, hành vi đó”.

Bên cạnh đó, căn cứ theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì:

“Người khởi kiện là cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định hành chính, hành vi hành chính...”.

Như vậy, đối chiếu với hồ sơ vụ án thì anh Tuấn và chị Thúy có quyền khởi kiện vụ án hành chính để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định.

2.5. Thời hiệu khởi kiện

Căn cứ tại Khoản 1 và Điểm a Khoản 2 Điều 116 quy định về Thời hiệu khởi kiện như sau:

“1. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà cơ quan, tổ chức, cá nhân được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án hành chính bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.

2. Thời hiệu khởi kiện đối với từng trường hợp được quy định như sau:

a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc”.

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, ngày 20/11/2021, vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy nhận được Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai quận D. Ngày 25/01/2022, anh Tuấn và chị Thúy có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H.

⇒ Như vậy, việc anh Tuấn và chị Thúy khởi kiện vụ án hành chính vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định của Luật.

2.6. Thẩm quyền của Tòa án

Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là **Tòa án nhân dân Thành phố H**, bởi lẽ:

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 thì:

“Điều 30. Khiếu kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

1. Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính”.

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015:

“Điều 32. Thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh
Tòa án cấp tỉnh giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những khiếu kiện sau đây:

...

3. Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án và của người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước đó”.

Trong vụ án này, chủ thể có quyết định hành chính, hành vi hành chính bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

⇒ Do đó, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án trong trường hợp này là Tòa án nhân dân thành phố H.

III. CÁC VẤN ĐỀ VỀ NỘI DUNG CẦN LÀM RÕ TRONG VỤ ÁN

3.1. Yêu cầu khởi kiện

Vợ chồng anh Tuấn, chị Thúy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H:

1. Tuyên hủy Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai.
2. Tuyên bố hành vi không thực hiện việc thu hồi Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai là trái pháp luật.
3. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D thực hiện việc đăng ký biến động cho vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy theo đúng quy định của pháp luật.

3.2. Căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện là hợp pháp

Chứng minh Văn phòng Đăng ký đất đai quận D từ chối hồ sơ đăng ký đất đai là không đúng theo quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý:

- Luật đất đai năm 2013;
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017.

Đối chiếu với hồ sơ vụ án, thửa đất số 837 tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân. Vì vậy, cần căn cứ quy định tại **Khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017** thì chỉ khi nhận được Văn bản của Tòa án nhân dân về việc đã nhận đơn thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất thì mới đủ điều kiện để giải quyết.

Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai quận D chưa nhận được bất kỳ văn bản nào từ Tòa án mà chỉ nhận được đơn tố cáo của ông Lê Hữu đối với ông Mạnh Hà

và bà Đỗ Thị Thu (không có liên quan đến ông Lê Ngọc hay ông Duy Tuấn) cùng với văn bản số 145/CSHS(ĐD7) của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an TP Hải Phòng. Hồ sơ đăng ký đất đai mà vợ chồng ông Duy Tuấn, bà Hoàng Thị Thúy nộp là hồ sơ đăng ký biến động, hoàn toàn không liên quan đến hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản mà ông Lê Hữu đã tố cáo.

Kết luận: Văn phòng đăng ký đất đai quận D không có cơ sở từ chối hồ sơ.

Chứng minh ông Duy Tuấn và bà Hoàng Thị Thúy là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự:

Cơ sở pháp lý:

- Luật đất đai năm 2013;
- Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 106 Luật đất đai 2013:

Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Do đó, nếu giao dịch trước đây giữa ông Mạnh Hà và bà Đỗ Thị Thu với ông Lê Hữu bị vô hiệu, thì thửa đất đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao hợp pháp cho ông Lê Ngọc, người thứ ba ngay tình (ông Lê Ngọc) và sau đó là vợ chồng ông Duy Tuấn, bà Hoàng Thị Thúy, thì giao dịch này không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Tóm lại: Việc Văn phòng đăng ký đất đai quận D từ chối hồ sơ đăng ký biến động của người khởi kiện khi dựa vào văn bản của cơ quan cảnh sát điều tra (không phải là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, nội dung cũng không liên quan đến giao dịch giữa ông Lê Ngọc và vợ chồng ông Tuấn, bà Thúy) là **hoàn toàn không có căn cứ**.

IV. VĂN BẢN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

1. Luật tổ tụng hành chính năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019);
2. Luật đất đai năm 2013;

3. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
4. Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

V. CHỨNG CỨ CHỨNG MINH TRONG VỤ ÁN

1. Biên bản về việc cung cấp thông tin và tài liệu có liên quan đến thửa đất ngày 22/6/2022;
2. Biên bản giao nhận tiền đất ngày 25/12/2020;
3. Biên bản giao nhận tiền đất ngày 25/12/2020;
4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 520848;
5. Hợp đồng ủy quyền;
6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2020;
7. Thông báo về việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất;
8. Thông báo số 104/TB-UBND của UBND quận D ngày 08/6/2021 về việc tạm dừng các hoạt động liên quan đến thửa đất;
9. Thông báo số 04/TB-UBND của UBND quận D ngày 07/1/2022 về việc thu hồi Thông báo số 104/TB-UBND;
10. Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D;
11. Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D;
12. Đơn khiếu nại đối với Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 04/3/2022;
13. Đơn đề nghị không hòa giải tại Tòa án theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;
14. Công văn số 147/UBND-TNMT của UBND quận D ngày 18/1/2022 về việc liên quan đến Đơn trình báo của ông Lê Hữu.

VI. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH HỎI

6.1. Kế hoạch hỏi

- **Mục đích:**
 - Bảo vệ cho Người khởi kiện là vợ chồng ông Duy Tuấn và bà Hoàng Thị Thúy.
- **Cơ sở hỏi:**
 - Chứng minh hành vi từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D là trái pháp luật.
 - Làm rõ hành vi không thực hiện việc thu hồi Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ ngày 16/11/2021 về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D là trái pháp luật.
- **Đối tượng hỏi:**
 - **Hỏi người khởi kiện:** Anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy
 - **Hỏi người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

6.2. Câu hỏi cụ thể

Hỏi người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H

1. Văn phòng đăng ký đất đai cho biết, Văn phòng đã nhận được hồ sơ đăng ký biến động đất đai của anh Tuấn và chị Thúy khi nào?
2. Lý do Văn phòng từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai của vợ chồng ông Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy là gì?
3. Văn phòng có nhận được văn bản nào của Tòa án về tranh chấp đất đai thừa đất số 837 tờ bản đồ số 9 tại tổ dân phố số 9 Phường Hòa Nghĩa Hòa hay không?
4. Cơ sở nào để Văn phòng kết luận thừa đất số 837 tờ bản đồ số 9 tại tổ dân phố số 9 Phường Nghĩa Hòa hiện đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất?
5. Vợ chồng ông Tuấn, chị Thúy có thuộc diện bị thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp hay không?

6. Văn phòng có nhận được văn bản về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông Lê Hữu đối với vợ chồng ông Mạnh Hà và chị Đỗ Thị Thu Trang để từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai của anh Tuấn và chị Thúy hay không?
7. Cơ sở nào để Văn phòng dựa vào đơn tố cáo hành vi lạm dụng chiếm đoạt tài sản của ông Lê Hữu đối với ông Mạnh Hà và chị Đỗ Thị Thu Trang để từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai của anh chị?

Hỏi Người khởi kiện: Anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy

1. Anh Duy Tuấn và chị Hoàng Thị Thúy cho biết, anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 837, tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ Tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa, quận D, thành phố H từ ai, khi nào?
2. Anh chị đã nhận được đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên hay chưa?
3. Hợp đồng chuyển nhượng đất trên đã được công chứng chưa?
4. Anh chị đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai hay chưa?
5. Anh chị đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai khi nào?
6. Anh chị nhận được kết quả đăng ký biến động đất đai khi nào?
7. Anh chị có nhận được văn bản nêu lý do từ chối hồ sơ đăng ký biến động đất đai của anh chị không?
8. Tại phiên tòa ngày hôm nay, anh chị có mong muốn gì?

VII. LUẬN CỨ BẢO VỆ

BẢN LUẬN CỨ BẢO VỆ

V/v: Bảo vệ cho Người khởi kiện...

Kính thưa Hội đồng xét xử!

Thưa vị đại diện Viện kiểm sát,

Thưa các vị Luật sư đồng nghiệp,

Cùng toàn thể quý vị có mặt tại phiên tòa hôm nay,

Tôi xin tự giới thiệu, tôi là Luật sư, đến từ Công ty Luật, thuộc Đoàn luật sư Thành Phố

Nhận lời mời từ phía Người khởi kiện là ông Duy Tuấn và vợ là bà Hoàng Thị Thúy, và nhận được sự chấp thuận của HĐXX, ngày hôm nay tôi có mặt tại

⇒ Do đó, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án trong trường hợp này là Tòa án nhân dân thành phố H.

III. CÁC VẤN ĐỀ VỀ NỘI DUNG CẦN LÀM RÕ TRONG VỤ ÁN

3.1. Yêu cầu khởi kiện

Vợ chồng anh Tuấn, chị Thúy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H:

1. Tuyên hủy Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai.
2. Tuyên bố hành vi không thực hiện việc thu hồi Thông báo số 85/VPĐKĐĐ ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D về việc trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai là trái pháp luật.
3. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D thực hiện việc đăng ký biến động cho vợ chồng anh Tuấn và chị Thúy theo đúng quy định của pháp luật.

3.2. Căn cứ để chứng minh yêu cầu khởi kiện là hợp pháp

Chứng minh Văn phòng Đăng ký đất đai quận D từ chối hồ sơ đăng ký đất đai là không đúng theo quy định của pháp luật.

Cơ sở pháp lý:

- Luật đất đai năm 2013;
- Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017.

Đối chiếu với hồ sơ vụ án, thửa đất số 837 tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố số 09, phường Hòa Nghĩa đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai, thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân. Vì vậy, cần căn cứ quy định tại **Khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017** thì chỉ khi nhận được Văn bản của Tòa án nhân dân về việc đã nhận đơn thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất thì mới đủ điều kiện để giải quyết.

Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai quận D chưa nhận được bất kỳ văn bản nào từ Tòa án mà chỉ nhận được đơn tố cáo của ông Lê Hữu đối với ông Mạnh Hà

Văn phòng đăng ký đất đai quận D không nhận được bất kỳ văn bản nào của Tòa án (là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp), mà chỉ nhận đơn của ông Lê Hữu tố cáo ông Mạnh Hà và Đỗ Thị Thu (không liên quan đến ông Lê Ngọc hay ông Duy Tuấn) kèm văn bản số 145/CSHS(DD7) ngày 12/01/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Hải Phòng với nội dung:

“Ngày 26/4/2021, Phòng Cảnh sát hình sự - Công an thành phố Hải Phòng tiếp nhận tin báo, tố giác về tội phạm của ông Lê Hữu - sinh năm 1963 tố giác ông Mạnh Hà và vợ là Đỗ Thị Thu Trang có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản 2.000.000.000đ và quyền sử dụng đất số 837 tờ bản đồ số 09 thuộc tổ dân phố số 9, Hòa Nghĩa...”

Ngày 25/9/2021, cơ quan điều tra TP.H đã ra **quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin**, do không có căn cứ.

Như vậy, nội dung tin báo không liên quan đến ông Duy Tuấn và bà Hoàng Thị Thúy. Hồ sơ đăng ký đất đai mà vợ chồng ông Duy Tuấn, bà Thúy nộp **không liên quan đến hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản** mà ông Lê Hữu đã tố cáo.

Từ các lập luận trên, việc Cơ quan điều tra Công an TP.H khẳng định:

“Hiện nay, thửa đất số 837 tờ bản đồ số 09 thuộc tổ 09 phường Hòa Nghĩa, thành phố H đang có tranh chấp...” là **không có căn cứ**.

2. Ông Duy Tuấn và bà Hoàng Thị Thúy là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự

Căn cứ **khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015**:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình... thì giao dịch đó không bị vô hiệu.”

Thửa đất 453,8m² đất tại thửa số 837 tờ bản đồ số 9, được cấp giấy chứng nhận số BU 520848. Sau đó ông Lê Ngọc đăng ký sang tên theo đúng thủ tục ngày 04/12/2020 và **trở thành chủ sử dụng hợp pháp**.

Đến **ngày 25/12/2020**, ông Duy Tuấn và bà Thúy nhận chuyển nhượng từ ông Lê Ngọc qua hợp đồng số 02/TP/CC-SCC/HĐGD – hoàn toàn hợp pháp.

Theo **điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013**, việc thu hồi GCN chỉ xảy ra trong các trường hợp:

“Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất... hoặc trường hợp người được cấp GCN đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất thì không thu hồi.”

→ Giao dịch giữa ông Duy Tuấn, bà Thúy là **hợp pháp và không bị vô hiệu** theo **Điều 133 Bộ luật dân sự 2015**.

Kết luận

Căn cứ vào lập luận và cơ sở pháp lý trên, rõ ràng quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình - ông Duy Tuấn và bà Hoàng Thị Thúy - **đã bị xâm phạm nghiêm trọng**.

Tôi kính đề nghị HĐXX:

Thứ nhất: Tuyên hành vi từ chối hồ sơ đăng ký biến động của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận D là **trái pháp luật**.

→ Buộc Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận D thực hiện đăng ký biến động cho ông Duy Tuấn và bà Thúy.

Thứ hai: Tuyên hành vi **không thu hồi Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ** ngày 16/11/2021 là **trái pháp luật**.

Thứ ba: Tuyên hủy **Thông báo số 85/VPĐKKĐĐ** ngày 16/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận D.

Tôi xin chân thành cảm ơn Hội đồng xét xử, đại diện Viện Kiểm sát, các vị luật sư đồng nghiệp và toàn thể quý vị có mặt tại phiên tòa đã lắng nghe.

Trân trọng!

LUẬT SƯ BẢO VỆ

(Ký, ghi rõ họ và tên)

B. PHẦN NHẬN XÉT DIỄN ÁN