TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 134/2023/HC-ST Ngày: 27-12-2023 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 Hoàng Tương, ông Phạm Văn Trịnh

- 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: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2023/TLST-HCST ngày 30/10/2023, 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 181/2023/QĐXXST-HC ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Đặng Thành H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: số A đường N, khu phố A, phường P, 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 T, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1.

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1.

2. Bà Ngô Thị Ư, sinh năm 1970.

3. Ông Nguyễn T1, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Khu phố D, xã T, huyện P, tỉnh Bình Thuận.

4. Ông Phan Văn C, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: số A đường N, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: bà Đặng Thị H1; 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 ông Đặng Thành H và người đại diện hợp pháp bà Đặng Thị H1 trình bày:

Vợ chồng bà Ngô Thị Ư có ủy quyền cho ông Phan Văn C chuyển nhượng cho ông Đặng Thành H 02 thửa đất số 407 và thửa số 408 tờ bản đồ số 07, diện tích 107,8 m² và 100,1 m² đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CN 350113, CO 792894 được Sở T3 cấp ngày 09/8/2018 (chỉnh lý sang tên cho bà Ngô Thị Ư ngày 31/5/2019), theo Hợp đồng chuyển nhượng số 13454 quyển số 14/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 ký ngày 04/11/2022.

Ông Đặng Thành H đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của thành phố P để nộp thủ tục sang tên theo quy định. Đến ngày 01/12/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ1 ra thông báo số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT với nội dung:

"*Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ1 có tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nêu trên, Chi nhánh Văn phòng đã tiến hành thực hiện các thủ tục để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định pháp luật. Thửa đất của ông Đặng Thành H đăng ký chuyển quyền thuộc thửa đất số 407, 408, tờ bản đồ số 7, diện tích 107,8 m², 100,1 m² đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P, nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T1 và bà Ngô Thị Ư theo Giấy chứng nhận số CN 350113, CO 792894 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/8/2018. Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng 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 B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Ngày 31/8/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có 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 Đ1 liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh văn phòng Đ1, 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... Đề nghị ông H liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Thành phố để nhận lại hồ sơ*".

Ông Đặng Thành H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết: hủy thông báo số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ1. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện việc chỉnh lý sang

tên cho ông Đặng Thành H đối với thửa đất số 407 và thửa 408, tờ bản đồ số 07, diện tích 107.8 m², 100.1 m² đất ở tại nông thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CN 350113, CO 792894 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/8/2018.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 3101/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 05/12/2023:

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành văn bản số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/12/2022 là có cơ sở, do thửa đất số 407 theo Giấy chứng nhận số CN 350113 và thửa đất số 408 theo Giấy chứng nhận số CO 792894 có nguồn gốc từ việc chuyển mục đích không phù hợp với bản đồ quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B. Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã có văn bản số 11398/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 24/11/2023, 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. Văn phòng Đăng ký đất đai đề nghị Tòa án đưa UBND thành phố P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan và lấy ý kiến về hướng giải quyết đối với vụ việc trên, lý do: UBND thành phố P là cơ quan ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích không đúng với quy hoạch sử dụng đất - là nguyên nhân chính dẫn đến việc khiếu kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ1 có ý kiến tại văn bản 11398/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 24/11/2023:

Ngày 18/11/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành H tại biên nhận số 2022-23574/TNHS.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 407, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CN 350113 và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CO 792894 có nguồn gốc như sau:

Ngày 12/5/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 310/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Bích N được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 615369 do UBND thành phố P cấp ngày 30/3/2004. Sau đó, bà N tách thửa đất số số 25, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 615369 thành các thửa đất số 1208, 1209, 1210 và 1211 cùng thuộc tờ bản đồ số 8; trong đó thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 8 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp Giấy chứng nhận số CG 441178 ngày 28/4/2017.

Thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận số CG 441178 được tách thành thửa đất số 407, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CG 302897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 24/8/2017 cho ông Đào Duy H2, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Vi Quang T2 ngày 22/5/2018 và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CG 302898 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 24/8/2017 cho bà Võ Thị D, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trọng H3 ngày 17/5/2018.

Thửa đất số 407, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CG 302897 được ông Vi Quang Trung chuyển N1 cho ông Trương Xuân Đ và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CN 350113 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 09/8/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Ư ngày 31/5/2019. Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số CG 302898 được ông ông Nguyễn Trọng H3 chuyển nhượng cho ông Trương Xuân Đ và được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CO 792894 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp ngày 09/8/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Ư ngày 31/5/2019.

Qua kiểm tra rà soát, diện tích chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn của bà Nguyễn Thị Bích N theo Quyết định số 310/QĐ-UBND của UBND thành phố P 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 B. Do vậy, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành H. 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 sẽ thông báo lại cho ông Đặng Thành H được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Bà Ngô Thị Ư và ông Nguyễn Tấn C1 có ý kiến: Thống nhất nội dung yêu cầu khởi kiện ông Đặng Thành H. Ông, bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

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 Đặng Thành H, hủy Thông báo số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/12/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ1 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 Đặng Thành H, ông Phan Văn C vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; ông Nguyễn T1, bà Ngô Thị Ư, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ1 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, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Ông Đặng Thành H nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 407 và thửa số 408 tờ bản đồ số 07, diện tích 107.8 m² và 100.1 m² đất ở nông

thôn tại thôn X, xã P, thành phố P theo Giấy chứng nhận số CN 350113, CO 792894 được Sở T3 cấp cùng ngày 09/8/2018 (chỉnh lý sang tên cho bà Ngô Thị Ư ngày 31/5/2019), theo Hợp đồng chuyển nhượng số 13454 quyển số 14/2022TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng C2 ký ngày 04/11/2022 từ vợ chồng bà Ngô Thị Ư, ông Nguyễn Tấn .

Ngày 18/11/2022, ông Đặng Thành H 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 Đ1. Ngày 01/12/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 ban hành Thông báo số 1960/TB-CNVPĐKDĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành H. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Đặng Thành H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H nên ông H có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 1960/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 1960/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 01/12/2022. Đến ngày 02/6/2023, ông Đặng Thành H 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] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] 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.

[4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thành H và bà Ngô Thị Ư, ông Nguyễn T1 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.

[4.3] Người bị kiện 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 Đặng Thành H, đồng thời đề nghị Tòa án đưa UBND thành phố P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. 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. Do

vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ1 giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan đến UBND thành phố P, Tòa án chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện thì UBND thành phố P cũng không có quyền kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xử không chấp nhận đề nghị của người bị kiện về việc đưa UBND thành phố P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4.4] Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại Thông báo số 1960/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 01/12/2022 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 như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[5] 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 Đặng Thành H 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 Đặng Thành H.

- Hủy Thông báo số 1960/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ1 phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đặng Thành H theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

- Ông Đặng Thành H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Đặng Thành H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020589 ngày 09/10/2023 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 (27/12/2023); 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