

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 91/2024/HC-ST

Ngày: 16 - 7 - 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 Lê Phương

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Lộc

- Ông Nguyễn Hữu Nhạc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án, 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 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 103/2024/TLST-HC, ngày 06/05/2024 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 99/2024/QĐXXST-HC ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Trương Xuân T sinh năm 1995. Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tân: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố M, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Có mặt)

**2. Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt)

- Bà Lợi Thị Bích T sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố M, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu phố M, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Lê Thị Kim A trình bày:**

Ông Trương Xuân T nhận quyền sử dụng, thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số công chứng 02266 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Thông tin thửa đất: Thửa đất số: 1694 Tờ bản đồ số: 8 Diện tích đất: 140,0m<sup>2</sup>. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 961688; số vào sổ CS 08301 ngày 19/6/2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp.

Ngày 25/3/2024, ông Trương Xuân T đã nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết; Ngày 28/3/2024, Chi nhánh VPĐKĐĐ Phan Thiết hoàn trả hồ sơ, không thực hiện thủ tục hành chính về đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất. Do vậy ông Trương Xuân T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận:

1/ Hủy Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T.

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 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T.

**\* Tại công văn số 1767/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 12/6/2024 người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận trình bày:**

Văn phòng Đăng ký đất đai xét thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 để thông báo cho ông Tân biết về tình hình thửa đất và hoàn trả hồ sơ là phù hợp bởi hiện nay, đối với các trường hợp trên chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết sẽ thông báo cho ông Tân được biết và thực hiện theo quy định.

**\* Tại công văn số 5496/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 18/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết trình bày:**

Ngày 25/3/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T tại biên nhận số 2024-4969/TNHS. Ông Trương Xuân T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lợi Thị Bích T đối với thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phú, xã Phong Năm, 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 CQ 961688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/6/2019.

Thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8 có lịch sử biến động như sau:

- Ngày 14/9/2015, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số BQ 383816 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 8, diện tích 569 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

- Ngày 30/11/2015, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 1148/QĐ-UBND và được Chi nhánh Văn phòng xác nhận cập nhật biến động vào ngày 21/12/2015.

- Ngày 14/6/2018, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tường Vi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 222204.

- Ngày 03/12/2018, bà Nguyễn Thị Tường Vi thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận số CN 222204 thành 03 (ba) thửa đất số 1694, 1695 và 1696; trong đó thửa đất số 1694 có diện tích 146,4m<sup>2</sup> được chuyển nhượng cho bà Từ Ngọc Ánh và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CP 594050.

- Ngày 04/3/2019, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận số CP 594050 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nhật Trường.

- Ngày 02/5/2019, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận số CP 594050 chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thùy V

- Ngày 19/6/2019, bà Đặng Thị Thùy V chuyển nhượng cho bà Lợi Thị Bích T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CQ 961688 đối với thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc do UBND thành phố Phan Thiết cho phép ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H được chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 1148/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất 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 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 5523/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.

Quá trình giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng 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 28/3/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T. 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 Trương Xuân T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

**\* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Hủy Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T; 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 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:*

[1] Về người tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa, người khởi kiện vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Người khởi kiện ông Trương Xuân T yêu cầu hủy Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. Thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận với quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

[3] Về thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính: Ngày 28/03/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T. Ngày 24/4/2024 ông Trương Xuân T nộp đơn khởi kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Do đó thời hiệu khởi kiện vụ án được đảm bảo theo quy định tại Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính.

[4] Xét yêu cầu của người khởi kiện: Ông Trương Xuân T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lợi Thị Bích T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02266, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 tại Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương đối với thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phú, xã Phong Năm, 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 CQ 961688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/6/2019 cho bà Lợi Thị Bích T. Như vậy, bà Lợi Thị Bích T chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai. Ông Trương Xuân T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại Điều 169, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tân là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật nên thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013.

[5] Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 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 thì việc xem xét tính pháp lý của các quyết định liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trước đó không thuộc trường hợp không được thực hiện quyền chuyển nhượng. Phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc do UBND thành phố Phan Thiết cho phép ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H được chuyển mục đích sử dụng đất (từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn) theo Quyết định số 1148/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 và được Chi nhánh Văn phòng xác nhận cập nhật biến động vào ngày 21/12/2015. Ngày 14/6/2018, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh H đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tường Vi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 222204. Bà V đã tách thửa và chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Thùy V. Ngày 19/6/2019, bà Đặng Thị Thùy V chuyển nhượng cho bà Lợi Thị Bích T và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CQ 961688 đối với thửa đất số 1694, tờ bản đồ số 8, diện tích 140,0 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn. Như vậy việc chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện trước khi bà T chuyển nhượng cho ông Tân, các thông tin về thửa đất đều thể hiện rõ trên Giấy CNQSDĐ. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người chủ sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác của thửa đất.

[6] Đến thời điểm hiện nay thì quyết định cho chuyển mục đích số 1148/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của UBND thành phố Phan Thiết vẫn còn hiệu lực, chưa bị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ hoặc thu hồi về việc cho chuyển mục đích trái pháp luật. Thửa đất số 1694 nêu trên cũng không nằm trong danh sách đất bị ngăn chặn, cấm chuyển nhượng của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

[7] Từ những căn 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 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Xuân T. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết để đơn vị thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao theo quy định của pháp luật. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của HĐXX.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Xuân T được chấp nhận người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **1. Căn cứ:**

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

- Khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **2. Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Xuân T.

Hủy Thông báo số 450/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 28/3/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Xuân T;

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 được giao theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Trương Xuân T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00000255 ngày 06/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

**4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án 16/07/2024. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự; Sở TN&MT BT
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Đã ký

**Nguyễn Lê Phương**