

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **69/2025/HC-ST**

Ngày: 18-4-2025

*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:* Bà Vũ Thị Thanh Hòa

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Thị Hằng

Ông Hoàng Tương

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Lài - Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:* Bà  
Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét  
xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 42/TLST-HC ngày 19 tháng 02  
năm 2025, 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 65/2025/QĐXXST-HC ngày 04 tháng  
4 năm 2025, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:* Ông Phạm Quốc H— sinh năm 2003;

Địa chỉ: Khu phố D, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Bà Nguyễn Thị Thanh H1— sinh  
năm 1995; Địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

*Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B

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

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

- Ủy ban nhân dân thành phố P

- Chi nhánh Văn phòng Đ

Địa chỉ: C T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện; Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh văn phòng Đ: Ông Trần Anh T– Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đ*

- Bà Dương Thị Thu T1 - sinh năm 1981;

Địa chỉ: 1 T, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:***

Ngày 31/12/2024, ông Phạm Quốc H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Dương Thị Thu T1 thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1.005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T1 ngày 28/5/2019. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 31/12/2024, Ông H đi nộp hồ sơ để đăng ký chuyển nhượng, cập nhật sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đ Ngày 02/01/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành công văn số 02/TB – CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H đối với thửa đất nêu trên với lý do đợi ý kiến chỉ đạo giải quyết liên quan đến các nội dung vướng mắc. Do đó, văn phòng không thực hiện việc cập nhật cho ông Phạm Quốc H Theo quy định của pháp luật thì ông H bà T1 và thửa đất nêu trên không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng.

Do đó, ông Phạm Quốc H khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy Công văn số 02/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H

2/ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Quốc H theo quy định của pháp luật.

***Tại văn bản số 1375/CNVPĐKĐĐPT – TTTL ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đtrình bày:*** Qua xem xét rà soát hồ sơ, Chi nhánh Văn

phòng cung cấp ý kiến đối với quá trình giải quyết hồ sơ của ông Phạm Quốc H như sau: Ngày 31/12/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H tại biên nhận số 3548/BPTNTKQ. Ông Phạm Quốc H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Dương Thị Thu T1 đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1.005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T1 ngày 28/5/2019. Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 có nguồn gốc do UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023: *“...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 T2 Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh B hiện nay UBND thành phố P 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. Chi nhánh Văn phòng hiện 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 02/01/2025, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc 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 bà ông Phạm Quốc H được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

**Tại văn bản số 622/VPĐKĐĐ -ĐKCG ngày 10/3/2025 của Văn phòng Đtrình bày:** Thống nhất với ý kiến tại văn bản số 1375/CNVPĐKĐĐPT – TTTL ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ Không có ý kiến và không cung cấp gì thêm.

**Tại văn bản số 2105/UBND-KT ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Ptrình bày:** Những vấn đề cụ thể mà ông Phạm Quốc H yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

“1. Hủy Công văn số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H

2. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Quốc H theo quy định của pháp luật”.

Liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Phạm Quốc H được nêu tại Thông báo số 42/2025/TLST-HC ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận: Ngày 03/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ có Văn bản số 1375/CNVPĐKĐĐPT-TTTL gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận để cung cấp ý kiến theo Thông báo nêu trên.

Qua nghiên cứu các hồ sơ đính kèm Văn bản số 1375/CNVPĐKĐĐPT- TTTL ngày 03/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ và ý kiến tham mưu của Phòng Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1367/NN&MT ngày 25/3/2025, UBND thành phố P có ý kiến như sau:

1. Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1.005,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 568362 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 19/10/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1

Ngày 19/12/2018, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 9659/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Thanh H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 300,0m<sup>2</sup> từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 22/01/2019, UBND thành phố P cấp đổi Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 568362 nêu trên sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tài sản khác gắn liền với đất số CQ 156344, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích: 1.005,5m<sup>2</sup> (gồm: 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây là lâu năm) cho bà Nguyễn Thị Thanh H1

Ngày 28/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Dương Thị Thu T1

Ông Phạm Quốc Hnhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Dương Thị Thu T1 đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 c ập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T1 ngày 28/5/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 có nguồn gốc do UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B

Tại Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nêu trên, thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018.

Căn cứ Mảnh chỉnh lý thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 (215470-9) kèm theo tại Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 26/10/2018 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thì vị trí khu đất cho phép

chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trời 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố đã được UBND tỉnh Bphê duyệt tại Quyết định 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nêu trên.

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép bà Nguyễn Thị Thanh H1 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Qua đối chiếu phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 568362 nêu trên xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tỷ lệ 1/25.000 của thành phố P đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023).

2. Đối với nội dung mà ông Phạm Quốc Hkhởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Quốc H theo quy định của pháp luật thì 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 Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B

Trên cơ sở hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh Văn phòng Đ và Phòng Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố trả lời cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và không chịu tất cả về tính pháp lý của hồ sơ đã được cấp Giấy chứng nhận. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận căn cứ quy định để thẩm định tính hợp pháp của tài liệu. UBND thành phố P có ý kiến đề Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

***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: Căn cứ Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 LTTHC, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị HĐXX tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H.

[1.1] Hủy Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H;

[1.2] 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.

### **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 Phạm Quốc H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Quốc H theo quy định đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T ngày 28/5/2019. 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 tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 02/01/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền

sử dụng đất của ông Phạm Quốc H. Theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 08/TABT-HCTP của TAND tỉnh Bình Thuận thì ông Phạm Quốc H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 08/01/2025 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, tất cả các đương sự trong vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 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 Đăng ký 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 T3

[4.2] Về nội dung: Qua rà soát hồ sơ thì phần diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 300,0m<sup>2</sup> từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023:

*“...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 T2*

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh B hiện nay UBND thành phố P 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. Chi nhánh Văn phòng hiện 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.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T1 ngày 28/5/2019, có nguồn gốc do UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND thành phố P nhưng việc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B

Ngày 31/12/2024, bà Dương Thị Thu T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Quốc H được công chứng theo quy định.

[5.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1.005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019, thấy:

Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1.005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh H1.

Ngày 28/5/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 4 ; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Dương Thị Thu T1.

Ngày 31/12/2024, bà Dương Thị Thu T1 chuyển nhượng tiếp thửa đất trên cho ông Phạm Quốc H, như vậy ông Phạm Quốc H là người nhận chuyển nhượng thứ 03 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 Bắc Ninh 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 P và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cho rằng: Thửa đất của ông H nhận chuyển nhượng từ bà T1 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 (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) 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 H mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

[5.3] Khoản Điều 45 luật đất đai 2024 quy định về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất: *“...Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử*

dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật...”

[5.4] Mặt khác, tại công văn số 2105/UBND-KT ngày 27/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc có ý kiến theo nội dung khởi kiện của ông Phạm Quốc H cũng đã xác định:

“Hiện nay, UBND thành phố Pchưa thu hồi và hủy Quyết định số 9659/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 nêu trên.

.....

Qua đối chiếu phân diện tích đất ở tại nông thôn của thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 568362 nêu trên xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (theo bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 tỷ lệ 1/25.000 của thành phố Pđã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 23/3/2023)”

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85 có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc Chi nhánh Văn phòng Đkhông 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 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 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 Phạm Quốc H. Vì vậy, ông Phạm Quốc H yêu cầu hủy Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 02/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp cho ông Phạm Quốc H là có cơ sở nên được chấp nhận.

[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 Phạm Quốc H 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;

Điều 28, khoản 1 Điều 45, khoản 1 và khoản 4 Điều 131, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;

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

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc H, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 02/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phạm Quốc H;

[1.2] 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 đăng ký biến động đối với thửa đất số 192, tờ bản đồ số 85, diện tích 1005,5m<sup>2</sup> gồm 300,0m<sup>2</sup> đất ở tại

nông thôn và 705,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, 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 CQ 156344 do UBND thành phố P cấp ngày 22/01/2019 cho ông Phạm Quốc H.

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

Hoàn trả lại cho ông Phạm Quốc H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000593 ngày 12/02/2025 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

[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.

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

**Vũ Thị Thanh Hòa**

