

Bản án số: **35/2025/HC-ST**

Ngày: 12-3-2025

*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 Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Tám

Bà Lê Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài, 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 Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 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 219/2024/TLST-HC ngày 06 tháng 11 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 26/2025/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu Q – sinh năm 1958;

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng Đ; Địa chỉ: C T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Ủy ban nhân dân thành phố P;

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

- Ông Nguyễn Hoài P – sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Nguyễn

Hữu Q trình bày: Ngày 10/7/2024, ông có nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại UBND thành phố P theo biên nhận số 2024-124981NHS. Sau đó ông nhận được thông báo về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q, địa chỉ tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với nội dung: “... Thừa đất của ông Q nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị Diệu T thuộc thửa đất số 1089, tờ 11, diện tích 112,7m², đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CO 792963 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 7/8/2018. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất (tại Quyết định số 3602/QĐ- UBND ngày 14/5/2018 và Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 cho ông Lê Huy H) nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất trồng cây lâu năm) 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 30/11/2023, UBND tỉnh B có công văn số 4721/UBND-KT, về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023, có nêu: “...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 T2. 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”.

Do đó, sau khi có ý kiến chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông được biết và phối hợp thực hiện.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ lấy lý do không giải quyết hồ sơ và hoàn trả hồ sơ cho ông là không có cơ sở pháp lý và trái pháp luật.

Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình. Nay ông làm đơn khởi kiện này yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

1/ Hủy Thông báo số 1041/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ;

2/ Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ công vụ phải tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đối với ông

Q.

Tại văn bản số 11171/CNVPĐKĐĐPT – TTTL ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Chi nhánh văn phòng Đ trình bày: Qua xem xét rà soát hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng cung cấp ý kiến đối với quá trình giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Hữu Q như sau:

Ngày 10/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q tại biên nhận số 2024-12498/TNHS. Ông Nguyễn Hữu Q nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị Diệu T và ông Nguyễn Hoài P đối với thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở tại nông thôn, 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 CỎ 792963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 07/8/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P ngày 28/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CỎ 792963 có nguồn gốc được hợp thửa đồng thời tách thửa từ thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11 theo các mảnh chính lý bản đồ địa chính số 307-2018, 308-2018 và 309-2018 do Chi nhánh Văn phòng lập ngày 12/7/2018. Thửa đất số 992 và thửa đất số 1058 có lịch sử biến động như sau:

* Lịch sử biến động của thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11:

- Ngày 05/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CG 298173 cho hộ ông Nguyễn Tấn L đối với thửa đất số 861, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.391,7m² gồm 600m² đất ở tại nông thôn và 791,7m² đất trồng cây lâu năm, cập nhật biến động ngày 27/7/2017 chuyển nhượng cho bà Đàm Thị Kim H1.

- Ngày 30/10/2017, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 7484/QĐ-UBND về việc cho phép bà Đàm Thị Kim H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 692,9m² sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành các Giấy chứng nhận số CL 837076, CL 837077 và CL 837078 cấp ngày 21/11/2017.

- Bà Đàm Thị Kim H1 thực hiện hợp thửa đối với các Giấy chứng nhận số phân CL 837076, CL 837077 và CL 837078, đồng thời thực hiện tách thành 12 thửa đất, trong đó có thửa đất số 992 với diện tích 98,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CL 837912 ngày 20/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 25/6/2018.

Lịch sử biến động của thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11:

- Ngày 08/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng

nhận số BQ 387686 cho ông Ngô Quốc H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Huy H ngày 13/4/2018 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.617,1m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 14/5/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3602/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lê Huy H được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.086,2m² sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CN 250698 cấp ngày 30/5/2018, cập nhật biến động ngày 04/7/2018 chuyển mục đích sử dụng 182m² theo Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 09/7/2018.

- Bà Trần Thị H2 nhận chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động đứng tên trên các Giấy chứng nhận số AM 349358, AM 349361 và AM 349360 do UBND thành phố P cấp ngày 05/8/2008.

- Bà Trần Thị H2 thực hiện hợp thửa đối với các Giấy chứng nhận số AM 349358, AM 349361, AM 349360 và CN 250698 theo Mạnh chinh lý bản đồ địa chính số 298-2018, 305-2018 lập ngày 12/7/2018; đồng thời thực hiện tách thửa theo Mạnh chinh lý bản đồ địa chính số 306-2018 lập ngày 12/7/2018, trong đó có thửa đất số 1058 với diện tích 505,3m². Qua rà soát lịch sử biến động thì thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CO 792963 có nguồn gốc do ông Lê Huy H được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 14/5/2018, Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 và bà Đàm Thị Kim H1 được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 7484/QĐ- UBND ngày 30/10/2017 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 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 T2".

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 17/7/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1041/CNVPĐKKĐPPT-ĐKCG về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V1 thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông Nguyễn Hữu Q được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Tại công văn số 1143/UBND-KT ngày 20 tháng 02 năm 2025 của UBND thành phố P, trình bày:

I. Đối với Thông báo số 219/2024/TLST-HC ngày 06/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

1. Ông Nguyễn Hữu Q nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị Diệu T1 và ông Nguyễn Hoài P đối với thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7 m² đất ở tại nông thôn, 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 CO 792963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 07/8/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P ngày 28/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CO 792963 có nguồn gốc được hợp thửa đồng thời tách thửa từ thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11 theo các Mạnh chỉnh lý bản đồ địa chính số: 307-2018, 308-2018 và 309-2018 do Chi nhánh Văn phòng lập ngày 12/7/2018. Thửa đất số 992 và thửa đất số 1058 có lịch sử biến động như sau:

**** Lịch sử biến động của thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11:***

Ngày 05/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CG 298173 cho hộ ông Nguyễn Tấn L đối với thửa đất số 861, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.391,7m²: gồm 600m² đất ở tại nông thôn và 791,7m² đất trồng cây lâu năm, cập nhật biến động ngày 27/7/2017 chuyển nhượng cho bà Đàm Thị Kim H1; Ngày 30/10/2017, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 7484/QĐ-UBND về việc cho phép bà Đàm Thị Kim H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 692,9m² từ đất trồng cây lâu sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành các Giấy chứng nhận số: CL 837076, CL 837077 và CL 837078 cấp ngày 21/11/2017; Bà Đàm Thị

Kim H1 thực hiện hợp thửa đối với các Giấy chứng nhận số CL 837076, CL 837077 và CL 837078, đồng thời thực hiện tách thành 12 thửa đất, trong đó có thửa đất số 992 với diện tích 98,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CL 837912 ngày 20/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 25/6/2018.

** Lịch sử biến động của thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11:*

Ngày 08/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số BQ 387686 cho ông Ngô Quốc H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Huy H ngày 13/4/2018 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.617,1m² đất trồng cây lâu năm; Ngày 14/5/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3602/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lê Huy H được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.086,2 m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CN 250698 cấp ngày 30/5/2018, cập nhật biến động ngày 04/7/2018 và chuyển mục đích sử dụng 182,0 m² theo Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 09/7/2018; Qua rà soát lịch sử biến động, thì thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CO 792963 có nguồn gốc: được UBND thành phố P ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn cho ông Lê Huy H theo Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 14/5/2018, Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 và cho bà Đàm Thị Kim H1 theo Quyết định số 7484/QĐ-UBND ngày 30/10/2017; Tại Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 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; Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018. Căn cứ Mảnh chính lý, bản đồ địa chính số 193-2018 kèm theo tại Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 14/5/2018 do chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 26/4/2018 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 trồng cây lâu năm và đất thương mại dịch vụ. Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất

trồng cây lâu năm.

Tại Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 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; Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018. Căn cứ Mạnh chinh lý, bản đồ địa chính số 262-2018 kèm theo tại Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 do chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 19/6/2018 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 trồng cây lâu năm. Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Tại Quyết định số 7484/QĐ- UBND ngày 30/10/2017 nêu trên, thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 22/3/2017. Căn cứ Mạnh chinh lý, bản đồ địa chính số 262-2018 kèm theo tại Quyết định số 7484/QĐ- UBND ngày 30/10/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 31/7/2017 đối chiếu với các quy hoạch như sau: Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm và đất ở tại nông thôn. Căn cứ điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Lê Huy H chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn lần lượt theo các Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 14/5/2018, Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 và cho phép bà Đàm Thị Kim H1 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 7484/QĐ- UBND ngày 30/10/2017 thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Ngày 17/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 1041/TB-CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q. Đối với nội dung mà ông Nguyễn Hữu Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1041/TB-CNVPĐKĐĐPTĐKCG ngày 17/7/2024 và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện

nhiệm vụ công vụ phải tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất đối với ông Q theo quy định của pháp luật nêu trên 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 B - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2.

II. Đối với Văn bản số 07/CV-THC ngày 08/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

Qua đối chiếu thửa đất số 1089 thuộc tờ bản đồ số 11 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792963 nêu trên xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phần lớn thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn và phần nhỏ thuộc quy hoạch đất giao thông (theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tỷ lệ 1/25.000 của thành phố P đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023).

*** 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: Căn cứ Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 LTTHC, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị HĐXX tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q:

- Hủy Thông báo số 1041/CNVPĐKĐDPT-ĐKCG ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu Q.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ 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: Ông Nguyễn Hữu Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1041/CNVPĐKĐDPT-ĐKCG ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ; Đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Q đối với thửa đất số 1089, tờ 11, diện tích 112,7m², đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CO 792963 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 7/8/2018. Xét thấy, Quyết định hành chính và hành vi 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 tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 17/7/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Thông báo số 1041/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG về việc hoàn trả hồ sơ của ông Nguyễn Hữu Q, có chứa đựng nội dung không giải quyết hồ sơ của ông Q. Ngày 03/10/2024, ông Nguyễn Hữu Q nộp đơn khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tại Tòa án, là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu Q là người khởi kiện; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện và Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân dân thành phố P, ông Nguyễn Hoài 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 tổ 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 1041/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG, ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ:

[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 Đ 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 T3.

[4.2] Về nội dung: Thửa đất số 1089, tờ 11, diện tích 112,7m², đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CO 792963 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 7/8/2018. Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của ông Q (một phần thửa đất) có nguồn gốc được hợp thửa đồng thời tách thửa từ thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11 theo các mảnh chỉnh lý bản đồ địa chính số 307-2018, 308-2018 và 309-2018 do Chi nhánh Văn phòng lập ngày 12/7/2018. Việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên 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 có Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 tại Công văn Số 5523/STNMT-

CCQLĐĐ ngày 20/11/2023, có nêu: "...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 T2*".

Do đó, sau khi có ý kiến chỉ đạo của các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ phối hợp thực hiện.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, 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 CO 792963 do Sở T2 tỉnh cấp ngày 07/8/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P ngày 28/6/2019, có lịch sử biến động như sau:

** Lịch sử biến động của thửa đất số 992, tờ bản đồ số 11:*

- Ngày 05/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CG 298173 cho hộ ông Nguyễn Tấn L đối với thửa đất số 861, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.391,7m² gồm 600m² đất ở tại nông thôn và 791,7m² đất trồng cây lâu năm, cập nhật biến động ngày 27/7/2017 chuyển nhượng cho bà Đàm Thị Kim H1.

- Ngày 30/10/2017, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 7484/QĐ-UBND về việc cho phép bà Đàm Thị Kim H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 692,9m² sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành các Giấy chứng nhận số CL 837076, CL 837077 và CL 837078 cấp ngày 21/11/2017.

- Bà Đàm Thị Kim H1 thực hiện hợp thửa đối với các Giấy chứng nhận số phân CL 837076, CL 837077 và CL 837078, đồng thời thực hiện tách thành 12 thửa đất, trong đó có thửa đất số 992 với diện tích 98,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số CL 837912 ngày 20/12/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 25/6/2018.

** Lịch sử biến động của thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 11:*

- Ngày 08/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận số BQ 387686 cho ông Ngô Quốc H3, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Huy H ngày 13/4/2018 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.617,1m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 14/5/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3602/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lê Huy H được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 1.086,2m² sang đất ở tại nông thôn và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CN 250698 cấp ngày 30/5/2018, cập nhật biến động ngày 04/7/2018 chuyển mục đích sử dụng 182m² theo Quyết định số 4769/QĐ-UBND ngày 27/6/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2 ngày 09/7/2018.

- Bà Trần Thị H2 nhận chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động đứng tên trên các Giấy chứng nhận số AM 349358, AM 349361 và AM 349360 do UBND thành phố P cấp ngày 05/8/2008.

- Bà Trần Thị H2 thực hiện hợp thửa đối với các Giấy chứng nhận số AM 349358, AM 349361, AM 349360 và CN 250698 theo Mạnh chính lý bản đồ địa chính số 298-2018, 305-2018 lập ngày 12/7/2018; đồng thời thực hiện tách thửa theo Mạnh chính lý bản đồ địa chính số 306-2018 lập ngày 12/7/2018.

Ngày 07/8/2018, bà Trần Thị H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 792963, đối với thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² (thửa đất này được cấp giấy chứng nhận từ việc tách thửa Mạnh chính lý bản đồ địa chính số 306-2018 lập ngày 12/7/2018).

Ngày 12/4/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CO 792963, với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu H4.

Ngày 28/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CO 792963, với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P.

Ngày 01/7/2024, bà Võ Thị Diệu T1 và ông Nguyễn Hoài P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Q được Văn phòng C, quyển số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì thấy:

Thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, 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 CO 792963 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 07/8/2018 cho bà Trần Thị H2.

Ngày 12/4/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CO 792963, với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thu H4.

Ngày 28/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 3 Giấy chứng

nhận số CO 792963, với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài P.

Ngày 01/7/2024, bà Võ Thị Diệu T1 và ông Nguyễn Hoài P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Q được Văn phòng C, quyền số 06/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 01/7/2024, bà Võ Thị Diệu T1 và ông Nguyễn Hoài P tặng cho thừa đất trên cho ông Nguyễn Hữu Q, như vậy ông Nguyễn Hữu Q là người nhận chuyển quyền sử dụng đất thứ 03 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 Đ và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cho rằng: Thừa đất của ông Nguyễn Văn Q1 được tặng cho từ bà Võ Thị Diệu T1 và ông Nguyễn Hoài P có nguồn gốc từ việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) 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 ông Q1 mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

[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 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để tặng cho theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đ 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, tại công văn số 1143/UBND-KT ngày 20/02/2025 của UBND thành phố P về việc có ý kiến theo nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q cũng đã xác định:

“Qua đối chiếu thửa đất số 1089 thuộc tờ bản đồ số 11 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 792963 nêu trên xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì phần lớn thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn và phần nhỏ thuộc quy hoạch đất giao thông (theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tỷ lệ 1/25.000 của thành phố P đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023)”.

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện đăng ký chứng nhận tài sản trên đất theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đ không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1041/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 17/7/2024 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 ông Nguyễn Hữu Q. Vì vậy, ông Nguyễn Hữu Q yêu cầu hủy Thông báo số 1041/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 11, diện tích 112,7m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Hữu Q là 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 ông Nguyễn Hữu Q được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNT-VQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

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/UNT-VQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 1041/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 17/7/2024 của Chi nhánh văn phòng Đ;

[1.2] 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 về việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1089, tờ 11, diện tích 112,7m², đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Hữu Q.

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

[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

