

Bản án số: 48/2024/HC-ST

Ngày: 23/4/2024

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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Vĩnh Kỳ
Bà Lê Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lại, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 137/2023/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2024/QĐXXST-HC ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Trương Thị Ngọc T – sinh năm 1978;

Địa chỉ: Khu phố 2, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Thanh T – sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố 1, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 18/8/2023.

Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố P;

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P;

Người đại diện theo pháp luật của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P – Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B: Ông

Phan Thành L - Phó giám đốc phụ trách.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày: Bà Trương Thị Ngọc T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T, bà Hoàng Thị P diện tích 500m² đất ở đô thị, thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 377526 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 10/6/2013; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4975, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HDGD ngày 18/4/2022. Ngày 22/5/2022, bà T nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P theo biên nhận số 2022-11216/TNHS. Ngày 18/5/2023, bà T nhận được Thông báo số 748/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Theo quy định việc chuyển nhượng của bà T là hợp pháp, đúng theo quy định. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy Thông báo số 748/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc T;

2/ Buộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ cập nhật đăng ký biên động quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Ngọc T theo quy định của pháp luật;

Tại văn bản số 2715/VPĐKĐĐ – ĐKCG ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Ngày 09/7/2002, UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U200759, đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, diện tích 500m² cho bà Lê Thị T.

Ngày 10/6/2013, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND theo đó thu hồi giấy chứng nhận số U200759 và cấp giấy chứng nhận số BL 377526 cho bà Nguyễn Thị Kim Đ. Trên giấy chứng nhận số BL 377526 được cập nhật các nội dung như sau: Chuyển nhượng cho ông Lê Trung T ngày 10/10/2013; Chuyển nhượng cho ông Vũ Lăng D ngày 04/10/2018; Chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị theo quyết định số 8878/ QĐ – UBND ngày 22/11/2018 của UBND thành phố Phan Thiết; Nợ tiền sử dụng đất ngày 21/12/2018; Hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 07/5/2019; Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 19/7/2019.

Đến ngày 25/5/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng của bà Trương Thị Ngọc T. Qua rà soát,

xét thấy thửa đất nêu trên chuyên mục đích không phù hợp với quy hoạch theo Bản đồ quy hoạch đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận. Do đó Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết ban hành Thông báo số 748/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc T. Việc hoàn trả hồ sơ của Văn phòng là đúng quy định.

Tại văn bản số 552/UBND – NC ngày 24 tháng 01 năm 2024 của UBND thành phố P thể hiện:

Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 48, diện tích 500m², loại đất ở đô thị tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận được bà Trương Thị Ngọc T nộp hồ sơ đề nghị thực hiện chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 377526 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 10/6/2013 cho bà Nguyễn Thị Kim Định. Sau đó, thửa đất được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nhiều lần (qua các chủ sử dụng gồm: ông Lê Trung T, ông Vũ Lăng D, ông Nguyễn Hữu T và bà Trương Thị Ngọc T).

Ngày 22/11/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 8878/QĐ-UBND về việc cho phép ông Vũ Lăng D được chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích đất ở đô thị với diện tích 500m². Phần cơ sở pháp lý căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của UBND thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013; Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 07/11/2018.

Đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích với Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và 870/QĐ-UBND ngày 07/11/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

Việc trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là theo nhiệm vụ công vụ được giao và không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Phan Thiết. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 9876/CNVPĐKĐĐPT – TTLT ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P trình bày: Ngày 22/5/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc T theo biên nhận số 2022-11216/TNHS. Tuy nhiên qua rà soát thửa đất bà T đề nghị cập nhật không phù hợp với quy hoạch theo

Bản đồ quy hoạch đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện nội dung chỉ đạo tại Thông báo số 387/TB – UBND ngày 02/7/2020 của UBND thành phố Phan Thiết. Chi nhánh Văn phòng đã có công văn xin ý kiến theo quy định. Đến ngày 03/9/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P nhận được phúc đáp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận “*Liên quan đến vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thì UBND thành phố Phan Thiết 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 1696 KL-UBND ngày 16/5/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận. Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan đến nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố Phan Thiết thì thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh*”. Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh Văn phòng cũng đã có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và UBND thành phố Phan Thiết về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sao quy hoạch sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thì hiện nay chưa có chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền về những vướng mắc các trường hợp trên. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc T. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ngọc T. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 748/TB- CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Trương Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 748/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho bà Trương Thị Ngọc T đối với thửa số 112, tờ bản đồ số 48, diện tích 500m², loại Đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, 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 BL 377526 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 10/6/2013. Xét thấy, quyết định hành chính trên có nội dung điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Thị Ngọc T. Theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 355/TABT-HCTP của TAND tỉnh Bình Thuận thì bà Trương Thị Ngọc T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 21/8/2023 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận là người bị kiện và UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết:

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thông qua các Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai; Điều 70, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 9, Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[4.2] Về nội dung: Qua kiểm tra rà soát thửa đất bà Trương Thị Ngọc T đề nghị cập nhật không phù hợp với quy hoạch theo Bản đồ quy hoạch đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận. Do

đó, chi nhánh văn phòng thực hiện nội dung chỉ đạo tại Thông báo số 387/TB – UBND ngày 02/7/2020 của UBND thành phố Phan Thiết. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã có công văn xin ý kiến theo quy định. Đến ngày 03/9/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký Phan Thiết nhận được phúc đáp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B “Liên quan đến vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thì UBND thành phố Phan Thiết 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 1696 KL-UBND ngày 16/5/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận. Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan đến nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố Phan Thiết thì thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh. Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh văn phòng cũng đã có công văn số 2120/CNVPDKĐDPT gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và UBND thành phố Phan Thiết về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyên mục đích sao quy hoạch sử dụng đất.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,0m² trước đây là thửa đất số 359, tờ bản đồ số 1, diện tích 500m² do UBND thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U200759 ngày 09/7/2002 cho bà Lê Thị Tý.

Ngày 10/6/2013, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 1811/QĐ-UBND theo đó thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U200759 đã cấp cho bà Lê Thị Tý vào ngày 09/7/2002 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 377526 cho bà Nguyễn Thị Kim Định (Lý do thu hồi: tặng cho và cấp mới Giấy chứng nhận cho người được tặng cho). Trên giấy chứng nhận số BL 377526 được cập nhật các nội dung như sau: Chuyển nhượng cho ông Lê Trung T ngày 10/10/2013; Chuyển nhượng cho ông Vũ Lãng D ngày 04/10/2018; Chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại đô thị theo quyết định số 8878/ QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND thành phố Phan Thiết; Nợ tiền sử dụng đất ngày 21/12/2018; Hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 07/5/2019; Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 19/7/2019.

Ngày 18/4/2022, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị Ngọc T được Văn phòng công chứng Trương Văn Cường, công chứng số 04975, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số đất số 112, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,0m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, thấy:

Thửa đất thửa đất số 112, tờ bản đồ số 48, diện tích 500,0m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

đã được UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 377526 cho bà Nguyễn Thị Kim Đ.

Ngày 10/10/2013, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BL 377526; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Lê Trung T.

Ngày 04/10/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BL 377526; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Vũ Lăng D.

Ngày 22/11/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 8878/QĐ-UBND về việc cho phép ông Vũ Lăng D được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị. Đến ngày 07/5/2019 ông Vũ Lăng D đã hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 19/7/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số BL 377526; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T.

Ngày 18/4/2022, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P chuyển nhượng tiếp cho bà Trương Thị Ngọc T, như vậy bà T là người nhận chuyển nhượng thứ 05 đối với người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định về việc “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”:

“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 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 ...”.

Đồng thời, tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định “2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Phía Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cũng không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cho rằng: Thừa đất của bà Năm

nhận chuyển nhượng từ ông T, bà P có nguồn gốc từ việc UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và lấy lý do chờ chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan cấp trên để từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà T mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật. Mặc khác, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 48 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện và người xin chuyển mục đích đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất không phải do lỗi của người sử dụng đất.

[5.3] Điều 188 luật đất đai 2013 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất: “...1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất 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...”

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 112, tờ bản đồ 48, với diện tích 500,0m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

[5.4] Mặt khác, phần diện tích đất này sau khi được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất đã xây dựng 01 căn nhà cấp 04 diện tích khoảng 100m² (nhà là do chủ sử dụng đất trước đó xây dựng) và hiện nay hộ gia đình bà Trương Thị Ngọc T đang sinh sống trong căn nhà này.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 là đúng về trình tự thủ tục, thẩm quyền nhưng không đúng về mặt nội dung theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Ngọc T. Vì vậy, bà Trương Thị Ngọc T yêu cầu hủy Thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết; đồng thời buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số thửa đất số 112, tờ bản đồ 48, với diện tích 500,0m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiể, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bà Trương Thị Ngọc T có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ngọc T được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Trương Thị Ngọc T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 95; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ngọc T, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 748/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyên quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc T;

[1.2] Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ 48, với diện tích 500,0m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 02, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bà Trương Thị Ngọc T.

[2]. Về án phí: Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị Ngọc T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020585 ngày 06/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

[3]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

Nơi nhận:

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

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

Vũ Thị Thanh Hòa