

Bản án số: 30/2025/HC-ST

Ngày: 27/02/2025

V/v: "Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý nhà nước trong lĩnh
vực 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 Phạm Thái Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Trinh, bà Nguyễn Thị Tô Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Mai Hân 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 27 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 217/2024/TLST-HC ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc: "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16A/2025/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983 (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, 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 đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Anh T1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn phòng Đ

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T1 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà Cao Thị Bích N thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03880, công chứng ngày 27/10/2023 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22, diện tích 68,2m² (gồm 6,7m² đất trồng cây hàng năm khác và 61,5m² đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 156144 ngày 14/01/2019.

Sau đó, ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Ngày 27/11/2023, ông T nhận được Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ với nội dung là diện tích đất ở thuộc thửa đất nêu trên có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch theo 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, để không tiến hành cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn T.

Tại thời điểm bà Cao Thị Bích N chuyển nhượng đất cho tôi thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 07574 do Sở T tỉnh cấp ngày 14/01/2019 chưa có bất kỳ quyết định của cơ quan, tổ chức, cá nhân nào về cấm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và cũng chưa có quyết định hủy bỏ hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N đã hoàn tất và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật nên việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/11/2023 và từ chối đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của ông.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao theo quy định của pháp luật về việc đăng ký nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

**Tại Công văn số 4143/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/12/2024, người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình bày: Thông nhất ý kiến theo Công văn số 10566/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 25/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ.*

**Tại Công văn số 10566/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 25/11/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:*

Ngày 22/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại biên nhận số 2023-19358/TNHS.

Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Cao Thị Bích N đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22, diện tích 68,2m² gồm 61,5m² đất ở tại nông thôn và 6,7m² đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, 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 CQ 156144 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/01/2019, cập nhật biến động ngày 06/6/2019 chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích N.

Thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận số CQ 156144 có lịch sử biến động như sau: Bà Nguyễn Thị Minh T2 được UBND thành phố P Giấy chứng nhận số BI 303637 ngày 12/3/2012 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 22, diện tích 217,8m² đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 04/6/2014, cập nhật biến động chuyển mục đích sử dụng 140,9m² thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2993/QĐ-UBND ngày 19/5/2014. Ngày 10/5/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T3. Ngày 03/01/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Tăng Tố T4. Bà Tăng Tố T4 thực hiện tách thửa đất số 65, tờ bản đồ số 22 thành 02 (hai) thửa đất, trong đó có thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22, diện tích 68,2m² chuyển nhượng cho ông Lê Quang P và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 156144 ngày 14/01/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Vi Quang T5 ngày 26/02/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích N ngày 06/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận số CQ 156144 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Minh T2 được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2993/QĐ-UBND ngày 19/5/2014 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 Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng 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 27/11/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

Ngày 30/11/2023, Ủy ban nhân dân 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" Tài nguyên và Môi trường 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 Ủy ban nhân dân tỉnh B, hiện nay Ủy ban nhân dân 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. 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 Nguyễn Văn T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Quá trình đối thoại, các đương sự không thống nhất về toàn bộ vấn đề, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng 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 người khởi kiện ông Nguyễn Văn T6 Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc đăng ký nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người khởi kiện có mặt người đại diện theo ủy quyền; Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B được Tòa án triệu tập hợp lệ, các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa và đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật về việc đăng ký nội dung biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

Căn cứ Điều 30, khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, đây là “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*”

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 27/11/2023, ông Nguyễn Văn T nhận được Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ. Ngày 30/9/2024, ông Nguyễn Văn T làm đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy Thông báo nêu trên và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao theo quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của ông T7 là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Về nguồn gốc diện tích đất

Bà Nguyễn Thị Minh T2 được Ủy ban nhân dân thành phố P Giấy chứng nhận số BI 303637 ngày 12/3/2012 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 22, diện tích 217,8m² đất trồng cây hàng năm khác. Ngày 04/6/2014, cập nhật biến động chuyển mục đích sử dụng 140,9m² thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2993/QĐ-UBND ngày 19/5/2014. Ngày 10/5/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T3. Ngày 03/01/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Tăng Tố T4.

Sau đó, bà T4 thực hiện tách thửa đất số 65, tờ bản đồ số 22 thành 02 (hai) thửa đất. Trong đó có thửa đất số 551, tờ bản đồ số 22, diện tích 68,2m² chuyển nhượng cho ông Lê Quang P và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CQ 156144 ngày 14/01/2019. Ngày 26/02/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Vi Quang T5. Ngày 06/6/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích N.

Ngày 27/10/2023, bà N chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trung thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng: 03880, quyền số: 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ông T5 nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thì nhận được Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ nêu việc trả hồ sơ đăng ký biến động là do vị trí thửa đất nêu trên có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn với diện tích 300m² theo Quyết định số 9648/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố P nhưng không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

[5.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, trên cơ sở của Quyết định số 2993/QĐ-UBND ngày 19/5/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc cho phép bà Nguyễn Thị Minh T2 được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn đối với diện tích 140,9m² thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 22.

Đến thời điểm hiện nay thì Quyết định số 2993/QĐ-UBND vẫn còn hiệu lực pháp luật chưa bị cơ quan nào hủy bỏ hoặc xác định việc cho chuyển mục đích quyền sử dụng đất trên là không đúng quy định của pháp luật và ban hành văn bản hủy bỏ hoặc thu hồi về việc cho chuyển mục đích trái pháp luật. Hiện nay các thửa đất nêu trên cũng không nằm trong danh sách đất bị ngăn chặn, cấm chuyển nhượng của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Như vậy, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T5 là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai và ông T5 nhận chuyển quyền sử dụng đất cũng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 191 của Luật Đất đai. Đồng thời việc bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T5 thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ban hành Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T nhưng không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào để không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai là làm ảnh hưởng quyền lợi của ông.

[6] Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T là có căn cứ nên chấp nhận, như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 khoản 2 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;
- Khoản 1 và khoản 4 Điều 95; Điều 168; Điều 191 của Luật Đất đai;
- Điều 60, Điều 61, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Hủy Thông báo số 1728/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

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, về việc cập nhật biến động do thực hiện chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T.

2. Về án phí:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000445 ngày 25/10/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thái Bình