

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 05/2024/HC-ST
Ngày 16 tháng 5 năm 2024
V/v Khiếu kiện hành vi hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Tiến Dũng.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Thắng;

Bà Bùi Thị Hảo.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Đặng Nguyễn Hải Ninh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 4 năm 2024 và ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số: 34/2023/TLST-HC ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính” Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-HC ngày 22 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-HC ngày 22 tháng 3 năm 2023 và Thông báo mở phiên tòa số 01/2024/TB-TA ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Lê Lưu T, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn K T, xã Đ B, huyện S L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Tạ Ngọc K, sinh năm 1975 (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Khu T T, phường T D, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ;

Địa chỉ: Số X đường H V, phường T C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S - Chủ tịch UBND thành phố V T.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Nguyễn Hữu N - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V T, tỉnh Phú Thọ (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V T) (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân xã H C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Duy T - Chủ tịch UBND xã H C.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn H - Cán bộ địa chính xã H C (Theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 08/01/2024 của Chủ tịch UBND xã H C) (Có mặt ngày 16/4/2024, vắng mặt ngày 16/5/2024).

2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn K T, xã Đ B, huyện S L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Tạ Ngọc K, sinh năm 1975 (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/8/2023) (Có mặt).

Địa chỉ: Khu T T, phường T D, thành phố V T, Phú Thọ.

3. Ông Lê Văn B, sinh năm 1967 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu X, xã H C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người khởi kiện Ông Lê Lưu T và người đại diện theo ủy quyền Ông Tạ Ngọc K trình bày:

Ngày 07/4/2022 Ông Lê Lưu T nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Văn B (Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37. Được Ủy ban nhân dân huyện L T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 765747 ngày 09/01/2002 loại đất: ĐRM, Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng Lâm Thao.

Cùng ngày 07/4/2022, tôi đã nộp hồ sơ đăng ký biến động tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố V T. Thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Hạn trả theo giấy hẹn là 22/4/2022 (10 ngày theo quy định).

Sau rất nhiều lần đi lại gặp cán bộ lãnh đạo Văn phòng đăng ký đất đai thành phố là ông Đỗ Hải Á Phó giám đốc đề nghị thực hiện thủ tục hành chính theo quy định thì ngày 20/9/2022 (sau gần 5 tháng) Văn phòng đăng ký đất đai thành phố yêu cầu tôi nộp bổ xung quyết định, Biên bản vi phạm hành chính và Biên lai thu tiền xử phạt vi phạm tại kho bạc của ông Lê Văn B để thực hiện thủ tục đăng ký biến động và đề nghị tôi chờ đợi với lý do ông B xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp đã được cấp bìa và quy hoạch là đất ở tại nông thôn vì vậy chờ xin ý kiến thành phố. Tôi đã bổ xung đầy đủ theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố. Tôi tiếp tục chờ đợi đến ngày 28/9/2022 thì được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố gọi điện xuống trả lại hồ sơ kèm theo văn bản do ông Đỗ Hải Á ký với nội dung không thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho tôi với lý do ông Lê Văn B vi phạm hành chính. Tôi đã trực tiếp xuống Văn phòng đăng ký đất đai chất vấn thì lại được cán bộ yêu cầu nộp lại hồ sơ. Ngày

25/10/2022 tôi tiếp tục nộp lại hồ sơ và đến ngày 03/11/2022 nhận được văn bản để biết và do ông Đỗ Hải Ân ký gửi Ủy ban nhân dân xã H C và phòng tài nguyên môi trường thành phố và bảo tôi tiếp tục chờ. Tôi đã trực tiếp xuống gặp ông Đỗ Hải Ân chất vấn căn cứ vào quy định, văn bản, điều khoản nào để dừng việc đăng ký biến động cho công dân thì không trả lời được. Quá bức xúc cách làm việc mù mờ khó hiểu của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ngày 13/3/2023 tôi đã có đơn phản ánh kiến nghị đến ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V T đề nghị giải quyết theo quy định nhưng cũng không nhận được trả lời và phản hồi. Sau 4 tháng và đến ngày 06/7/2023 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố lại yêu cầu tôi nộp lại hồ sơ và đến ngày 15/8/2023 lại trả lại hồ sơ với nội dung tương tự các văn bản trên. Tính đến thời điểm bây giờ đã là 1 năm 4 tháng hồ sơ của tôi vẫn không được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên vọng của Ông Lê Lưu T là chính đáng hợp pháp (việc mua bán dân sự đã xong). Cơ quan hành chính chỉ thực hiện thủ tục hành chính đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng Ủy ban nhân dân thành phố V T đưa những lý do không đúng quy định để hạn chế quyền sử dụng đất chính đáng của người dân, gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp là Ông Lê Lưu T, bà Nguyễn Thị V và đính chính biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B theo quy định của pháp luật.

- Xin rút yêu cầu: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T trả lời đơn phản ánh, kiến nghị ngày 13/3/2023 của công dân theo quy định, có văn bản xin lỗi công dân nêu rõ lý do, nguyên nhân việc chậm, muộn khi thực hiện thủ tục hành chính cho Ông Lê Lưu T, xem xét hành vi vi phạm nghiêm trọng việc thực hiện thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố V T.

** Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V T do Ông Nguyễn Hữu N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về quyền sử dụng đất: Hộ ông Lê Văn B đã được Ủy ban nhân dân huyện L T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2002 tại tổng số 11 thửa đất, tổng diện tích 4.568,0 m², trong đó có thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240,0 m² đất ĐRM (Đất bằng trồng cây hàng năm khác)

Ngày 07/4/2022, ông Lê Văn B đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho Ông Lê Lưu T và Nguyễn Thị V tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240,0 m² nói trên

Ngày 07/4/2022, Ông Lê Lưu T (Đại diện ủy quyền là Ông Tạ Ngọc K, địa chỉ: Khu T T, phường T D, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ) nộp hồ sơ đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân thành phố để đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất cho thấy hộ ông Lê Văn B (chủ sử dụng) đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, xây dựng công trình nhà ở kiên cố, có cổng và tường bao quanh. Do vậy, ngày 28/9/2022

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã ban hành Văn bản số 830/CV-VPĐKĐĐ gửi Ủy ban nhân dân xã H C để xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền.

Ngày 17/10/2022 Ủy ban nhân dân xã H C lập biên bản vi phạm hành chính, tại thời điểm kiểm tra xác định rõ hành vi vi phạm đối với ông Lê Văn B (Đã tự ý chuyển mục đích từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất phi nông nghiệp); Ngày 21/10/2022, Ủy ban nhân dân xã H C đã ban hành Quyết định số 88/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hộ ông Lê Văn B, trong đó có nội dung phạt tiền về hành vi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp; Buộc tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 144,0 m² tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 thuộc khu X, xã H C, V T, Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Tuy nhiên ngày 31/7/2023 Ủy ban nhân dân xã ban hành Quyết định số 35/QĐ-ĐC ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã H C về việc Đình chính Quyết định trong xử phạt vi phạm hành chính. Trong đó có nội dung: “Phạt tiền về hành vi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp; đề nghị dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 144,0 m² tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 thuộc khu X, xã H C, V T, Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”

Lý do: áp dụng sai điều khoản quy định và xác định diện tích xây dựng trái phép (Từ: diện tích xây dựng trái phép là 238,0 m² thành 144,0 m²)

Ủy ban nhân dân xã H C xác nhận trường hợp hộ ông Lê Văn B phải tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm trên diện tích 144,0 m², khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Ủy ban nhân dân xã H C đã triển khai tuyên truyền vận động hộ ông B. Tuy nhiên, đến nay chủ hộ chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân thành phố.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không có vi phạm pháp luật đất đai thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất xác định có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp phát hiện có hành vi vi phạm pháp luật thì trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải lập hồ sơ xử lý theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Nghị định số 91/2019/NĐ-CP).

Do vậy, Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại hồ sơ cho Ông Lê Lưu T theo Văn bản số: 1177/CV-VPĐKĐĐ ngày 03/11/2022 và Văn bản số 2703/CV-

VPĐKĐĐ ngày 12/7/2023 đề nghị ông Lê Văn B thực hiện biện pháp khắc phục theo Quyết định xử phạt vi phạm trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo quy định Điều 12 Luật đất đai, những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.
2. Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.
3. ***Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.***
4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.
5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật này.
6. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
8. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.

Tuy nhiên, chủ hộ chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân thành phố

Sau khi nhận hồ sơ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trả lại hồ sơ cho Ông Lê Lưu T theo Văn bản số: 1177/CV-VPĐKĐĐ ngày 03/11/2022 và Văn bản số 2703/CV-VPĐKĐĐ ngày 12/7/2023 đề nghị ông Lê Văn B (chủ sử dụng đất) thực hiện biện pháp khắc phục theo nội dung Quyết định xử phạt vi phạm trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H C do người đại diện theo ủy quyền ông Vũ Văn H trình bày:*

Về quyền sử dụng đất: Hộ ông Lê Văn B đã được Ủy ban nhân dân huyện L T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2002 tại tổng số 11 thửa đất, tổng diện tích 4.568,0 m², trong đó có thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240,0 m² đất BHK (Đất bằng trồng cây hàng năm khác)

Ngày 07/4/2022, ông Lê Văn B đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho Ông Lê Lưu T và Nguyễn Thị V tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240,0 m² nói trên.

Ngày 07/4/2022, Ông Lê Lưu T (Đại diện uỷ quyền là Ông Tạ Ngọc K, địa chỉ: Khu T T, phường T D, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ) nộp hồ sơ đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban nhân dân thành phố để đăng ký biến động quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất cho thấy hộ ông Lê Văn B (chủ sử dụng) đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, xây dựng công trình nhà ở kiên cố, có cổng và tường bao quanh. Do vậy, ngày 28/9/2022

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã ban hành Văn bản số 830/CV-VPĐKĐĐ gửi Ủy ban nhân dân xã H C để xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền.

Ngày 17/10/2022 Ủy ban nhân dân xã H C lập biên bản vi phạm hành chính, tại thời điểm kiểm tra xác định rõ hành vi vi phạm đối với ông Lê Văn B (Đã tự ý chuyển mục đích từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất phi Nông nghiệp); Ngày 21/10/2022, Ủy ban nhân dân xã H C đã ban hành Quyết định số 88/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với hộ ông Lê Văn B, trong đó có nội dung: “Phạt tiền về hành vi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp; Đề nghị tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 144,0 m² tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 thuộc khu X, xã H C, V T, Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”. Tuy nhiên ngày 31/7/2023, UBND xã ban hành Quyết định số 35/QĐ-ĐC ngày 31/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã H C về việc Đính chính Quyết định trong xử phạt vi phạm hành chính. Trong đó có nội dung: “Phạt tiền về hành vi xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp; đề nghị chủ sử dụng đất tự tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 144,0 m² tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 thuộc khu X, xã H C, V T, Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”.

Lý do: áp dụng sai điều khoản quy định và xác định diện tích xây dựng trái phép (Từ: diện tích xây dựng trái phép là 238,0 m² thành 144,0 m²). Về hồ sơ thửa đất và các giấy tờ liên quan: ngoài bản đồ và sổ Mục kê, Ủy ban nhân dân xã không có hồ sơ lưu trữ gì.

Nội dung khởi kiện của Ông Lê Lưu T (Đại diện ủy quyền Ông Tạ Ngọc K) đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giải quyết theo quy định của pháp luật

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V do Ông Tạ Ngọc K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Do các cháu của tôi hiện đang học tập tại thành phố V T nên vợ chồng tôi có nhu cầu mua 1 mảnh đất tại Thành phố V T cho tiện sinh hoạt và học tập của các cháu. Vì vậy ngày 07/4/2022 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Lê Văn B với diện tích 240,0 m² (Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37. Được Ủy ban nhân dân huyện L T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 765747 ngày 09/01/2002 loại đất ruộng màu. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng công chứng Lâm Thao.

Cùng ngày 07/4/2022 vợ chồng tôi (Đại diện ủy quyền là Ông Tạ Ngọc K) nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố V T, thành phần hồ sơ đầy đủ theo quy định tại thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Sau nhiều lần nộp đi nộp lại hồ sơ với thời gian ngâm cứu 1,5 năm thì cuối cùng ngày 12/7/2023 VPĐKĐĐ trả hồ sơ không thực hiện đăng ký biến động cho ông Lê Văn B (Trên bìa của ông Lê Văn B có nhiều thửa đất) và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng tôi với lý do căn cứ vào Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 88/QĐ-XLVPHC (Sau được Ủy ban nhân dân xã H C đính chính tại QĐ số 35/QĐ-ĐC ngày 31/7/2023) của Ủy

ban nhân dân xã H C ngày 21/10/2022 về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Lê Văn B (Chủ sử dụng đất cũ) trong đó tại khoản 4, Điều 1 nêu: “Buộc tháo dỡ công trình vi phạm đối với ông Lê Văn B...” sau đó đình chỉ lại tại QĐ số 35/QĐ-ĐC “...Đề nghị Ông Lê Văn B tự tháo dỡ công trình vi phạm, khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi vi phạm.”

Thì mới thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi?

Là người dân tôi chỉ hiểu rằng nhận chuyển nhượng hợp pháp đất đã có GCNQSDĐ, được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện đăng ký biến động cho người dân theo quy định của pháp luật. Tại sao lại căn cứ vào vi phạm hành chính của chủ cũ để dừng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp mà tôi không thấy ở quy định nào cả. Sự việc kéo dài đã gần 2 năm gây bức xúc cho vợ chồng tôi, tiền đã thanh toán đầy đủ cho ông Lê Văn B nhưng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi vẫn không thực hiện được. Nguyên vọng của vợ chồng tôi là hợp pháp chính đáng, việc mua bán dân sự đã xong có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Cơ quan hành chính nhà nước phải thực hiện thủ tục hành chính đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân. Không thể căn cứ vào vi phạm hành chính của chủ cũ để dừng việc giải quyết hồ sơ một cách trái pháp luật như vậy được.

Tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xem xét hành vi vi phạm nghiêm trọng việc thực hiện thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố V T một cách khách quan, công tâm và Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T tiếp nhận lại hồ sơ đăng ký biến động cho ông Lê Văn B và cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng tôi theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày:*

Về nguồn gốc Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37 thuộc khu X, xã H C là của bố mẹ tôi ông Lê Minh K và bà Triệu Thị K tặng cho tôi từ năm 1984. Đến khoảng năm 2008 tôi xây dựng 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m², do nhà xuống cấp đến năm 2010 tôi sửa chữa lại nhà cấp 4 để ở. Trong thời gian tôi làm nhà ở không được Ủy ban nhân dân xã H C nhắc nhở và xử lý gì.

Đến ngày 07/02/2022, tôi chuyển nhượng một phần diện tích đất là 240m² cho vợ chồng Ông Lê Lưu T và bà Nguyễn Thị V. Việc tôi chuyển nhượng đất của tôi là hợp pháp. Sau đó đến ngày 21/10/2022 tôi nhận được quyết định xử lý vi phạm hành chính số 88 của Ủy ban nhân dân xã H C xử phạt tôi về việc xây dựng trái phép tại thửa đất số 191 và ngày 31/7/2023 Ủy ban nhân dân xã H C lại có quyết định số 35 đình chỉ quyết định số 88 và tôi đã nộp đủ số tiền 4.000.000 đồng tiền phạt, còn các công trình trên đất tôi chưa tháo dỡ.

Quan điểm của tôi đã chuyển nhượng đất cho Ông T và bà V mà Ủy ban nhân dân xã H C xử phạt tôi là không đúng. Nên tôi xác định việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp, đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông T và bà V theo quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không tiến hành đối thoại được.

Tại phiên toà sơ thẩm người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quy định của luật tố tụng hành chính.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T thực hiện hành vi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông Lê Lưu T và bà Nguyễn Thị V. Chính lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn B.

Về án phí hành chính sơ thẩm: UBND thành phố V T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

(Chi tiết bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát lưu trong hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Về đối tượng khởi kiện: Ông Lê Lưu T đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố V T thực hiện việc cấp Giấy CNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp là Ông Lê Lưu T, bà Nguyễn Thị V và chỉnh lý biến động trên giấy CNQSDĐ cho ông Lê Văn B theo quy định của pháp luật. Do vậy, đây là hành vi hành chính bị khiếu kiện theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 3 Luật tố tụng hành chính. Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Người khởi kiện xin rút yêu cầu: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T trả lời đơn phản ánh, kiến nghị ngày 13/3/2023 của công dân theo quy định, có văn bản xin lỗi công dân nêu rõ lý do, nguyên nhân việc chậm, muộn khi thực hiện thủ tục hành chính cho Ông Lê Lưu T, xem xét hành vi vi phạm nghiêm trọng việc thực hiện thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố V T. Xét thấy trước khi mở phiên tòa, người khởi kiện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên cần áp dụng Điều 143 của Luật tố tụng hành chính đình chỉ giải quyết về phần này.

Về thủ tục đối thoại: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nhưng các đương sự không đối thoại được. Căn cứ khoản 1 Điều 140 Luật tổ tụng hành chính Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tại Văn bản số: 1177/CV-VPĐKĐĐ ngày 03/11/2022 và Văn bản số 2703/CV-VPĐKĐĐ ngày 12/7/2023 đề nghị ông Lê Văn B (chủ sử dụng đất) thực hiện biện pháp khắc phục theo nội dung Quyết định xử phạt vi phạm trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 25/8/2023 Ông Lê Lưu T có đơn khởi kiện hành vi hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ. Như vậy, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T còn thời hiệu khởi kiện.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người bị kiện, Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật tổ tụng hành chính. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:* Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

2.1 Về điều kiện thực hiện chuyển nhượng, theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

“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 Luật Đất đai 2013.

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”.

* Về trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định tại Điều 191 Luật đất đai 2013, cụ thể:

“1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân

khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó”.

Ngoài ra, các biện pháp khắc phục hậu quả áp dụng đối với người có hành vi sử dụng đất sai mục đích quy định tại Điều 9, 10, 11 và Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai không có quy định “không được phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất”.

Như vậy, đất sử dụng sai mục đích vẫn được phép chuyển nhượng, tặng cho theo quy định; nếu sử dụng đất sai mục đích có thể bị áp dụng các biện pháp xử phạt vi phạm hành chính. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng đất sai mục đích là hai vấn đề khác nhau. Như vậy việc đại diện Ủy ban nhân dân thành phố V T căn cứ vào khoản 3 Điều 12 Luật đất đai, những hành vi bị nghiêm cấm: “*Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích*” để không thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công dân là không phù hợp nên không được chấp nhận.

2.2 Về quy hoạch đối với thửa đất số 191:

Theo nội dung biên bản xác minh ngày 08/5/2024 tại Phòng tài nguyên và môi trường thành phố V T đối với Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240m², địa chỉ: Khu X, xã H C, thành phố V T thể hiện: “Theo quy hoạch sử dụng đất (Được duyệt tại Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 31/8/2021) giai đoạn 2021 - 2030 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở nông thôn (ONT); Thửa đất không nằm trong khu quy hoạch khu di tích lịch sử Đền Hùng”.

2.3 Về nội dung Quyết định xử phạt hành chính của Ủy ban nhân dân xã H C:

Theo điểm b, khoản 4 Điều I Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai số 88/QĐ-XPVPHC ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân xã H C có nêu: “*Buộc tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 238,0m², tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, thuộc khu X xã H C - V T - Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm*” và tại Quyết định đình chỉ quyết định trong xử phạt vi phạm hành chính số 35/QĐ-ĐC ngày 31/7/2023 đình chỉ Quyết định số 88 trên có nêu: “*Sửa lại điểm b, khoản 4 Điều I: **Đề nghị** hộ ông B phải tự tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm với diện tích 144,0m² tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, thuộc khu X xã H C - V T - Phú Thọ, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm*” .

Xét thấy tính chất của Quyết định xử lý vi phạm hành chính của Ủy ban nhân dân xã H C không có tính cưỡng chế khi chỉ đề nghị ông B tháo dỡ đối với công trình vi phạm trên thửa đất số 191.

2.4 Về đối tượng chuyển nhượng:

Theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa ông Lê Văn B với vợ chồng Ông Lê Lưu T và bà Nguyễn Thị V thể hiện Ông T và bà V nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của

thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37; Diện tích 240,0m²; Mục đích sử dụng: ĐRM. Và theo yêu cầu của Ông T khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng Ông T cũng chỉ yêu cầu cơ quan nhà nước cấp đúng loại đất đã nhận chuyển nhượng là Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác (ĐRM), không có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T phải thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa ông Lê Văn B với vợ chồng Ông Lê Lưu T và bà Nguyễn Thị V, chỉnh lý biên động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 765747 do Ủy ban nhân dân huyện L T cấp ngày 09/01/2002 mang tên người sử dụng đất: Hộ ông Lê Văn B

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T được chấp nhận nên Tòa không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Người bị kiện UBND thành phố V T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 143, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm c khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 206; khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T về việc: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T trả lời đơn phản ánh, kiến nghị ngày 13/3/2023 của công dân theo quy định, có văn bản xin lỗi công dân nêu rõ lý do, nguyên nhân việc chậm, muộn khi thực hiện thủ tục hành chính cho Ông Lê Lưu T, xem xét hành vi vi phạm nghiêm trọng việc thực hiện thủ tục hành chính của Ủy ban nhân dân thành phố V T.

Người khởi kiện không có quyền khởi kiện lại.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Lưu T về việc buộc Ủy ban nhân dân thành phố V T phải thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngày 07/4/2022 giữa ông Lê Văn B với vợ chồng Ông Lê Lưu T và bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 37, diện tích 240,0m², mục đích sử dụng đất: ĐRM; Địa chỉ thửa đất: Khu X, xã H C, thành phố V T, tỉnh Phú Thọ.

Chỉnh lý biên động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 765747 do Ủy ban nhân dân huyện L T cấp ngày 09/01/2002 mang tên người sử dụng đất: Hộ ông Lê Văn B.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ông Lê Lưu T (Ông Tạ Ngọc K nộp thay) số tiền 300.00 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000040 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai đề yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Cục THADS tỉnh Phú Thọ.
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

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

Hoàng Tiến Dũng