

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 79/2024/HC-ST

Ngày: 28-6-2024

V/v khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám, bà Nguyễn Thị Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**
Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2024/TLST-HC, ngày 19/3/2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2024/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Huỳnh Thị Bích L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1995.
Địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Địa chỉ: khu dân cư B, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Chi nhánh Văn phòng Đ

Địa chỉ: C T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn Trọng H1, sinh năm 1983.

3. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: bà Nguyễn Thị Thanh H; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Ngày 03/3/2022, bà Huỳnh Thị Bích L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 76, diện tích 2.000 m², gồm 1.850 m² đất trồng cây lâu năm và 150 m² đất ở tại nông thôn, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Nguyễn Trọng H1. Ngày 03/03/2022, bà L nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Ngày 09/06/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành công văn số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bích L.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, bà L đã đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ từ chối giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của bà L. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết các vấn đề sau: Hủy Công văn số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 09/06/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho bà Huỳnh Thị Bích L theo quy định của Pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 1322/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 06/5/2024:

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích L, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cung cấp ý kiến, toàn bộ hồ sơ, tài liệu cho Tòa án, Văn phòng Đăng ký đất đai không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại văn bản 3906/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 02/5/2024:

Ngày 03/03/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bích L tại biên nhận số 2022-4353/TNHS.

Bà Huỳnh Thị Bích L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Trọng H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 206, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/03/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 209, tờ bản đồ số 76, diện tích 2000 m² gồm 150 m² đất ở tại nông thôn và 1850 m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 837976 do Sở T1 cấp ngày 21/12/2017 cho ông Nguyễn Trọng H1.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở của thửa đất số 209, tờ bản đồ số 76 theo Giấy chứng nhận số CL 837976 có nguồn gốc chuyển mục đích

sử dụng đất theo Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 19/11/2014 của UBND thành phố P về việc cho phép ông Bùi Trung D được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng thực hiện theo nội dung chỉ đạo tại Thông báo số 387/TB-UBND ngày 02/7/2020 của UBND thành phố P, Chi nhánh Văn phòng đã có Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 về việc xin ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh liên quan đến đất chuyển mục đích trước đây chưa đảm bảo theo quy định. Đến ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng nhận được văn bản phúc đáp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 có ý kiến như sau: “Liên quan đến nội dung vướng mắc của Chi nhánh văn phòng Đ, UBND thành phố P đã có báo cáo số 275/BC-UBND ngày 04/8/2020 báo cáo UBND tỉnh về tình hình thực hiện và khắc phục các sai phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng theo Kết luận Thanh tra số 1696KL-UBND ngày 16/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố P thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh”.

Đồng thời, ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và UBND thành phố P về việc báo cáo xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B (năm ngoài danh sách 132 trường hợp).

Như vậy, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đ thì hiện nay vẫn chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ chuyển quyền nhưng thửa đất đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 09/6/2022, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bích L. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho bà Huỳnh Thị Bích L được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ông Nguyễn Trọng HI và bà Nguyễn Thị Diễm T: có văn bản xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính. Thông báo số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022 có nội dung chưa giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà L, đến ngày ngày 02/5/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có văn bản 3906/CNVPĐKĐĐPT-TTLT vẫn chưa giải quyết hồ sơ cho bà L nên thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính được tính lại, vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích L, hủy Thông báo số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị Bích L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; ông Nguyễn Trọng H1, bà Nguyễn Thị Diễm T, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Bích L nhận chuyển nhượng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 76, diện tích 2.000 m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm: 1.850 m² và đất ở tại nông thôn: 150 m², địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CL 837976 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T1 cấp ngày 21/12/2017, theo Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C1 tỉnh Bình Thuận công chứng số 4313, quyển số 12/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2023. Ngày 03/03/2022, bà Huỳnh Thị Bích L nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Ngày 09/6/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ban hành Thông báo số 722/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bích L. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên bà Huỳnh Thị Bích L đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L nên bà L có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 722/TB - CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 722/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022. Đến ngày 20/12/2023, bà Huỳnh Thị Bích L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là quá thời hạn 01 năm kể từ nhận được Thông báo số 722 theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Tuy nhiên, Thông báo số 722/TB-CNVPĐKĐĐPT có nội dung Chi nhánh Văn phòng Đ chưa giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà L do có vướng mắc cần chờ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền, Chi nhánh không khẳng định hồ sơ của bà L không đủ điều kiện đăng ký chuyển quyền. Việc không giải quyết hồ sơ của bà L kéo dài từ ngày có Thông báo 722/TB-CNVPĐKĐĐPT, đến ngày ngày 02/5/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có văn bản 3906/CNVPĐKĐĐPT-TTLT vẫn chưa giải quyết hồ sơ cho bà L nên vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

[4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Bích L và ông Nguyễn Trọng H1, bà Nguyễn Thị Diễm T phù hợp với quy định của pháp luật, thửa đất nhận chuyển nhượng có đủ tất cả các điều kiện nêu trên và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất.

[4.3] Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P không phù hợp với quy định của pháp luật nên không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của bà Huỳnh Thị Bích L. Hội đồng xét xử xét thấy: Đến nay, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P chưa bị hủy bỏ, các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Thông báo số 772/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022 là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện nên người khởi kiện yêu cầu hủy bỏ thông báo nêu trên là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; bà Huỳnh Thị Bích L được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, 188 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Bích L.

- Hủy Thông báo số 772/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 09/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Bích L theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị Bích L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích L 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000191 ngày 12/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/6/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Quân