

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 109/2023/HC-ST

Ngày: 29 - 9 - 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 Lê Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Đoàn Văn Tám

2/ Bà Nguyễn Thị Tố Linh

**- 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 Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, 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 109/2023/TLST-HC ngày 18 tháng 7 năm 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 127/2023/QĐXXST-HC ngày 05/9/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 85/2023/QĐST-HC ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Lê Hoàng Anh Q – sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 6, phường Đức Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Quốc T – sinh năm 1983.(có mặt)

Địa chỉ: khu phố 4, phường Phú Tài, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách. (vắng mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: ông Nguyễn Tấn T – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết (vắng mặt) (Theo văn bản số 1876/CNVPĐKĐĐ ngày 10/8/2023)

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

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Thành L – Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách. (vắng mặt)

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Thành L:* ông Nguyễn Tân T– Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt)

(Theo văn bản ủy quyền số 6940/CNVPĐKĐĐ ngày 04/8/2023)

- Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Nguyễn Hoàng T - Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết (vắng 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, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, ông Nguyễn Quốc T trình bày:***

Ông Lê Hoàng Anh Q là người nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (ONT) tọa lạc tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Lợi, 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 877750 (số vào sổ cấp GCN: CS 02880) được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 03/6/2019, căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương chứng nhận số 01888 quyền số 05/2022TP/CC-SCC-HĐGD ngày 10/3/2020. Thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 10/3/2020 và cho đến hôm nay, thì tài sản này không bị ngăn chặn bởi Quyết định hành chính của Cơ quan hành chính, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án hoặc Quyết định thi hành án của Cơ quan Thi hành án dân sự. Cho nên, tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 933 nêu trên là tài sản hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật và được Hiến pháp, cũng như Bộ luật Dân sự hiện hành bảo vệ.

Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương chứng nhận số 01888 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 đã tuân thủ đầy đủ các quy định về hình thức và về thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, ông Lê Hoàng Anh Quốc cũng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ngoài ra, hồ sơ đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất của ông Q khi nộp tại Bộ phận một cửa thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cũng đã thực hiện đầy đủ hồ sơ. Như vậy, ông Q hoàn toàn đủ cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2020 là đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai và Luật Công chứng hiện hành.

Theo quy định của điều luật nêu trên thì ông Q rõ ràng là người thứ ba ngay tình được pháp luật dân sự bảo vệ. Do đó, trường hợp của ông Lê Hoàng Anh Q sẽ không bị thu hồi Giấy chứng nhận. Như vậy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cho rằng diện tích đất ở thuộc thửa đất nêu trên 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 Ủy ban nhân dân(UBND) tỉnh Bình Thuận, để không tiến hành cập nhật biến động sang tên cho ông Q là đã không xem xét toàn diện quy định của pháp

luật đất đai, pháp luật dân sự dẫn đến gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình là ông Lê Hoàng Anh Q .

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai Phan Thiết không đưa ra được bất kỳ điều luật cụ thể nào của pháp luật Việt Nam để từ chối thực hiện việc đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất cho ông Lê Hoàng Anh Q .

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết viện dẫn Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận đề không giải quyết hồ sơ cho ông Q, trong khi Quyết định số 3200/QĐ-UBND này rõ ràng không phải là Văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (*sửa đổi, bổ sung năm 2020*).

Hiện nay, đối với các trường hợp 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 Bình Thuận phê duyệt vẫn chưa có kết luận thanh tra của cơ quan thanh tra có thẩm quyền nên việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết từ chối cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 933 nêu trên qua cho ông Lê Hoàng Anh Q là không đúng theo quy định pháp luật.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Huỷ thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐTPT ngày 11/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q .

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện hành vi hành chính tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng Anh Q.

**\* Tại công văn số 1923/VPĐKĐĐT-ĐKCG ngày 16/8/2023, người bị kiện, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận trình bày:**

1. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số CQ 877750 ngày 03/6/2019

Ngày 31/10/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CP 568737, thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết cho bà Nguyễn Thị Xuân N .

Ngày 28/12/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CP568737 nêu trên với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T.

Ngày 28/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CP 568737 nêu trên với nội dung chuyển nhượng cho ông Phan Quốc V. Đến ngày 03/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận số CP 568737, cấp mới thành Giấy chứng nhận số CQ 877750, thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn cho ông Phan Quốc V.

2. Về hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số CQ 877750 của ông Lê Hoàng Anh Q

Ngày 25/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất được cấp Giấy chứng nhận số CQ 877750 nêu trên.

Qua thẩm tra hồ sơ, xét thấy thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số CQ 877750 có nguồn gốc được tách ra từ Giấy chứng nhận số CM 415100 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 21/3/2018 cho ông Phạm Văn Hoàng, được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018. Tuy nhiên, phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm).

Đối với nội dung vướng mắc nêu trên, UBND thành phố Phan Thiết 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; đến nay vẫn chưa có ý kiến chỉ đạo thực hiện. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết đã ban hành Công văn số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q .

## 2. Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai:

Văn phòng Đăng ký đất đai xét thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành văn bản số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 gửi ông Lê Hoàng Anh Q được biết việc sai sót trong quá trình giải quyết hồ sơ chuyển mục đích trước đây và tạm dừng giải quyết hồ sơ hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q là có cơ sở. Sau khi UBND thành phố Phan Thiết xử lý xong việc sai sót nêu trên thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết sẽ thông báo đến ông Lê Hoàng Anh Q nộp lại hồ sơ và giải quyết theo quy định. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q.

***\* Tại công văn số 7154/CNVPĐKĐĐPT ngày 09/8/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết trình bày:***

Ngày 25/3/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q tại biên nhận số 2023-4359/TNHS.

Ông Lê Hoàng Anh Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Quốc V và bà Ngô Thị Hồng P (do ông Lê Văn L là người đại diện ủy quyền) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01888, Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2020 tại Văn phòng công chứng Trương Văn Cương đối với thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91.5 m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Lợi, 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 877750 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 03/6/2019 cho ông Phan Quốc V.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận số CQ 877750 có nguồn gốc từ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất

trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cho phép ông Phạm Văn Hoàng được chuyển mục đích sử dụng đất. Qua kiểm tra Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận thì vị trí chuyển mục đích sử dụng đất nằm trong quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng thực hiện theo nội dung chỉ đạo tại thông báo số 387/TB-UBND ngày 02/7/2020 của UBND thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đã có công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 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. Đến ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng 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 đăng ký đất đai Phan Thiết, UBND thành phố Phan Thiết đã có báo CÁC ĐỒ 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 1696KL-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 Phan Thiết thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh".***

Đồng thời ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và UBND thành phố Phan Thiết 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, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thì hiện nay vẫn 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. Do đó, ngày 11/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đã ban hành công văn số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q .

Do đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Anh Q .

***\* Tại công văn số 5566/UBND-NC ngày 27/9/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết trình bày:***

Thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, tại thôn Tiên Hòa, xã Tiên Lợi, thành phố Phan Thiết được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 877750 ngày 03/6/2019 cho ông Phan Quốc V có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 415100 do UBND thành phố cấp ngày 21/3/2018 cho ông Phạm Văn Hoàng tại thửa đất số 916, tờ bản đồ số 6, diện tích 584,0 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật chỉnh lý biến động ngày 05/6/2018 hiện 83,6 m<sup>2</sup> đề

làm đường giao thông đi chung.

Ngày 10/5/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 3565/QĐ-UBND về việc cho phép ông Phạm Văn Hoàng được chuyển mục đích sử dụng đất. Theo nội dung Quyết định cho phép ông Phạm Văn Hoàng được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở nông thôn, diện tích 500,4 m<sup>2</sup>.

Ngày 08/6/2018, UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 250207 cho ông Phạm Văn Hoàng lại thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Lợi, thành phố Phan Thiết.

Tại Quyết định số 3565/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc cho phép ông Phạm Văn Hoàng được chuyển mục đích sử dụng đất thì trong phần cơ sở pháp lý cho chuyển mục đích sử dụng đất là căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của UBND thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013; Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018.

Qua đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011- 2015) của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013, thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích với bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Phan Thiết đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ điều 52 Luật Đất đai năm 2013 số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội thì việc UBND thành phố Phan Thiết cho phép ông Phạm Văn Hoàng chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn vào ngày 10/5/2018 là không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Khánh Vĩnh; ngày 25/10/2018, cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân N .

Ngày 31/10/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 568737 cho bà Nguyễn Thị Xuân N ; ngày 28/12/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T; ngày 28/5/2019, cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Quốc V.

Ngày 03/6/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 877750 cho ông Phan Quốc V. Ngày 10/6/2019, tại Văn phòng Công chứng Thái Dương, ông Phan Quốc V và bà Ngô Thị Hồng P lập hợp đồng ủy quyền (toàn quyền quyết định đối với thửa đất) cho ông Lê Văn L số Công chứng 3477, quyền số 02/2019TP/CC- SCC/HĐGD; ngày 10/3/2020, tại Văn phòng Công chứng Trương Văn Cương, ông Lê Văn L lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Anh Q số công chứng 01888, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 11/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có Thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q .

Do đó, đối với nội dung mà ông Lê Hoàng Anh Q yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 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 Lê Hoàng Anh Q và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện hành vi hành chính tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng Anh Q đối với thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, tại thôn Tiến Hòa, xã Tiến Lợi, 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 877750 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 03/6/2019, không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Phan Thiết vì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

**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 áp dụng khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 2 điều 193 Luật Tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện hủy thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 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 Lê Hoàng Anh Q . Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

### **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 (HĐXX) nhận định:*

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Người khởi kiện ông Lê Hoàng Anh Q khởi kiện yêu cầu hủy thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 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 Lê Hoàng Anh Q 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 Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[2] Về việc xét xử vắng mặt: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan

Thiết vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 168 Luật tổ tụng hành chính và HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính: Ngày 11/4/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q. Ngày 15/6/2023 ông Lê Hoàng Anh Q có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, do đó việc khởi kiện quyết định hành chính trong thời hiệu khởi kiện.

[4] Xét yêu cầu của người khởi kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 933, tờ bản đồ số 6, diện tích 91,5 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số CQ 877750 có nguồn gốc được tách ra từ Giấy chứng nhận số CM 415100 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 21/3/2018 cho ông Phạm Văn Hoàng, được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018. Tuy nhiên, phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên 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 Bình Thuận đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm). Sau khi nhận thấy đây là thiếu sót thì UBND thành phố Phan Thiết phải ra các quyết định hay có sự điều chỉnh nào hợp lý đối với Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 để đảm bảo các quyền của những chủ thể khác khi giao dịch dân sự với diện tích đất trên. Đến nay, Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết (đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận) không cập nhật biến động, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Lê Hoàng Anh Q. Trong khi ông Lê Hoàng Anh Q đã thực hiện đầy đủ các quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất do pháp luật quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND thành phố Phan Thiết cũng như Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đều xác định việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 là chưa chính xác. Tuy nhiên, cho đến thời điểm xét xử, HĐXX không nhận bất cứ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay đổi, thu hồi hay hủy bỏ việc cho chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 10/5/2018.

[5] Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.*

[6] 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 511/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 11/4/2023 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q là không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hoàng Anh Q. Vì vậy, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 11/4/2023 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ.

[7] Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng Anh Q được chấp nhận nên ông Q không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. 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, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

- Khoản 7 Điều 22, điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai;

- Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; 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 Lê Hoàng Anh Q như sau:

- Hủy thông báo số 511/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 11/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Hoàng Anh Q .

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Hoàng Anh Q số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0020019 ngày 10/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

**4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, đương sự có mặt tại phiên tòa tính từ ngày tuyên án (29/9/2023), đối với các đương sự vắng mặt thì 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 Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận
- Các đương sự;
- Công TTĐT TANDTC
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Lê Phương**