

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2025/HC-ST

Ngày: 24-02-2025

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 Lê Minh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám, ông Đào Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân 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 Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2024/TLST-HC, ngày 26/11/2024 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 18/2025/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Phạm Thanh K, sinh năm 1996

Địa chỉ: Khu phố F, phường Đ, 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 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T – Giám đốc

2. Ủy ban nhân dân thành phố P

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974

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

Tại phiên tòa có mặt: Ông Phạm Thanh K. 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 ông Phạm Thanh K trình bày:

Ngày 20/09/2019, ông Phạm Thanh K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông Nguyễn Văn T1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C tỉnh Bình Thuận công chứng vào ngày 20/09/2019, số công chứng: 9351, quyền số: 09TP/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 16/10/2024 ông Phạm Thanh K có nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, Chi nhánh Văn phòng Đ để đăng ký biến động sang tên trên giấy chứng nhận từ ông Nguyễn Văn T1 sang tên Phạm Thanh K thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực và có biên nhận số 337/BPTNTKQ.

Ông Nguyễn Văn T1 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, chưa có quyết định, thông báo thu hồi đất, đất không bị tranh chấp, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1 có đủ các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng và ông cũng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay Chi nhánh Văn phòng Đ không thực hiện nhiệm vụ, trách nhiệm của mình trong việc đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông là làm hạn chế quyền của người sử dụng đất, cụ thể là quyền chuyển nhượng và quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được pháp luật bảo vệ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Thông báo số 1671/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 21/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh K.

- 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 ông Phạm Thanh K theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 4226/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 10/12/2024:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh K, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cung cấp ý kiến tại Công văn số 10981/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 06/12/2024 và toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Công văn số 10981/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 06/12/2024 và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại văn bản 10981/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 06/12/2024:

Ngày 16/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh K tại biên nhận số 337/BPTNTKQ.

Ông Phạm Thanh K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 962, tờ bản đồ số 6, diện tích 75,3 m² đất ở tại nông thôn, 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 CO 792121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2018, cập nhật biến động ngày 12/12/2018.

Thửa đất số 962, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số CO 792121 có lịch sử biến động như sau:

- Ông Phạm Văn H được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CM 415100 ngày 21/3/2018 đối với thửa đất số 916, tờ bản đồ số 6, diện tích 584,0 m² đất trồng cây lâu năm.

- Ngày 10/5/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3565/QĐ-UBND về việc cho phép ông Phạm Văn H được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 500,4 m². Sau đó, ông Phạm Văn H được UBND thành phố P cấp đổi thành các Giấy chứng nhận số CN 250207, CN 250209 và CN 250208 cấp cùng ngày 08/6/2018.

- Ông Phạm Văn H thực hiện tách thửa đất số 935, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số CN 250209 thành 04 (bốn) thửa đất, trong đó có thửa đất số 962 với diện tích 75,3 m² chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CO 792121 ngày 30/7/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 12/12/2018.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 962, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số CO 792121 có nguồn gốc do ông Phạm Văn H được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023: "...3. Giao Sở T căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, các quy định pháp luật về đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành, có văn bản hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện các thủ tục đất đai theo đúng quy định."

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh B, hiện nay UBND thành phố P đang rà soát và kiến nghị đề xuất giải quyết đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây.

Chi nhánh Văn phòng hiện vẫn chưa nhận được ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 21/10/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh K. 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 ông Phạm Thanh K được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P không có Văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Việc chuyển nhượng của ông và ông Phạm Thanh K đã xong, ông không tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Thanh K.

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.

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 ông Phạm Thanh K, hủy Thông báo số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 21/10/2024 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, ông Nguyễn Văn T1, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ và Ủy ban nhân dân thành phố P 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 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Ngày 10/4/2024, ông Phạm Thanh K có nhận chuyển nhượng thửa đất số 962, tờ bản đồ số 6, diện tích 75,3m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn; 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 và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ T2 và đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 12/12/2018. Ngày 20/9/2019 tại Phòng C1 tỉnh Bình Thuận, ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Thanh K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9351, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Phạm Thanh K đi nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ.

Tuy nhiên, ngày 21/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ đã ban hành Thông báo số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông K. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông K đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K nên ông K có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 21/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 21/10/2024. Đến ngày 11/11/2024, ông Phạm Thanh K nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

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

[4.1] Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a) *Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;*

b) *Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;*

c) *Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;*

d) *Trong thời hạn sử dụng đất;*

đ) *Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.”*

[4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Thanh K phù hợp với quy định của pháp luật, thừa đất được 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 Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thừa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thừa đất.

[4.3] Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố P không phù hợp với quy hoạch của Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-

UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông Phạm Thanh K. Hội đồng xét xử xét thấy: Đến nay, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân 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 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 21/10/2024 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 của ông Phạm Thanh K như ý kiến đề nghị 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; ông Phạm Thanh K 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 3 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;
- Khoản 1 Điều 45, khoản 1 Điều 131, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;
- 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 ông Phạm Thanh K.
 - Hủy Thông báo số 1671/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 21/10/2024 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 chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh K 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 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.
 - Ông Phạm Thanh K không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Phạm Thanh K 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000479 ngày 21/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24/02/2025); 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, Tò HCTP;

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

Lê Minh Tuấn