

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 62/2024/HC-ST

Ngày: 30-5-2024

*V/v: Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hằng

Ông Trương Vĩnh Kỳ

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Ngày 30 tháng 5 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 08/2024/TLST-HC, ngày 10 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: 65/2024/QĐXXST-HC ngày 23 tháng 4 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 91/TB-TA ngày 17 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Trần Thị L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi nhánh Văn phòng Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

2/ Ủy ban nhân dân thành phố P;

3/ Ông Lê Thế T2, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khu phố A, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông Trần Thanh T; Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện là bà Trần Thị L, người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh T trình bày:

Bà Trần Thị L nhận tặng cho phần quyền sử dụng đất từ ông Lê Thế T2 theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/10/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Q đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m², đất trồng cây lâu năm, được Sở T3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 350477 ngày 30/8/2018 và thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại thôn X, xã P, thành phố P đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529136 ngày 12/11/2018, cập nhật biến động ngày 24/5/2019.

Ngày 02/11/2023, bà L nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ theo biên nhận số 2023-18089/TNHS và biên nhận số 2023-18090/TNHS, đến ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT với nội dung thông báo kết quả hồ sơ hành chính của bà L và ngày 15/11/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà L. Nhận thấy việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà L là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp của mình nên bà L khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết hủy Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ, buộc Chi nhánh Văn phòng Đ và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện đúng nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại Công văn số 230/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 24/01/2024 như sau:

- Đối với hồ sơ tại Giấy chứng nhận số CN 350477: Ngày 30/8/2018, Sở T3 cấp Giấy chứng nhận số CN 350477, thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m² đất trồng cây lâu năm tại thôn X, xã P, thành phố P cho bà Trần Thị L. Ngày 02/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận số CN 350477 nêu trên của bà Trần

Thị L. Kèm theo hồ sơ là Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất từ ông Lê Thế T2 – chồng của bà Trần Thị L tặng cho bà Trần Thị L, được Văn phòng Công chứng ngày 20/10/2023.

Qua thẩm tra hồ sơ, xét thấy thửa đất tại Giấy chứng nhận số CN 350477 là đất trồng cây lâu năm nhưng đã xây dựng nhà ở, hành vi trên vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 12 và điểm d khoản 1 Điều 57 Luật đất đai năm 2013. Ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Văn bản số 10798/CNVPĐKĐDPT gửi đến UBND xã P, đề nghị UBND xã P kiểm tra, rà soát lại trường hợp của bà Trần Thị L nếu chưa xử phạt thì kiểm tra, xử lý theo quy định và Văn bản số 1673/CNVPĐKĐDPT về việc thông báo cho bà L được biết về tình trạng hồ sơ, sau khi UBND xã P xử phạt và người sử dụng đất chấp hành Quyết định xử phạt thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện hồ sơ theo quy định.

- Đối với hồ sơ tại Giấy chứng nhận số CP 529136: Ngày 12/11/2018, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CP 529136, thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m² (trong đó bao gồm 213m² đất ở nông thôn và 134,1m² đất trồng cây lâu năm cho bà Trần Thị L. Ngày 02/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số CP 529136 nêu trên của bà Trần Thị L. Kèm theo hồ sơ là Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất từ ông Lê Thế T2 – chồng của bà Trần Thị L tặng cho bà Trần Thị L, được Văn phòng Công chứng ngày 20/10/2023.

Qua thẩm tra hồ sơ, xét thấy thửa đất tại Giấy chứng nhận số CP 529136 có nguồn gốc từ việc chuyển mục đích không phù hợp với quy hoạch theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B. Ngày 15/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Văn bản số 10962/CNVPĐKĐDPT gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, đề nghị kiểm tra, có ý kiến về việc chuyển mục đích trên và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ của bà Trần Thị L.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có ý kiến tại Công văn số 1277/CNVPĐKĐDPT-TTTL ngày 01/02/2024 như sau:

- Đối với Văn bản số 1673/CNVPĐKĐDPT ngày 10/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai: Ngày 02/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có tiếp nhận hồ sơ biến động (nhận tặng cho) quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L tại biên nhận số 2023-18090/TNHS. Bà Trần Thị L nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Lê Thế T2 theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất số công chứng 003295, quyền số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2023 tại Văn phòng

C, đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, 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 CN 350477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 30/8/2018.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thửa đất nêu trên thì hiện nay trên thửa đất trồng cây lâu năm đã được xây dựng căn nhà cấp 4. Như vậy, việc xây dựng nhà trên đất nông nghiệp của bà Trần Thị L đã sai mục đích sử dụng đất so với loại đất ban đầu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận, đã có hành vi vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 6, khoản 3 Điều 12 và điểm d khoản 1 Điều 57 Luật đất đai năm 2013 và căn cứ nội dung tại Mục 2.7 của Chỉ thị số 08/CT-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh B có nêu: “... *Kiên quyết xử lý tình trạng xây dựng nhà ở, các công trình trái phép trên đất nông nghiệp...*”, căn cứ quy định nêu trên thì trường hợp của bà L đã vi phạm trong quá trình sử dụng đất không đúng mục đích. Do đó, ngày 10/11/2023 Chi nhánh Văn phòng đã ban hành Công văn số 10798/CNVPĐKĐĐPT chuyển đến UBND xã P để kiểm tra xử phạt vi phạm hành chính theo quy định. Đồng thời, Chi nhánh Văn phòng ban hành Công văn số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 thông báo cho bà Trần Thị L được biết về việc sử dụng đất sai mục đích nêu trên và hoàn trả lại hồ sơ. Như vậy, việc Chi nhánh Văn phòng ban hành Công văn số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 thông báo cho bà Trần Thị L được biết về việc sử dụng đất sai mục đích và hoàn trả lại hồ sơ là đúng quy định. Sau khi UBND xã P kiểm tra xử phạt và người sử dụng đất chấp hành xong quyết định xử phạt thì Chi nhánh Văn phòng thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

- Đối với Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ: Ngày 02/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L tại biên nhận số 2023-18089/TNHS. Bà Trần Thị L nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Lê Thế T2 theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất số công chứng 003295, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2023 tại Văn phòng C, đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347.1m² mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn (213m²) và đất trồng cây lâu năm (134.1 m²), 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 CP 529136 do UBND thành phố P cấp ngày 12/11/2018.

Tuy nhiên, qua kiểm tra rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CP 529136 có nguồn gốc do bà Trần Thị L chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 7268/QĐ-UBND ngày 05/10/2018

của UBND thành phố P nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (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. Do đó, Chi nhánh Văn phòng thực hiện theo nội dung chỉ đạo tại Thông báo số 387/TB-UBND ngày 02/7/2020 của UBND thành phố P, ban hành Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020, xin ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đối với các hồ sơ liên quan đến đất chuyển mục đích trước đây chưa đảm bảo theo quy định.

Ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng nhận được Văn bản phúc đáp số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, nội dung văn bản thể hiện: “Liên quan đến nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đ, UBND thành phố P 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 1696KL-UBND, ngày 16/5/2019, của Chủ tịch UBND tỉnh B. Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố P thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh”. Đồng thời ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT, gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và UBND thành phố P, báo cáo xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND, ngày 13/12/2013, của UBND tỉnh B (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp).

Như vậy, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG, ngày 31/8/2020, của Văn phòng Đ thì hiện nay vẫn chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết các trường hợp hồ sơ chuyển quyền nhưng thửa đất đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 15/11/2023, Chi nhánh Văn phòng đã ban hành Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT, về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L. Đồng thời, Chi nhánh Văn phòng đã có Công văn số 10962/CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P để kiểm tra và có ý kiến về việc chuyển mục đích nêu trên. 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 Đ sẽ thông báo lại cho bà Trần Thị L được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại văn bản số 2579/UBND-KSTTHC ngày 02/5/2024 như sau:

- Đối với Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ: Thửa đất mà bà Trần Thị L đăng ký biến động quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc 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 CN 350477, số vào sổ cấp GCN: CS 06677 do Sở T3 cấp ngày 30/8/2018 cho bà Trần Thị L.

Qua quá trình kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đ phát hiện trên thửa đất hiện tại có căn nhà cấp 4. Như vậy, bà Trần Thị L đã có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định tại điểm b, điểm d khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai.

Ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L.

- Đối với Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ: Thửa đất mà bà Trần Thị L đăng ký biến động quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m², loại đất trồng cây lâu năm (134,1m²) và đất ở tại nông thôn (213m²), tọa lạc 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 CP 529136, số vào sổ cấp GCN: CS 07159 do UBND thành phố P cấp ngày 12/11/2018 cho bà Trần Thị L có nguồn gốc từ giấy chứng nhận số CN 350476 do Sở T3 cấp ngày 30/8/2018 cho bà Trần Thị L.

Ngày 05/10/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 7268/QĐ-UBND về việc cho phép bà Trần Thị L được chuyển mục đích sử dụng đất (vị trí được thể hiện tại Mảnh chính lý bản đồ địa chính số 439-2018, tờ bản đồ số 11 (212 452 – (6)) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 06/9/2018). Theo nội dung Quyết định cho phép bà Trần Thị L1 được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn với diện tích 213m²; theo đó, bà Trần Thị L được cấp đổi sang Giấy chứng nhận số CP 529136.

Tại Quyết định số 7268/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND thành phố P về việc cho phép bà Trần Thị L được chuyển mục đích sử dụng đất 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 2018 của thành phố P được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018.

Qua đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích (vị trí được thể hiện tại Mảnh chính lý bản đồ địa chính số 439-2018, tờ bản đồ số 11 (212 452 – (6)) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 06/9/2018) với:

- Bản đồ 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 13/12/2023 vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc Quy hoạch đất chuyên dùng.

- Bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc Quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép bà Trần Thị L chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn tại Quyết định số 7268/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 là không phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L.

Từ những cơ sở nêu trên, đối với nội dung mà bà Trần Thị L yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao 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 T3.

Ủy ban nhân dân thành phố P đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

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

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tòa án xác định đúng đối tượng khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc khởi kiện của người khởi kiện là còn thời hiệu; TAND tỉnh Bình Thuận giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L. Tuyên hủy Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B 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] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt Ủy ban nhân dân thành phố

P; vắng mặt Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; vắng mặt Chi nhánh Văn phòng Đ nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật tổ tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Trần Thị L; Xét thấy 02 văn bản nêu trên của Chi nhánh Văn phòng Đ có nội dung dừng giải quyết và trả hồ sơ nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà L, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự nên được xác định là quyết định hành chính bị kiện. Như vậy đối tượng khởi kiện là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính. Theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính thì khiếu kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Bình Thuận.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT và ngày 15/11/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT. Ngày 15/12/2023, bà L khởi kiện đối với 02 văn bản nêu trên là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CN 350477 do Sở T3 cấp ngày 30/8/2018 và giấy chứng nhận QSDĐ số CP 529136 do UBND thành phố P cấp ngày 12/11/2018, cập nhật biến động ngày 24/5/2019 và căn cứ Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/10/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Q thì đủ căn cứ xác định: Bà Trần Thị L được nhận tặng cho hợp pháp từ ông Lê Thế T2 đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m², đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại thôn X, xã P, thành phố P.

Ngày 02/11/2023, bà L nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/10/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đ. Ngày 10/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT với nội dung: Thông báo cho bà Trần Thị L biết rằng, hồ sơ hành chính mà bà L đã nộp không đủ điều kiện để đăng ký thực hiện thủ tục biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m², với lý do vi phạm trong quá trình sử dụng đất không đúng mục đích. Đồng thời, ngày 15/11/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp tục ban hành Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển

quyền sử dụng đất của bà L đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu với lý do, phần diện tích đất ở tại nông thôn có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch.

Tại Công văn số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho rằng: *Thửa đất số 597, tờ bản đồ số 11, diện tích 53,8m² đất trồng cây lâu năm mà bà L đăng ký biến động đã vi phạm trong quá trình sử dụng đất không đúng mục đích, cụ thể: “Qua kiểm tra thửa đất nêu trên thì hiện nay trên đất trồng cây lâu năm đã xây nhà cấp 4”.* Đồng thời, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ban hành văn bản đề nghị UBND xã P kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp của bà Trần Thị L. Sau khi UBND xã xử phạt và bà L chấp hành quyết định xử phạt thì Chi nhánh sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định. Xét thấy, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lấy lý do nêu trên để không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 597 theo yêu cầu hồ sơ của bà L mà không viện dẫn được quy định nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

Đồng thời, tại Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho rằng: *Thửa đất số 649, tờ bản đồ số 11, diện tích 347,1m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm mà bà L đăng ký biến động “Do phần diện tích đất ở tại nông thôn 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” 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 L mà không viện dẫn được quy định nào của pháp luật 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 một phần diện tích thuộc thửa đất nêu trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. 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. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về cấp mới, cấp đổi và chuyển quyền sử dụng đất thì ngày 20/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ đã ban hành Văn bản số 4046/CNVPĐKĐĐPT báo cáo về sai sót trong việc cho chuyển mục đích đất ở trên địa bàn thành phố P không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B, kèm theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 nhưng đến nay UBND thành phố P vẫn không có ý kiến về việc xử lý các sai sót trong việc cho chuyển mục đích đất ở mà Chi nhánh Văn phòng Đ đã kiến nghị.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có*

giấy chứng nhận QSDĐ; đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Như vậy 02 thửa đất nêu trên mà bà L nộp hồ sơ đăng ký biến động đáp ứng đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy việc từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà Trần Thị L đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó cần tuyên hủy 02 Văn bản nêu trên của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Đồng thời, buộc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện thủ tục cập nhật biến động đất đai theo yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ.

Từ nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Khoản 7 Điều 22, điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 106, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014;

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 bà Trần Thị L.

- Hủy Văn bản số 1673/CNVPĐKĐĐPT ngày 10/11/2023 và Thông báo số 1681/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 15/11/2023 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 theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị L 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000101 ngày 02/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, THC, hồ sơ.

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

Trần Phước Hiệu