TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 20/2024/HC-ST Ngày: 01-02-2024 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: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn Sáng và bà Lê Thị Hằng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa*:** Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2023/TLST-HC, ngày 13/11/2023, 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 14/2024/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Trần Khánh D, sinh năm 1985.

Địa chỉ thường trú: Số 563/5 đường S, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 270 đường Đ, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Thành L, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

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

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thành L, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1986. Địa chỉ: khu phố 4, phường Đức Long,

thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1986. Địa chỉ: khu phố 2, phường Đ1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C và bà Kiều: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Khu phố 3, phường P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: ông Trần Khánh D; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện là ông Trần Khánh D trình bày:

Theo Công văn số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Khánh D với nội dung: *"Qua kiểm tra, thửa đất ở nông thôn của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất cây lây 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt"*. Từ lý do trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã không thực hiện thủ tục hành chính chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông. Căn cứ quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cả biệt, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch dân sự có hiệu lực. Và nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện đăng ký biến động thuộc về Văn phòng Đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 3, điều 2, Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính. Ông Duy khởi kiện, yêu cầu Tòa án Hủy Công văn số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận có ý kiến tại văn bản số 3258/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 20/12/2023:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khánh D, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã cung cấp ý kiến, toàn bộ hồ sơ, tài liệu cho Tòa án, Văn phòng Đăng ký đất đai không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có ý kiến tại văn bản 12539/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 20/12/2023:

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ thì thửa đất số 333, tờ bản đồ số 87 theo Giấy chứng nhận số CO 749183 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thanh K chuyển mục

đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 5854/QĐ-UBND ngày 16/8/2018 của UBND thành phố P đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033557 do UBND thành phố P cấp ngày 03/3/2008 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là 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 Bình Thuận.

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, Chi nhánh Văn phòng đã có công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 về việc xin ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh liên quan đến đất chuyển mục đích trước đây chưa đảm bảo theo quy định. Đến ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng nhận được văn bản phúc đáp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 có ý kiến như sau : "*Liên quan đến nội dung vướng mắc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P, 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 Bình Thuận.*

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 đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và UBND thành phố P 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).

Như vậy, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKDD-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thì hiện nay vẫn 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. Do đó, ngày 27/6/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trần Khánh D. 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 Trần Khánh D được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ông Nguyễn Minh Tú là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh K trình bày: Thống nhất theo nội dung đơn khởi kiện của ông Trần Khánh D và có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khánh D, hủy Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh K, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Ông Trần Khánh D nhận chuyển nhượng thửa đất số 333, tờ bản đồ số 87, diện tích 500,0 m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Thiện Sơn, xã Thiện Nghiệp, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749183 do UBND thành phố P cấp ngày 20/11/2018, theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 005881, quyển số 04/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thanh Hiếu.

Ngày 23/10/2023, ông Trần Khánh D nộp hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Ngày 27/6/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ban hành Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trần Khánh D. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Trần Khánh D đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Duy nên ông Duy có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 1006/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 27/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023. Đến ngày 09/10/2023, ông Trần Khánh D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn thời hiệu giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Người tham gia tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Tòa án đã xác định UBND thành phố P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án không liên quan đến UBND thành phố P nên không cần phải đưa UBND thành phố P vào tham gia tố tụng.

[5] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng 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.

[5.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Khánh D và ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Thanh K phù hợp với quy định của pháp luật, thửa đất nhận chuyển nhượng có đủ tất cả các điều kiện nêu trên và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất.

[5.3] Chi nhánh văn phòng cho rằng Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P không phù hợp với quy định của pháp luật nên không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông Trần Khánh D. Hội đồng xét xử xét thấy: Đến nay, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P chưa bị hủy bỏ, các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P tại Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023 là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện nên người khởi yêu cầu hủy bỏ thông báo nêu trên là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Khánh D như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[6] 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; ông Trần Khánh D được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, 188 Luật Đất đai;

- 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 ông Trần Khánh D.

- Hủy Thông báo số 1006/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 27/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Khánh D theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Ông Trần Khánh D không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Khánh D 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020641 ngày 09/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (01/02/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Văn Quản