

Bản án số: **95/2024/HC-ST**

Ngày: 17-7-2024

*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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Đoàn Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Thanh Lê Anh Tuấn, 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 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 76/2024/TLST-HC ngày 04/4/2024, 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 106/2024/QĐXXST-HC ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Vũ Đức Q, sinh năm 1961; địa chỉ: 132/41/10 N, Tổ D, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1974;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Chi nhánh Văn phòng Đ.

Người đại diện theo quy định pháp luật: Ông Trần Anh T, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết

4. Ủy ban nhân dân thành phố P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Vũ Đức Q trình bày:***

Ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11, diện tích: 120 m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 156700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2019, từ ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng thực vào ngày 15/12/2020.

Sau đó, ông nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ, số biên nhận 6048/BPTNTKQ/TNHS ngày 15/12/2020.

Ngày 04/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông với lý do *“Qua kiểm tra, thửa đất ở của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

Theo Luật đất đai năm 2013, trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông đối với thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất, đất không bị tranh chấp, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật; trong đó có quyền chuyển nhượng và quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đ không thực hiện nhiệm vụ công vụ của mình trong việc đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông đã làm hạn chế quyền của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó, ông Vũ Đức Q khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Hủy Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức Q. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện đúng nhiệm vụ, công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H sang tên ông tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ156700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2019.

*** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B:** không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, tại Văn bản số 3554/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 17/4/2024 có ý kiến như sau:**

Ngày 15/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức Q tại biên nhận số 6048/BPTNTKQ.

Ông Vũ Đức Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1 và vợ là bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11, diện tích 120m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, 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 CQ156700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc do UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 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 13/12/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Ngày 20/7/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT 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. Ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ 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 Đ, 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 1696/KL-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 Đ có Công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh 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, hiện nay Chi nhánh Văn phòng Đ 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 quy định. Do đó, ngày 04/5/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức Q.

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 Đ thì Chi nhánh Văn phòng Đ sẽ thông báo lại cho ông Vũ Đức Q được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố P, tại Văn bản số 3554/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 17/4/2024 có ý kiến như sau:***

Thửa đất mà ông Vũ Đức Q đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11, diện tích 120m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã P, thành phố P, 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 CQ156700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2019 cho ông Nguyễn Văn T1.

Thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ187101 do UBND thành phố P cấp ngày 13/12/2013 cho bà Ngô Thị Lê M (thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.020m²) và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất P cập nhật chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị Kim A vào ngày 07/01/2014.

Ngày 12/5/2014, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 2655/QĐ-UBND về việc cho phép bà Trần Thị Kim A được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ187101 do UBND thành phố P cấp ngày 13/12/2013 với diện tích 1.020m². Sau đó, bà Trần Thị Kim A thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và xin cấp đổi giấy chứng nhận nêu trên.

Tại Quyết định số 2656/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của UBND thành phố P về việc cho phép ông Trần Thị Kim A được chuyển mục đích sử dụng đất thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013.

Đôi chiếu tọa độ địa chính khu đất theo Bản trích đo địa chính do Phòng Tài nguyên và Môi trường xác lập ngày 05/5/2014 kèm theo Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 của UBND thành phố P với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày

13/12/2013 thì vị trí khu đất nêu trên thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm và phần nhỏ thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp.

Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2023 thì việc UBND thành phố P cho phép bà Đặng Thị Kim A1 chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn tại Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 là không phù hợp với Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật.

Đối với nội dung mà ông Vũ Đức Q yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ được giao không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố P vì Chi nhánh Văn phòng Đ là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

*** *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2024, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:***
Vợ chồng ông có chuyển nhượng thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11 tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận số CQ 1567000 cho ông Vũ Đức Q vào năm 2020. Các bên đã giao nhận tiền, giao đất. Sau khi chuyển nhượng, ông Vũ Đức Q thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên ông Q nhưng chưa được và hiện nay đã bị trả hồ sơ. Việc chuyển nhượng của các ông, bà là hợp pháp, do đó ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Q.

*** *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:***

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Chi nhánh Văn phòng Đ viện dẫn vì 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 nên không giải quyết hồ sơ xin cập nhật biến động cho ông Vũ Đức Q là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Q. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 643/TB- CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Vũ Đức Q khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày

04/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện đúng nhiệm vụ, công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H sang tên ông tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ156700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2019. Xét thấy, quyết định hành chính trên có nội dung điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 04/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức Q. Theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 79/TABT-HCTP của TAND tỉnh Bình Thuận thì ông Vũ Đức Q nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 08/3/2024 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, ông Vũ Đức Q, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, UBND thành phố P, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; xét thấy các đương sự vắng mặt nhưng đã có lời khai, đã cung cấp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ. Căn cứ Điều 158 của Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Xét tính hợp pháp của Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ:

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thông qua các Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai; Điều 70, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 9, Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[4.2] Về nội dung: Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc do UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 12/5/2014 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 13/12/2020 của UBND tỉnh Bình Thuận. Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng Đ đã có báo cáo xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến các trường hợp trên. Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo hướng dẫn 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 Chi nhánh Văn phòng Đ sẽ thông báo lại cho ông.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11, diện tích 120 m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, thấy:

Thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11 có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ187101 do UBND thành phố P cấp ngày 13/12/2013 cho bà Ngô Thị Lê M (thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.020m²) và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất P cập nhật chỉnh lý biến động cho bà Trần Thị Kim A vào ngày 07/01/2014.

Ngày 12/5/2014, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 2655/QĐ-UBND về việc cho phép bà Trần Thị Kim A được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ187101 do UBND thành phố P cấp ngày 13/12/2013 với diện tích 1.020m².

Sau đó, bà Trần Thị Kim A thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng một phần và xin cấp đổi giấy chứng quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 261, tờ bản đồ số 11, diện tích 665m² đất ở tại nông thôn tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 876973 do UBND thành phố P cấp ngày 03/9/2014. Sau khi tách thửa và được cấp giấy chứng nhận bà Trần Thị Kim A chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trọng H1 với diện tích 120m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 876973 và được UBND thành phố P cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 223125 ngày 12/01/2015 cho ông Nguyễn Trọng H1. Ông Nguyễn Trọng H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị T2 được cập nhật biến động vào ngày 30/11/2017. Bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 156700 ngày 29/01/2019 cho ông Nguyễn Văn T1 (thửa đất số 1201, tờ bản đồ số 11).

Ngày 15/12/2020, ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Vũ Đức Q, như vậy ông Vũ Đức Q là người nhận chuyển nhượng thứ 06 đối với người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định về việc “Bảo vệ quyền lợi của

người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu ...”.

Đồng thời, tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định *“2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:*

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Phía Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cũng không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cho rằng: Thửa đất của ông Q nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà H có nguồn gốc từ việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và lấy lý do chờ chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan cấp trên để từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của ông Q mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật. Mặt khác, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 1201 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Vì vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất không phải do lỗi của người sử dụng đất.

[5.2] Điều 188 luật đất đai 2013 quy định 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: *“...1. Người sử dụng đất được 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 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...”*

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 1201, tờ bản đồ 11, với diện tích 120 m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đ không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng

ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 là đúng về trình tự thủ tục, thẩm quyền nhưng không đúng về mặt nội dung theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Đức Q. Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Q.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Q được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ Tụng hành chính;

Căn cứ Điều 95; điểm d khoản 2 Điều 106; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Điều 133 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức Q, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 643/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/5/2023 của Chi nhánh văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Vũ Đức Q;

[1.2] Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 1201, tờ bản đồ 11 với diện tích 120 m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Vũ Đức Q.

[2]. Về án phí: Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

[3]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại

phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Vũ Thị Thanh Hòa

