

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 138/2025/HC-ST
Ngày: 25-6-2025

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 Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tô Linh, ông Nguyễn Thị Thu Thảo.

- 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 Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2025/TLST-HC ngày 03 tháng 4 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2025/QĐXXST-HC ngày 10 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Ông Cao Văn T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: 4 P, phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 86 Đ, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: D L, Phường B, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà L: Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B

Địa chỉ: Khu dân cư B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P

Địa chỉ: Số C T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T1, chức vụ: Giám đốc.

2. Ông Đào Tuấn D, sinh năm 1974;

3. Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số F, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phan Thái N, sinh năm 2001;

Địa chỉ: Số I L, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Đỗ Thị L2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 1 Lô C C/C I, khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T2, ông N, bà Đỗ Thị L2: Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: Bà Nguyễn Thị Kim L1. 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 Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/9/2024, ông Cao Văn T, bà Đỗ Thị L2 (vợ ông T), ông Phan Thái N, bà Đoàn Thị Kim L và ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2 (vợ ông D) ký các hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích quyền sử dụng đất lần lượt là 1700m², 1500m², 1500m², được tách trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 388394 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/4/2023 cập nhật biến động ngày 27/8/2024 và mảnh chính lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ vẽ ngày 14/7/2023 tại Văn phòng C.

Ngày 06/9/2024 ông Cao Văn T, ông Phan Thái N, bà Đoàn Thị Kim L nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa thành phố P theo biên nhận số 2024-16650/TNHS, 2024-16652/TNHS, và 2024-16654/TNHS.

Tuy nhiên đến ngày 12/9/2024, ông T nhận được công văn số 1432/CNVPĐKĐDPT-ĐKCG về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L; Theo đó Chi nhánh VPĐKĐDPT đã trả hồ sơ tách thửa của ông T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L.

Theo quy định tại Điều 22 Nghị định 101/2024/NĐ-CP, thời hạn thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất từ 01/8/2024 sẽ không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Trong khi đó, hồ sơ của ông T về thủ tục tron tru, không bị vướng gì cả nhưng Chi nhánh VPĐKĐD Phan Thiết lại hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Việc này gây thiệt hại rất lớn cho

ông T về thời gian và tiền bạc. Đồng thời cho thấy Chi nhánh VPĐKĐĐ Phan Thiết vi phạm pháp luật đất đai trong việc tách thửa đất để chuyển nhượng. Bởi lẽ, đây là quyền về tài sản của mọi công dân trong xã hội, ông T được quyền quyết định, chủ động đối với tài sản của mình trong việc tặng cho, chuyển nhượng. Khi Chi nhánh VPĐKĐĐ Phan Thiết ký vào bản vẽ tách thửa là đã trực tiếp xác định phần diện tích mà ông T sẽ tách ra từ thửa đất tổng của ông D, bà T2. Như vậy thì việc cố tình dây dưa, hoàn trả hồ sơ gây khó khăn cho người dân là việc làm trái quy định pháp luật của Chi nhánh Văn phòng Đ cần phải được pháp luật có quyết định rõ ràng bằng bản án để các ông bà thực hiện quyền của mình.

Ông T, bà L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tuyên:

- Hủy Thông báo của Chi nhánh văn phòng Đ số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc giải quyết hồ sơ tách thửa nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L theo các biên nhận số 2024-16650/TNHS, 2024-16652/TNHS và 2024-16654/TNHS.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 1495/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 02/6/2025:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cung cấp ý kiến tại Công văn số 4182/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 28/5/2025 và toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Công văn trên và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại văn bản 4182/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 28/5/2025:

Ngày 06/9/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ tách thửa nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Cao Văn T và bà Đỗ Thị L2, ông Phan Thái N, bà Đoàn Thị Kim L theo biên nhận số 2024-16650/TNHS, 2024-16652/TNHS, 2024-16654/TNHS.

Ông Cao Văn T và bà Đỗ Thị L2, ông Phan Thái N, bà Đoàn Thị Kim L nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất từ ông Đào Tuấn D, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 388394 cấp ngày 19/4/2023, thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 49, diện tích 4700,0m², đất trồng cây lâu năm. Ông Đào Tuấn D tách ra thành 03 thửa đất gồm: thửa 248, diện tích 1700,0m², nay chuyển nhượng cho ông Cao Văn T và bà Đỗ Thị L2; thửa 249, diện tích 1500,0m², nay chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Kim L và thửa 250, diện tích 1500,0m² nay chuyển nhượng cho ông Phan Thái N.

Chi nhánh Văn phòng Đ đã rà soát kiểm tra hồ sơ lưu trữ và cơ sở dữ liệu trên hệ thống quản lý thông tin đất đai-Elis Cloud, ông Đào Tuấn D có thường xuyên mua bán chuyển nhượng, tặng cho, tách thửa phân lô đất nông nghiệp tại xã T. Ông Đào Tuấn D không sinh sống trên địa bàn tỉnh Bình Thuận nhưng nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp rồi liên tục tách thửa nhỏ lẻ nhiều lần, không nhằm mục đích sản xuất nông nghiệp mà chỉ để chuyển nhượng, tặng cho qua lại với nhau. Việc lợi dụng các quy định pháp luật đất đai để tách thửa, phân lô nêu trên làm manh mún đất nông nghiệp, đi ngược lại với chủ trương “dồn điền, đổi thửa” của Nhà nước.

Ngoài ra, ngày 08/5/2024 Văn phòng Đ có Công văn số 1363/VPĐKĐĐ-ĐKCG gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận có ý kiến như sau: “*Văn phòng đăng ký đất đai xét thấy ông Đào Đức T3, ông Đào Tuấn D là các cá nhân trong cùng một gia đình, không sinh sống trên địa bàn tỉnh Bình Thuận nhưng nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp rồi liên tục tách thửa nhỏ lẻ nhiều lần, không nhằm mục đích sản xuất nông nghiệp mà chỉ để tặng cho qua lại với nhau. Việc lợi dụng các quy định pháp luật đất đai để tách thửa, phân lô nêu trên làm manh mún đất nông nghiệp, đi ngược lại với chủ trương “dồn điền, đổi thửa” của Nhà nước*”.

Thực hiện theo các nội dung nêu trên và Công văn số 1309/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 06/5/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 8298/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 báo cáo UBND thành phố P để kiểm tra, xem xét xử lý theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 16 bản quy định kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh B.

Từ nội dung nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Công văn số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 thông báo và hoàn trả hồ sơ hành chính của ông Cao Văn T và bà Đỗ Thị L2, ông Phan Thái N, bà Đoàn Thị Kim L.

2. Ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2, ông Phan Thái N và bà Đỗ Thị L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L.

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 Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L. Hủy Thông báo của Chi nhánh văn phòng Đ số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc giải quyết hồ sơ tách thửa nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Cao Văn T, ông Phan Thái N và bà Đoàn Thị Kim L theo các biên nhận số 2024-16650/TNHS, 2024-16652/TNHS và 2024-16654/TNHS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L, bà Đỗ Thị L2, ông Phan Thái N, ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ và UBND thành phố P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Ngày 04/9/2024, ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2 thống nhất ký các hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L một phần quyền sử dụng đất lần lượt đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 49, diện tích 1700m² và thửa 249, tờ bản đồ số 49, diện tích 1500m², đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 388394 cấp ngày 19/4/2023, cập nhật biến động ngày 27/8/2024.

Các Hợp đồng này được Văn phòng C công chứng lần lượt số 07682, 07681 quyền số 08/2024TP/CC-HĐGD ngày 04/9/2024.

Ngày 06/9/2024, ông Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa thành phố P. Đến ngày 12/9/2024, ông T, bà L nhận được công văn số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính công dân; Theo đó: Chi nhánh Văn phòng Đ đã trả hồ sơ hành chính của ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L. Việc trả hồ sơ, từ chối tách thửa đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L nên ông, bà có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

[3] Xác định người bị khởi kiện: Tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai 2024 thì Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện chức năng nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Hiện nay chi nhánh Văn phòng Đ chưa hoạch toán độc lập. Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B được xác định là người bị kiện theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính là phù hợp.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1432/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 12/9/2024. Đến ngày 01/10/2024, ông Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

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

[5.1] Ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 210, tờ bản đồ số 49, diện tích 4700,0 m², đất trồng cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 388394 cấp ngày 19/4/2023. Ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2 tách ra thành 03 thửa đất gồm: thửa 248, diện tích 1700.0m² (nay

chuyển nhượng cho ông Cao Văn T), thửa 249, diện tích 1500.0m² (nay chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Kim L) và thửa 250, diện tích 1500.0m² (nay chuyển nhượng cho ông Phan Thái N).

Ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa thành phố P để làm thủ tục tách thửa nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất của ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2. Các diện tích đất được tách thửa không vi phạm pháp luật đất đai, đúng theo quy định tại Điều 4, Điều 13, Điều 14 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh B; Điều 4, Điều 13 Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh B.

[5.2] Việc Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng ông Đào Tuấn D, bà Đỗ Thị T2, ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L không sinh sống trên địa bàn tỉnh Bình Thuận nhưng thường xuyên mua bán chuyển nhượng, tặng cho, tách thửa, phân lô đất nông nghiệp rồi liên tục tách thửa nhỏ, lẻ nhiều lần, không nhằm mục đích sản xuất nông nghiệp mà chỉ để tặng cho qua lại với nhau, làm manh mún đất nông nghiệp, đi ngược lại với chủ trương “dồn điền, đổi thửa” của Nhà nước, đồng thời vi phạm các văn bản của UBND tỉnh B, Sở T mà không đưa ra căn cứ pháp lý cụ thể nào để hoàn trả hồ sơ là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận hủy Công văn số 1432/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ theo như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 và Điều 37 Nghị định số 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai thì Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

[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 Cao Văn T, bà Đoàn Thị Kim L không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông T được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp. Bà L được miễn án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

- Các Điều 21, Điều 22, Điều 23, 37 Nghị định số 101/NĐ-CP ngày 29/7/2024

- Khoản 1 Điều 131 Luật Đất đai năm 2024;

- 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 Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L.
 - Hủy Thông báo số 1432/CNVPTĐKĐDPT-ĐKCG ngày 12/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính của công dân.
 - Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Thuận, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.
2. Về án phí hành chính sơ thẩm:
 - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.
 - Ông Cao Văn T và bà Đoàn Thị Kim L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Cao Văn T 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000684 nộp ngày 31/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.
3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/6/2025); 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 Quân