

Bản án số: 113/2025/HC-ST
Ngày: 11-6-2025.
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: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám

Bà Lê Thị Hằng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Cao Minh Trí - 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 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 15/2024/TLST-HC ngày 22 tháng 01 năm 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 119/2025/QĐXXST-HC ngày 20 tháng 5 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 111/2025/TB-TA ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A đường V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T – Giám đốc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số A đường V, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Công ty TNHH X.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bành Quang H, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số F đường T, Phường G, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi nhánh Văn phòng Đ;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ – Giám đốc;
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu T2 – Phó Giám đốc;
4. Ông Thân Hà Nhất T3, sinh năm 1965;
Địa chỉ: G Bis T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2021 và trong quá trình xét xử, người khởi kiện ông Nguyễn Minh C trình bày:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CA 248177** (*Số vào sổ cấp GCN: CS 01709*), do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/12/20216 cho ông Thân Hà Nhất T3, sinh năm 1965, Địa chỉ thường trú: 75 Bis T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/12/2016, ông Nguyễn Minh C và ông Thân Hà Nhất T3 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn Phòng C1, quyền số 08/2016/TP/CC-SCC. Tuy nhiên, nhiều lần ông liên hệ Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật nhưng đều bị từ chối không thực hiện. Cụ thể:

Ngày 21/6/2019 ông làm đơn lần 01 gửi Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B và Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B đề nghị sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho ông. Ngày 18/7/2019, Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B có Công văn phúc đáp số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG với nội dung: *“Việc giải quyết nội dung đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh C là chưa thực hiện được. Đề nghị ông Nguyễn Minh C phối hợp với ông Thân Hà Nhất T3 yêu cầu Công ty TNHH X để thực hiện xong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng”*.

Việc Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B chưa đồng ý giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông với lý do chủ đầu tư chưa thực hiện đầu tư hạ tầng của dự án, đề nghị ông “yêu cầu” Công ty TNHH X xây dựng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng là không có căn cứ, bởi các lý do sau:

Thứ nhất: Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa ông và ông Thân Hà Nhất T3, hoàn toàn không liên quan đến Công ty TNHH X.

Thứ hai: Ông không có nghĩa vụ và cũng không có thẩm quyền “yêu cầu” Công ty TNHH X (chủ đầu tư khu biệt thự H) thực hiện xong việc xây dựng kết cấu hạ tầng dự án.

Thứ ba: Nhiều trường tương tự như ông thì vẫn được đăng ký biến động, cụ thể trường hợp ông Cao Đình P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Châu P1.

Ngày 07/5/2020, ông đã có văn bản kiến nghị lần thứ 02 gửi đến Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B, Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh V đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bình Thuận, nhưng đến nay vẫn không nhận được văn bản trả lời.

Nay ông C yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

- Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến trình bày tại Văn bản số 2037/VPĐKĐĐBT-ĐKCG ngày 14/12/2021:

1. Về hồ sơ:

Công ty TNHH X (gọi tắt là Công ty X) được UBND tỉnh B thu hồi, giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 22/12/2003, Quyết định số 5393/QĐ-UBND ngày 30/12/2004 để thực hiện dự án Khu B tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận với diện tích 100.943,3m² và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 72 lô đất ở vào năm 2004.

Ngày 04/11/2005, UBND tỉnh có Công văn số 4460/UBND-ĐTQH về việc giải quyết đề nghị cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu biệt thự tại xã T, huyện H của Công ty X. Theo đó, UBND tỉnh có ý kiến giải quyết như sau:

- Cho phép Công ty X được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên của Công ty để xây dựng biệt thự theo thiết kế đã được duyệt. Công ty có trách nhiệm giám sát, kiểm tra việc xây dựng của các cá nhân được chuyển nhượng, không để cán bộ, nhân viên Công ty S quyền sử dụng đất khi chưa hoàn thành việc xây dựng.

- Giao Sở T chủ trì phối hợp với UBND huyện H và các Sở, ngành có liên quan làm việc với Công ty, yêu cầu Công ty C2 sử dụng đất theo mục đích đầu tư của dự án là xây dựng khu biệt thự để bán.

Ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Thân Hà Nhất T3 đối với khu đất đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 248177 ngày 20/12/2016, với diện tích 1.091,1m², đất ở nông thôn (nguồn gốc sử dụng đất là được cấp lại, nhận thừa kế từ bà Trương Kiều A từ Giấy chứng nhận số AB 102627 ngày 30/12/2004 do UBND tỉnh cấp cho Công ty TNHH X, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trương Kiều A ngày 29/11/2007).

2. Về cơ sở Văn phòng Đăng ký đất đai ban hành Công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019:

Văn phòng Đăng ký đất đai nhận được Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận đề ngày 21/6/2019 của ông Nguyễn Minh C. Nội dung đơn: đề nghị xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất do ông Nguyễn Minh C chuyển nhượng từ ông Thân Hà Nhất T3 thuộc dự án Khu biệt thự Hòn Lan của Công ty TNHH X, tại xã T, huyện H. Qua rà soát hồ sơ liên quan, Văn phòng Đ đã ban hành công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 về việc trả lời ông Nguyễn Minh C được rõ các nội dung sau:

- Liên quan đến Dự án Khu biệt thự Hòn Lan của Công ty TNHH X tại xã T, huyện H, ngày 15/8/2017 Sở T đã có công văn số 4259/STNMTCCQLĐĐ về việc xin chủ trương giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với Khu B báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh X1.

- Ngày 18/8/2017, UBND tỉnh có công văn số 3209/UBND-ĐTQH về việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân thuộc Dự án khu biệt thự H tại xã T, huyện H. Theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn nêu trên, Sở T đã có công văn số 31/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/01/2019 đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu biệt thự H.

Ngày 25/01/2019, Sở Xây dựng có công văn số 224/SXD-QHKT về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu biệt thự H. Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì hiện nay, chủ đầu tư chưa thực hiện xong việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (hệ thống điện, hệ thống xử lý nước thải) của dự án theo quy định. Theo đó, Sở Xây dựng xét thấy Dự án Khu biệt thự Hòn Lan tại xã T, huyện H chưa đảm bảo điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây nhà ở.

Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng, C3 đã có công văn số 128/CCQLĐĐ-QKKH ngày 14/02/2019 về việc cho ý kiến liên quan thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu B phúc đáp cho Công ty TNHH X biết, tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.

Do hiện nay, Công ty TNHH X chưa hoàn thiện việc xây dựng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thân Hà Nhất T3 sang ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị T1 là không đủ điều kiện giải quyết theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của ông Nguyễn Minh C đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Minh C có nhận chuyển nhượng đất của ông Thân Hà Nhất T3, tuy nhiên đến nay ông bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà thống nhất với đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh C về việc đề nghị Tòa án hủy công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại Văn bản số 510/CNVPĐKĐĐHTN ngày 27/02/2024:

Ngày 10/02/2017, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện H tiếp nhận hồ sơ số 1037.TNHS của ông Thân Hà Nhất T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị T1.

Ông Thân Hà Nhất T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị T1 đối với thửa đất số 445, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.091,1 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ tại thửa đất tại thôn V, xã T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/12/2016. Qua kiểm tra thì thửa đất số 445, tờ bản đồ số 66 tại thôn V, xã T nằm trong dự án khu biệt thự H của Công ty TNHH X tại xã T, huyện H.

Theo Công văn số 802/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 29/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại khu đất xây dựng biệt thự dự án T thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có giải thích cho ông Nguyễn Minh C được biết là hồ sơ chuyển nhượng của ông C chưa thực hiện được; lý do: hiện trạng trên khu đất chưa xây dựng nhà (biệt thự) nhưng không ban hành thông báo về việc giải quyết hồ sơ gửi ông Nguyễn Minh C.

Ngày 10/6/2020, ông Nguyễn Minh C bổ sung hồ sơ gửi lại đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện H.

Căn cứ các Công văn số 802/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 29/9/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân tại khu đất xây dựng biệt thự dự án T; Công văn số 5649/STNMT-CCLQĐĐ ngày 07/11/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc yêu cầu thực hiện đúng thủ tục đất đai về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Công văn số 1975/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc có ý kiến liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đến dự án Khu B. Ngày

12/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 171/TB-VPĐKĐĐ về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Minh C.

Chi nhánh Văn phòng Đ đã thực hiện thủ tục đúng theo các văn bản hướng dẫn Sở T, C3 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh. Đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính:

- Hủy Công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

- Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Buộc đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Minh C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, Quyết định 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 3 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính. Đồng thời xét thấy trong vụ án có Thông

báo số 171/TB-VPĐKĐĐ ngày 12/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc từ chối giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C sau khi ông C nộp bổ túc hồ sơ đăng ký biến động đất đai là Quyết định hành chính có liên quan cần phải được xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

[1.2]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Minh C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đồng thời có yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định của pháp luật. Xét yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ là hậu quả pháp lý của việc hủy quyết định hành chính nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”*.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 18/7/2019, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG cho rằng việc đăng ký đất đai của ông C không đủ điều kiện để giải quyết. Ông Nguyễn Minh C đã làm đơn khiếu nại nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết. Đến ngày 26/10/2021 Tòa án nhận được đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh C. Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện của ông C đối với văn bản này vẫn còn.

[1.4]. Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X; ông Thân Hà Nhất T3; bà Lê Thị T1 có đơn xin 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.

[2] Về nội dung sự việc:

Công ty TNHH X được UBND tỉnh B thu hồi, giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu B tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận với diện tích: 100.943,3 m² và được cấp Giấy chứng nhận cho 72 lô đất ở vào năm 2004. Tại các Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 22/12/2003, Quyết định số 5393/QĐ-UBBT ngày 30/12/2004.

Ngày 04/11/2005, UBND tỉnh B có Công văn số 4460/UBND-ĐTQH về việc giải quyết đề nghị cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu biệt thự tại xã T, huyện H của Công ty X. Theo đó, UBND tỉnh có ý kiến giải quyết như sau:

- Cho phép Công ty X được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên của Công ty để xây dựng biệt thự theo thiết kế đã được

duyet. Công ty có trách nhiệm giám sát, kiểm tra việc xây dựng của các cá nhân được chuyển nhượng; không để cán bộ, nhân viên Công ty S quyền sử dụng đất khi chưa hoàn thành việc xây dựng.

- Giao Sở T chủ trì phối hợp với UBND huyện H và các Sở, ngành có liên quan làm việc với Công ty, yêu cầu Công ty C2 sử dụng đất theo mục đích đầu tư của dự án là xây dựng khu biệt thự để bán.

Từ công văn trên, ngày Công ty TNHH X đã chuyển nhượng cho bà Trương Kiều A thửa đất 445, tờ bản đồ số 66 tại thôn V, xã T, huyện H với diện tích: 1.091,1 m² đất ở tại nông thôn có giấy chứng nhận số AB 102627 ngày 30/12/2004 do UBND tỉnh B cấp cho Công ty TNHH X và được đăng ký biến động cho bà Trương Kiều A ngày 29/11/2007. Ông Thân Hà Nhất T3 là người nhận thừa kế từ bà Trương Kiều A và đã được cấp giấy chứng nhận số CA 248177 do Sở TNMT cấp ngày 20/12/2016.

Tháng 12/2016 ông Nguyễn Minh C và bà Lê Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Thân Hà Nhất T3 đối với khu đất trên và ngày 10/02/2017 ông C nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh Văn phòng Đ nhưng quá thời hạn theo giấy hẹn trả kết quả nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ không trả kết quả cho ông. Sau khi ông C nhiều lần nộp đơn khiếu nại sự việc lên các cơ quan có thẩm quyền thì ngày 18/7/2019 Văn phòng Đ ban hành văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG với nội dung; *“Việc giải quyết nội dung đề nghị cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Minh C là chưa thực hiện được. Đề nghị ông Nguyễn Minh C phối hợp với ông Thân Hà Nhất T3 yêu cầu Công ty TNHH X để thực hiện xong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng”*. Ông Nguyễn Minh C đã làm đơn khiếu nại văn bản này nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Ngày 10/6/2020 ông Nguyễn Minh C đã bổ sung hồ sơ và nộp lại thủ tục đăng ký biến động đất đai. Ngày 12/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 171/TB-VPĐKĐĐ từ chối giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C.

Ngày 28/10/2021 ông Nguyễn Minh C đã khởi kiện ra tòa yêu cầu hủy công văn số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Buộc Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định hành chính bị khởi kiện, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Về thẩm quyền: Việc Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 phúc đáp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và đúng quy định tại Điều 19 Luật khiếu nại năm 2011.

[3.2]. Về hình thức: Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính, trong đó có quy định về mẫu quyết định giải quyết khiếu nại (mẫu 15, 16). Đối chiếu với quy định này, Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 được ban hành không đúng hình thức.

[3.3]. Về nội dung:

- Căn cứ vào công văn số 4460/UBND-ĐTQH ngày 04/11/2005 của UBND tỉnh B đã cho phép công ty X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cán bộ, nhân viên khi chưa đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt hoặc theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt nên công ty X đã chuyển nhượng thửa đất số 445, tờ bản đồ số 66, diện tích 1.091,1m² đất ở tại nông thôn theo giấy CNQSDĐ số AB 102627 cho bà Trương Kiều A. Đến ngày 20/12/2016, Sở TN-MT tỉnh đã cấp giấy CNQSDĐ số CA 248177 cho ông Thân Hà Nhất T3 do nhận thừa kế từ bà Trương Kiều A mà không bị hạn chế việc đăng ký quyền sử dụng đất do công ty X chưa thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt theo quy định tại Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 8 Điều 2 Nghị định 76/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006.

- Vào ngày 27/12/2016 ông Nguyễn Minh C nhận chuyển nhượng từ ông Thân Hà Nhất T3 thửa đất trên. Căn cứ quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013 thì việc ông Thân Hà Nhất T3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 445 theo giấy CNQSDĐ số AB 102627 cho ông Nguyễn Minh C vào ngày 27/12/2016 là việc thực hiện quyền của người sử dụng đất khi đã có giấy CNQSDĐ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thân Hà Nhất T3 và ông Nguyễn Minh C là chuyển nhượng giữa cá nhân với nhau. Ông Thân Hà Nhất T3 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T3 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất. Việc chuyển nhượng giữa ông Thân Hà Nhất T3 và ông Nguyễn Minh C đáp ứng đầy đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Thửa đất hiện nay không có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng giữa ông

Thân Hà Nhất T3 và ông Nguyễn Minh C không bị giới hạn bởi các quy định tại Điều 194 Luật đất đai 2013; Điều 41, 72 Nghị định 43/2004/NĐCP, bởi lẽ quy định trên là áp dụng cho trường hợp người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhà đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở, không phải áp dụng cho việc chuyển nhượng giữa cá nhân với nhau.

- Đồng thời ngày 18/8/2017, UBND tỉnh B có công văn số 3209/UBND-ĐTQH về việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân thuộc Dự án khu biệt thự H tại xã T, huyện H. Theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại công văn nêu trên, Sở T đã có công văn số 31/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/01/2019 đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối Dự án Khu biệt thự H.

- Ngày 25/01/2019, Sở Xây dựng có Công văn số 224/SXD-QHKT về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu biệt thự H. Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì hiện nay, chủ đầu tư chưa thực hiện xong việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng (hệ thống điện, hệ thống xử lý nước thải) của dự án theo quy định. Theo đó, Sở Xây dựng xét thấy Dự án Khu biệt thự Hòn Lan tại xã T, huyện H chưa đảm bảo điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây nhà ở.

- Căn cứ ý kiến của Sở Xây dựng, C3 đã có công văn số 128/CCQLĐĐ-QKKH ngày 14/02/2019 về việc cho ý kiến liên quan thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với Dự án Khu B phúc đáp cho Công ty TNHH X biết, tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để đảm bảo điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.

- Đối với ý kiến này của các cơ quan trên thì tại công văn số 06/CV.2020 ngày 29/5/2020 có xác nhận của UBND Xã T, huyện H cho thấy là hiện nay Công ty X đã hoàn thiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng của khu dự án này. Vì vậy yêu cầu hoàn thiện cơ sở hạ tầng này của Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đã được các đương sự bổ sung đầy đủ.

- Vào năm 2023 vụ án này đã được đưa ra xét xử. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử thì dự án của Công ty X đang được Bộ C4 thụ lý nguồn tin tội phạm do có đơn tố cáo lãnh đạo UBND tỉnh B và các cá nhân có liên quan có hành vi vi phạm pháp luật. Bản án năm 2023 đã bị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án vì cho rằng cần chờ kết quả giải quyết tin báo về tội phạm. Quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã thu

thập bổ sung tài liệu về kết quả giải quyết tin báo về tội phạm trên, kết quả thể hiện:

- Ngày 14/10/2024, Văn phòng Cơ quan CSĐT – Bộ C4 có văn bản số 6125/C01P3 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận cung cấp nội dung: Đã ban hành quyết định số 2592/QĐ-VPCQCSĐT tách nội dung tố giác có dấu hiệu sai phạm của lãnh đạo UBND tỉnh B và các cá nhân liên quan tại Dự án khu biệt thự H và Dự án khu D tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận để tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ngày 25/01/2025, Cơ quan CSĐT – Bộ C4 có Quyết định số 261/QĐ-VPCQCSĐT không khởi tố vụ án hình sự đối với nguồn tin về tội phạm theo đơn tố giác về các sai phạm tại Dự án khu biệt thự H và Dự án khu D tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận vì sau khi kiểm tra, xác minh nguồn tin tội phạm cho thấy nội dung đơn tố giác là không có căn cứ, không có sự việc phạm tội.

- Đồng thời, cùng ngày 25/01/2025, Cơ quan CSĐT – Bộ C4 có Thông báo số 1557/TB-VPCQCSĐT về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm để UBND tỉnh B chỉ đạo các Sở, ngành chức năng phối hợp với Công ty cổ phần X tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, tài chính, xây dựng của Dự án theo đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, cho đến nay việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B không thực hiện việc cập nhật biến động đất đai cho ông Nguyễn Minh C là không có căn cứ.

[3.4]. Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Văn phòng Đăng ký đất đai ban hành Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 đúng về trình tự thủ tục, thẩm quyền nhưng không đúng về mặt hình thức, nội dung theo quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Vì vậy ông C yêu cầu hủy Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có cơ sở nên được chấp nhận như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[3.5]. Đối với văn bản hành chính có liên quan là Thông báo số 171/TB-VPĐKĐĐ ngày 12/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc từ chối giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C mặc dù ban hành đúng trình tự thủ tục nhưng nội dung xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông C như nhận định ở trên đối với văn bản 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019. Đồng thời, hiện nay văn bản 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 bị hủy bỏ nên Thông báo số 171/TB-VPĐKĐĐ ngày 12/6/2020 của

Chi nhánh Văn phòng Đ cũng cần phải được hủy bỏ để đương sự được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh C được chấp nhận nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 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.

Ông Nguyễn Minh C không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ

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

- Điều 95; khoản 3 Điều 105; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 5; khoản 2 Điều 79 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ;

- 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 Nguyễn Minh C về việc:

- Hủy Văn bản số 1473/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 18/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

- Hủy Thông báo số 171/TB-VPĐKĐĐ ngày 12/6/2020 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 đối với hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông Nguyễn Minh C theo quy định pháp luật.

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

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Minh C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008148 ngày 29/10/2021 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;
- TAND cấp cao;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

