

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 146/2025/HC-ST
Ngày: 27-6-2025
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 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 toà: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 130/2025/TLST-HC ngày 28 tháng 4 năm 2025 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 160/2025/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

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

Địa chỉ: KDC B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T1 – Giám đốc.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P

Địa chỉ: Số D T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T2 – Chủ tịch

3. Ông Đặng Bá T3, sinh năm 1962;

4. Bà Trần Thị P, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T4 trình bày:*

Ngày 28/01/2021, bà Nguyễn Thị T4 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 85,3m², loại đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường X, 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 CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016 từ ông Đặng Bá T3, sinh năm 1962, thường trú tại thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng công chứng số 0764, quyền số 01TP/CC-HĐGD do Văn phòng C chứng thực.

Ngày 12/3/2025, bà T4 có nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND thành phố P để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, có giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả giải quyết.

Ngày 19/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4, trong đó Chi nhánh Văn phòng cho rằng “*Thửa đất của bà đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3 m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CE 664110 cấp ngày 21/12/2016. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại đô thị của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 cho ông Lê Khắc H) nhưng không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch đất chuyên dùng) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...*”

Hiện nay, bà T4 có nhu cầu tặng cho thửa đất này cho con trai nhưng không thể thực hiện được thủ tục vì chưa được Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T4.

Nay bà Nguyễn Thị T4 yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Huỷ Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4;

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T4.

** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B vắng mặt và có ý kiến tại Văn bản số 1509/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/6/2025 như sau:*

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thống nhất với nội dung Văn bản số 4196/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 29/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Đồng thời không bổ sung tài liệu nào khác ngoài tài liệu mà Chi nhánh cung cấp và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ vắng mặt và có ý kiến tại Văn bản số 4196/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 29/5/2025 như sau:*

Ngày 12/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 tại Biên nhận số 1163/BPTNTKQ.

Bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3 m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016.

Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25 có lịch sử biến động như sau:

- Ngày 11/3/2016, ông Lê Khắc H được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở tại đô thị với diện tích 670m² theo Quyết định số 149/QĐ-UBND và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CE 032968 ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25, diện tích 670m² đất ở tại đô thị.

- Ông Lê Khắc H tách thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 157, với diện tích 255,0 m² chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CE 042854 ngày 19/10/2016.

- Ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 tách thửa đất số 157, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 163 với diện tích 85,3m² chuyển nhượng cho ông Đặng Bá T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CE 664110 ngày 21/12/2016.

Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại đô thị được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 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: “...2. *Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm 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. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở T.*”

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 19/3/2025, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4. 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 Nguyễn Thị T4 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 vắng mặt có ý kiến trình bày tại Văn bản số 3776/UBND-KT ngày 04/6/2025:*

1. Ngày 21/12/2016, 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 CE 664110 cho ông Đặng Bá T3 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3m², địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, loại đất ở tại đô thị:

Thửa đất số 163, tờ bản đồ 25 có lịch sử biến động như sau:

- Ngày 11/3/2016, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 149/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lê Khắc H được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại sang đất ở tại đô thị với diện tích 670m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 032968 ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25, diện tích 670m² đất ở tại đô thị.

- Ông Lê Khắc H tách thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 157, với diện tích 255,0 m² chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 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 CE 042854 ngày 19/10/2016.

- Ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 tách thửa đất số 157, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 163 với diện tích 85,3m² chuyển nhượng cho ông Đặng Bá T3 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 CE 664110 ngày 21/12/2016.

Bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, 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 CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016.

Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại đô thị được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 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.

Tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 của UBND thành phố nêu trên, thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 – 2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 14/01/2015.

Căn cứ Bản đồ đặc, chỉnh lý bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất kèm theo tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 28/7/2016 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 – 2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất chuyên dùng và đất giao thông.

- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 14/01/2015 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất có mục đích công cộng và đất giao thông.

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và chưa hủy Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 nêu trên.

Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Lê Khắc H được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại sang đất ở tại đô thị theo Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với nội dung mà bà Nguyễn Thị T4 khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 và buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 theo quy định pháp luật thì không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố P vì Chi nhánh Văn phòng Đ là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B.

Trên cơ sở hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố trả lời cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và không chịu tất cả về tính pháp lý của hồ sơ đã được cấp Giấy chứng nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P vắng mặt, có ý kiến tại Bản tự khai đề ngày 12/5/2025:*

Ngày 28/01/2021, ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P có chuyển nhượng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 85,3m², loại đất ở tại đô thị tọa lạc tại phường X, 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 CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016 cho bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1968, thường trú tại xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng công chứng số 0764, quyền số 01TP/CC-HĐGD do Văn phòng C chứng thực.

Ngày 12/3/2025, bà T4 có nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND thành phố P để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, có giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả giải quyết.

Ngày 19/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4, trong đó Chi nhánh Văn phòng cho rằng “*Thửa đất của bà đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3 m², loại đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất: Khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CE 664110 cấp ngày 21/12/2016. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại đô thị của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 cho ông Lê Khắc H) nhưng không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch đất chuyên dùng) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...”

Nay, ông T3 và bà P đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

1. Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và 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 đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

2. 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 Nguyễn Thị T4 về việc:

- Huỷ Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 theo quy định pháp luật.

3. Về án phí: Buộc đương sự chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

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 tố tụng:

[1.1] Quyền khởi kiện: Việc trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà T4 có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 và khoản 1 Điều 115 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị T4 yêu cầu hủy Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 là Quyết định hành chính bị khởi kiện nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.3] Xác định người bị khởi kiện: Tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Luật đất đai 2024 thì Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện chức năng nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B.

Hiện nay Chi nhánh Văn phòng Đ chưa hoạch toán độc lập. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính là phù hợp.

[1.4] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, người khởi kiện bà Nguyễn Thị T4, đại diện của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này như đề nghị của Kiểm sát viên theo quy định tại khoản 2 Điều 157 và Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 11/3/2016, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 149/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lê Khắc H được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại sang đất ở tại đô thị với diện tích 670m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 032968 ngày 05/8/2016 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25, diện tích 670m² đất ở tại đô thị.

Ông Lê Khắc H tách thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 157, với diện tích 255,0 m² chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 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 CE 042854 ngày 19/10/2016.

Ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 tách thửa đất số 157, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 163 với diện tích 85,3m² chuyển nhượng cho ông Đặng Bá T3 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 CE 664110 ngày 21/12/2016.

Bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, 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 CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016.

[2.2] Ngày 12/3/2025 bà Nguyễn Thị T4 nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành

Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4 vì cho rằng qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại đô thị của bà Nguyễn Thị T4 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016) nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch là đất chuyên dùng) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 03/4/2025, bà Nguyễn Thị T4 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Vụ án còn nằm trong thời hạn khởi kiện.

[2.3] Xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về thẩm quyền: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 131 Luật đất đai 2024; Điều 21 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

- Về nội dung của văn bản:

Việc bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Bá T3 và bà Trần Thị P đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, diện tích 85,3m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, 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 CE 664110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/12/2016 là đúng quy định tại khoản 5 Điều 23, Điều 27, Điều 28, Điều 37 và Điều 45 Luật đất đai 2024. Bà Nguyễn Thị T4 đã thực hiện thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 thông báo về việc hoàn trả hồ sơ của bà Nguyễn Thị T4 với lý do “*Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại đô thị của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 cho ông Lê Khắc H) nhưng không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch đất chuyên dùng) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...*”. Đồng thời cho rằng hiện nay Ủy ban nhân dân tỉnh B đã có Công văn số 4721/UBND-KT ngày 30/11/2023 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 liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh và chờ ý kiến chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền, nhưng đến nay vẫn chưa nhận được ý kiến chỉ đạo giải quyết nên đã ra Thông báo trả hồ sơ cho bà T4 mà không đưa ra được căn cứ pháp lý nào khác trong việc trả hồ sơ cho bà T4 là trái quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T4.

Tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép ông Lê Khắc H chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại sang đất ở tại đô thị với diện tích 670m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 032968 ngày 05/8/2016 đổi với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25, diện tích 670m² đất ở tại đô thị.

Sau khi ông H tách thửa đất số 153, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 157, với diện tích 255,0 m² chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 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 CE 042854 ngày 19/10/2016.

Ông Hoàng Văn Q và bà Nguyễn Thị Ngọc T4 tách thửa đất số 157, tờ bản đồ số 25 thành 03 (ba) thửa đất, trong đó có thửa đất số 163 với diện tích 85,3m² chuyển nhượng cho ông Đặng Bá T3 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 CE 664110 ngày 21/12/2016.

Sau đó, ông T3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 163 với diện tích 85,3m² cho bà Nguyễn Thị T4.

Tại thời điểm Tòa án giải quyết vụ án không có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố P là không đúng quy định của pháp luật và thu hồi, hủy bỏ quyết định này. Tại Văn bản số 3776/UBND-KT ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố P cũng xác nhận hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố P chưa thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 11/3/2016. Thửa đất này cũng không nằm trong danh sách đất bị ngăn chặn, cấm chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền nên vẫn có giá trị pháp lý. Ngoài ra, việc đăng ký biến động của bà Nguyễn Thị T4 chỉ là để thay đổi tên người chủ sử dụng đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất.

Căn cứ các Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 37 Nghị định số 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; căn cứ Điều 131; điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai 2024 thì bà Nguyễn Thị T4 được quyền đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với đất nhận chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc trả hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Văn bản số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ là không đúng quy định của pháp luật nên bà Nguyễn Thị T4 yêu cầu hủy Văn bản số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ là có căn cứ, như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4 được chấp nhận nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà Nguyễn Thị T4 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào:

- Khoản 1, 2, 9 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 157; Điều 158 và Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Khoản 1 Điều 45, Điều 131, điểm a khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024;

- Điểm c khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

- Điều 21, 22, 23, 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/01/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

- 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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4 về việc:

- Huỷ Thông báo số 366/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T4;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển quyền quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T4.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T4 không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T4 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000716 ngày 22/4/2025 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

[4] Về quyền kháng cáo: Các 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: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND tỉnh Bình Thuận; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hằng Đoàn Văn Tám

Nguyễn Thị Hồng Hạnh