

Bản án số: 126/2024/HC-ST

Ngày: 08-8-2024

*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 Phan Đình Khiêm
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - 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 08 tháng 8 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 112/2024/TLST-HC ngày 06 tháng 5 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 143/2024/QĐXXST-HC ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Lê Công Hoàng, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Chung cư 3.10 HH NO HH Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Công Hoàng: Ông Trương Ngọc Nhơn, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố 10, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

Địa chỉ: Khu dân cư Bắc Xuân An, phường Xuân An, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Anh Trung –

Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết.

Địa chỉ: Số 390 Trần Hưng Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh Trung – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

- Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

Địa chỉ: Số 479 Trần Hưng Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông Lê Công Hoàng là người có quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, 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 568428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018. Do có nhu cầu tách thửa đối với thửa đất nêu trên nên ông Lê Công Hoàng đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết để đăng ký biến động tách thửa quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Lê Công Hoàng bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động tách thửa quyền sử dụng đất, kèm theo Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 với nội dung: *“Thửa đất ông đăng ký tách thửa theo Giấy chứng nhận số CP 568428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018 thuộc thửa đất số 50; tờ bản đồ số 64; diện tích 331,3 m²; đất ở tại đô thị; vị trí đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Qua kiểm tra Giấy chứng nhận số CP 568428 không phù hợp 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, trường hợp tách thửa quyền sử dụng đất của ông Lê Công Hoàng đối với thửa đất trên chưa có quyết định thu hồi đất, đất không bị tranh chấp và đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; trong đó có quyền tách thửa đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết không thực hiện nhiệm vụ, công vụ đăng ký biến động tách thửa quyền sử dụng đất đối với hồ sơ của ông Lê Công Hoàng là làm hạn chế quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, ông Lê Công Hoàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Công Hoàng.

2/ Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện đúng nhiệm vụ, công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất do tách thửa đất của ông Lê Công Hoàng theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện – Văn phòng Đăng ký đất đai Bình Thuận trình bày tại Công văn số 1625/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 29/5/2024 trình bày: Thống nhất với nội dung tại Công văn số 4634/CNVPĐKĐĐPT-TTLLT ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết. Không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết tại Công văn số 4634/CNVPĐKĐĐPT-TTLLT ngày 23/5/2024 trình bày:

Ngày 10/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận Đơn đề nghị đo đạc phục vụ cho việc tách thửa của ông Lê Công Hoàng.

Ông Lê Công Hoàng thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, 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 568428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018.

Qua kiểm tra hồ sơ thì thửa đất nêu trên có lịch sử biến động như sau:

- Ngày 05/10/1995, UBND thị xã (nay là thành phố) Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 911577 đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 2, diện tích: 1800m², mục đích sử dụng: công nghiệp cho bà Nguyễn Thị Xuân, cập nhật biến động chuyển nhượng 554m² cho ông Trần Minh Tâm ngày 27/6/2003.

- Ngày 21/8/2018, bà Nguyễn Thị Xuân được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 331,3m² sang đất ở tại đô thị theo Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 và được cấp đổi thành thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 667418 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 20/9/2018.

- Bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng cho ông Lê Công Hoàng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CP 568428 ngày 25/10/2018

Qua rà soát thì thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64 có nguồn gốc do UBND thành phố Phan Thiết cho phép bà Nguyễn Thị Xuân được chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 nhưng không phù hợp với 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 Bình Thuận.

Ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/ CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và UBND thành phố Phan Thiết về việc 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 Bình Thuận (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp). Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh Bình Thuận có Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5223/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 Tài nguyên và Môi trường*”.

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh Bình Thuận, hiện nay UBND thành phố Phan Thiết 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.

Hiện nay, 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 12/4/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ của ông Lê Công Hoàng. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông Lê Công Hoàng được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Phan Thiết tại Công văn số 4007/UBND ngày 20/6/2024 trình bày:*

Thửa đất mà ông Lê Công Hoàng đăng ký tách thửa thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m², đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, 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 538428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018 cho ông Lê Công Hoàng. Thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 71, diện tích 1.800,0m², đất công nghiệp được UBND thị xã Phan Thiết (nay là UBND thành phố Phan Thiết) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 911577 ngày 05/10/1995 cho bà Nguyễn Thị Xuân. Sau đó, bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng cho ông Trần

Minh Tâm và được Phòng địa chính cập nhật biến động ngày 27/6/2003. Ngày 13/9/2018, Chi nhánh Văn phòng cập nhật diện tích thửa đất đo đạc lại là 331,3m².

Ngày 21/8/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 6051/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Xuân được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị với diện tích 331,3m² và được UBND thành phố Phan Thiết cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 667418 ngày 20/9/2018. Sau đó, bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Hoàng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận số CP 538428 ngày 25/10/2018 cho ông Lê Công Hoàng.

Tại Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cho phép bà Nguyễn Thị Xuân 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, Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018. Đối chiếu vị trí khu đất (theo Mảnh chính lý bản đồ số 172-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết lập ngày 24/7/2018 kèm theo Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018) với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm đầu (2011-2015) của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh 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 thuộc quy hoạch đất chuyên dùng.

- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh Bình Thuận 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 thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố Phan Thiết cho phép bà Nguyễn Thị Xuân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị tại Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 là không phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và không đúng quy định của pháp luật. Ngày 12/4/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Công Hoàng. Do đó, đối với nội dung mà ông Lê Công Hoàng yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Phan Thiết vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

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: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết viện dẫn vì chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ chuyển quyền nhưng thửa đất đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định nên không giải quyết hồ sơ xin cập nhật biến động cho ông Lê Công Hoàng là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công Hoàng. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết; Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 Lê Công Hoàng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Công Hoàng. Buộc Chi nhánh Văn phòng đất đai Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do tách thửa theo Giấy chứng nhận số CP 568428 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018, thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² đất ở tại đô thị, vị trí đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. 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 12/4/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Hoàng. Theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 148/TABT-HCTP của TAND tỉnh Bình Thuận thì ông Hoàng nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 25/4/2024 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, ông Trương Ngọc Nhơn là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận là người bị kiện; UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết, 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 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết:

[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 Bình Thuận thông qua các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 Tài nguyên và Môi trường.

[4.2] Về nội dung: Qua kiểm tra rà soát thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² đất ở tại đô thị, vị trí đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CP 568428 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018, có nguồn gốc do UBND thành phố Phan Thiết cho phép được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp với 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 Bình Thuận. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nội dung chỉ đạo tại Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG về việc phúc đáp nội dung Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết liên quan các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết.

Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết

cũng đã có công văn số 2120/CNVPĐKKĐĐPT gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và UBND thành phố Phan Thiết về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất.

Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan các nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ phối hợp thực hiện.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 568428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018. Thửa đất này có nguồn gốc từ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 71, diện tích 1.800,0m², đất công nghiệp được UBND thị xã Phan Thiết (nay là UBND thành phố Phan Thiết) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 911577 ngày 05/10/1995 cho bà Nguyễn Thị Xuân. Sau đó, bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tâm diện tích 554,0m² và được Phòng địa chính cập nhật biên động ngày 27/6/2003.

Ngày 21/8/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 6051/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Xuân được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị với diện tích 331,3m² và được UBND thành phố Phan Thiết cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 667418 ngày 20/9/2018. Sau đó, bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Hoàng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận số CP 568428 ngày 25/10/2018 cho ông Lê Công Hoàng.

Ngày 10/4/2024, ông Lê Công Hoàng nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m² đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận số CP 568428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/10/2018 thành 02 thửa với kích thước và diện tích: mặt tiền tiếp giáp đường 9,70m; 02 cạnh có chiều dài lần lượt là 16,53m và 16,9m; chiều rộng của cạnh còn lại là 10,55m; Diện tích 165,6m² (có bản đồ phác thảo kèm theo).

[5.2] Xét về điều kiện tách thửa đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 04, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, thấy:

- Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố Phan Thiết cho phép bà Nguyễn Thị Xuân được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị với diện tích 331,3m² và được UBND thành phố Phan Thiết cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 667418 ngày 20/9/2018. Sau đó, bà Nguyễn Thị Xuân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Hoàng và được Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi Giấy chứng nhận số CP 568428 ngày 25/10/2018 cho ông Lê Công Hoàng. Hiện nay Quyết định số 6051/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thành phố Phan Thiết vẫn đang còn hiệu lực chưa bị thu hồi, hủy bỏ cũng như sửa đổi.

- Điều kiện tách thửa đất thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

+ Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Đất không có tranh chấp.

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

+ Đất còn thời hạn sử dụng.

+ Thửa đất đáp ứng được điều kiện về diện tích và kích thước chiều cạnh tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành.

- Tại Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận về quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh, quy định:

Điều 4. Các điều kiện tách thửa đất

“1. Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

b) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa (sau khi trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ) không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 của Quy định này.

c) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 9 và khoản 1 Điều 13 Quy định này”.

Điều 8. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại đô thị

“Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 40 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m”

Điều 6. Các trường hợp không được tách, hợp thửa đất

“1. Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Thửa đất có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật; các thửa đất đang được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

3. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của tòa án.

4. Phần diện tích đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

5. Tách thửa đất làm đường do người sử dụng đất tự bố trí và các thửa đất khác còn lại có cạnh tiếp giáp với đường tự bố trí, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Tách, hợp thửa đất trong các dự án phát triển nhà ở, phát triển đô thị (bao gồm cả dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở) đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt”.

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 Bình Thuận 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 hoặc vi phạm về một trong những điều kiện để tách thửa đất theo quy định. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cho rằng: Thửa đất của ông Hoàng xin tách thửa có nguồn gốc từ việc UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất chuyên dùng) 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 Hoàng 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 50, tờ bản đồ 64, diện tích 331,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 04, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết 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 Đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 12/4/2024 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 Lê Công Hoàng. Vì vậy, ông Lê Công Hoàng yêu cầu hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ tách thửa đối với thửa đất số thửa đất số 50, tờ bản đồ 64, với diện tích 331,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho ông Lê Công Hoàng 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 Lê Công Hoàng được chấp nhận nên 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 thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các 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/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công Hoàng, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 541/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Công Hoàng;

[1.2] Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc đăng ký biến động tách thửa đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ 64, với diện tích 331,3m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho ông Lê Công Hoàng.

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

Hoàn lại cho ông Lê Công Hoàng số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000261 ngày 06/5/2024 của Cục thi hành án Dân sự tỉnh Bình Thuận.

[3]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Đình Khiêm Nguyễn Thị Thu Thảo

Vũ Thị Thanh Hoà

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

