TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2017/HC-ST
Ngày: 29-9-2017
V/v "khiếu kiện hành vi hành chính và hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ BỊA-VŨNG TÀU

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thế Dũng
- Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Hồ Hữu Hiền.
Ông Nguyễn Văn Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương là thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện VKSND TP.Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Ngọc Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 29-9-2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 06/2017/TLST - HC ngày 10 tháng 7 năm 2017, về việc "Khiếu kiện hành vi hành chính và hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/QĐSTXX-HC ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2017/QĐST-HPT ngày 21-9-2017, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện*: Ông Đàm Văn H, sinh năm 1972 (Có mặt).
Bà Phạm Thị Thanh M, sinh năm 1979 (Vắng mặt).
Cùng trú tại địa chỉ đường N, phường T, TP.Vũng Tàu.

2. *Người bị kiện*: Chi nhánh D.
Địa chỉ trụ sở đường T, phường I, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Quang H là Giám đốc Chi nhánh D (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M khởi kiện Chi nhánh D yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D;

- Buộc Chi nhánh D nhận lại hồ sơ để giải quyết theo thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất của ông, bà theo đúng qui định pháp luật.

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai và tại phiên tòa người khởi kiện trình bày: Ngày 29-8-2016, ông bà nhận sang nhượng diện tích 93,6m2 đất ở đô thị, thuộc thửa số x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu của ông Ngô T, bà Nguyễn Thị Bích C; hai bên đã lập, ký chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số K, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích đất đã được UBND TP.Vũng Tàu cấp GCNQSDĐ số xxxx ngày 24-4-2012, lô đất tọa lạc tại khu tái định cư 4,1ha, phường z, TP.Vũng Tàu. Sau đó, ông bà đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh D để tiến hành thủ tục sang tên theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 14-9-2016, Chi nhánh Văn phòng D ban hành văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG, với nội dung không đồng ý làm thủ tục sang tên vì toàn bộ diện tích đất trên nằm trong Quyết định thu hồi số yyy/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc thu hồi đất để làm đường C do đó căn cứ vào khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, ông bà không đồng ý việc trả hồ sơ nên có đơn khởi kiện Chi nhánh D yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu nêu trên.

2/ Ông Trần Quang H – Giám đốc Chi nhánh D – người bị kiện trình bày: Toàn bộ diện tích 93,6m2 đất ở đô thị, thuộc thửa số x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu của ông Ngô T, bà Nguyễn Thị Bích C chuyển nhượng cho ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M thuộc tổng diện tích đất thu hồi tại Quyết định số yyy/QĐ-UBND ngày 18-7-2003 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc thực hiện dự án đường C (đường mới N), căn cứ vào Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013, trường hợp trên là không đủ điều kiện chuyển chuyển nhượng do đó, Chi nhánh D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tòa án đã tổ chức đối thoại nhưng người bị kiện vắng mặt nên không đối thoại được.

Tại phiên tòa.

- Người khởi kiện không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 đồng thời, buộc Chi nhánh D nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai theo qui định của pháp luật.

- Đại diện VKSND TP Vũng Tàu phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính. Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguồn gốc đất, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết.

Người khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D đồng thời, buộc Chi nhánh D tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động thửa đất x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu theo qui định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 1 của Quyết định số 162/QĐ-STNMT qui định về vị trí, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai các huyện, thành phố; căn cứ vào khoản 3 Điều 3 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử xác định, quan hệ tranh chấp của vụ án là "Khiếu kiện hành vi hành chính và hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp đăng ký biến động đấtVăn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo Điều 30 và khoản 1 Điều 31 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

[1.2] Đối tượng bị khởi kiện: Hành vi không tiếp nhận giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất đai và Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D bị khiếu kiện nên xác định hành vi không thực hiện của Chi nhánh D và Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG là đối tượng bị khởi kiện.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 14-9-2016, Chi nhánh D ban hành Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG. Ngày 19-6-2017, ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án. Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật tố tụng Hành chính 2015, yêu cầu khởi kiện của ô ng H, bà M vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[1.4]. Người bị kiện – Chi nhánh D vắng mặt xét xử lần 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện theo điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật Tố tụng Hành chính.

[2]. Về nội dung xét tính h ợp pháp của Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D.

[2.1] Về thẩm quyền ban hành.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà C ngày 29-8-2016, ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với diện tích 93,6m2, thuộc thửa x, tờ bản đồ số y, phường z, TP,Vũng Tàu tại Chi nhánh D. Ngày 14-9-2017, Chi nhánh D ban hành văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG về việc trả hồ sơ cho ông H, bà M do không đủ điều kiện là đúng thẩm quyền theo Thông tư 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTCngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ

cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; điểm c mục 2 Quyết định số 162/QĐ-STNMT ngày 28-6-2016.

[2.2] Xét về nguồn gốc thửa đất.

Diện tích 93,6m2, thuộc thửa x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu là đất ở đô thị, tái định cư do UBND TP.Vũng Tàu cấp cho ông Ngô T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số xxx ngày 24-4-2012. Ngày 29-8-2016, vợ chồng ông Ngô T, bà Nguyễn Thị Bích C lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đàm Văn H và bà Phạm Thị Thanh M công chứng tại phòng Công chứng K, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích đất trên không tranh chấp, *không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, thời hạn sử dụng đất lâu dài, hàng năm đương sự nộp thuế đầy đủ.*

[2.3] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số x, tờ bản đồ số y, phường z, TP. Vũng Tàu thì thấy:

Theo người khởi kiện xác nhận, diện tích 93,6m2, thuộc thửa x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 của Luật đất đai 2013 qui định: *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; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lại hồ sơ đăng ký biến động của người khởi kiện là trái qui định của pháp luật.*

Theo người bị kiện xác nhận, lý do không đăng ký biến động đất cho người khởi kiện là diện tích đất trên nằm trong tổng diện tích đất bị thu hồi tại Quyết định yyy/QĐ-UB ngày 18-7-2003 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để thực hiện dự án đượng C (mới là đường N) do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 thì không đủ điều kiện để giải quyết.

Hội đồng xét xử thấy rằng, lý do người bị kiện đưa ra không nằm trong một trong những điều kiện để không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai qui định:

"*2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật"

Tại Công văn số 1574/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17-4-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hướng dẫn:

"Đối với khu vực dự án chưa có thông báo thu hồi đất thì căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai, người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người được sử dụng đất nhưng không được xây mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tại, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo qui định của pháp luật...

"Đối với khu vực đã có thông báo thu hồi đất, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được thực hiện thủ tục đăng ký, được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận việc đăng ký chuyển quyền vào Sổ địa chính khi có nhu cầu và được bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi".

- Qua xác minh tại UBND phường z, TP.Vũng Tàu xác nhận, thửa đất x, tờ bản đồ số y, phường z, TP.Vũng Tàu có nguồn gốc là đất tái định cư cấp cho ông Ngô T từ năm 2012, không có bất cứ khiếu nại, tranh chấp nào, ông T nộp thuế từ năm 2013 đến năm 2016.

Đối chiếu các qui định của pháp luật đất đai nêu trên, Hội đồng xét xử xét, mặc dù diện tích đất 93,6m2 đất ở đô thị, thuộc thửa đất số x, tờ bản đồ y, phường z, TP.Vũng Tàu đã có Quyết định thu hồi theo Quyết định yyy/QĐ-UB ngày 18-7-2003 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhưng đến ngày 24-4-2012, UBND thành phố Vũng Tàu vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xxx cho ông Ngô Thất. Ngày 29-8-2016, vợ chồng ông Ngô T, bà Nguyễn Thị Bích C chuyển nhượng cho ông H bà M thực hiện đúng thủ tục qui định tại Điều 167 của Luật Đất đai sau đó, người khởi kiện thực hiện việc đăng ký biến động đất đai và không yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời, đất không tranh chấp, *không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, thời hạn sử dụng đất lâu dài, hàng năm đương sự nộp thuế đầy đủ là đủ điều kiện chuyển nhượng* nhưng bị Chi nhánh D từ chối tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động đất đai là vi phạm Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M về việc hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D đồng thời, buộc Chi nhánh D tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số x, tờ bản đồ số y, phường z, TP. Vũng Tàu theo qui định của pháp luật.

[3]. Về án phí: Chi nhánh D chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào qui định của các Điều 30, Điều 31; điểm a khoản 3 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157 và Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 49, 95, 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và khoản 1, 2 Điều 32 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện ông Đàm Văn H bà Phạm Thị Thanh M đối với người bị kiện - Chi nhánh D về việc "Khiếu kiện hành vi hành chính và hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai".

Tuyên xử:

[1]. Hủy Văn bản số 2813/CNVPĐK.ĐKCG ngày 14-9-2016 của Chi nhánh D.

[2]. Buộc Chi nhánh D Tàu tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số x, tờ bản đồ số y, phường z, TP. Vũng Tàu theo qui định của pháp luật.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Chi nhánh D phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Đàm Văn H, bà Phạm Thị Thanh M theo biên lai số 0004810 ngày 10-7-2017 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND TP.Vũng Tàu;
- Chi cục Thi hành án TP.Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thế Dũng