

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 157/2024/HC-ST

Ngày: 06-9-2024

V/v khiếu kiện quyết định hành chính về
quản lý nhà nước trong lĩnh vực 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 Lê Thị Thanh Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

2. Bà Lê Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2023/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2023 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 167/2024/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

+ Bà Nguyễn Thanh M, sinh năm: 1999 (Có mặt) (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2023)

Địa chỉ: Tổ A, Thôn E, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Huỳnh Thị Hồng D, sinh năm: 1999 (Có mặt) (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2023)

Địa chỉ: thôn B, xã H, huyện H, 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 đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Tấn T1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: D T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn T1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Hồ Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thanh M trình bày:*

Trước đây, ông Võ Đình T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12, diện tích 92,8m², đất ở tại nông thôn, tọa lạc 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 CI 309346, số vào sổ cấp GCN: CS05162 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2017. Sau đó, ông T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 326 trên cho vợ chồng bà Tăng Yến T3, ông Trương Văn T4 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động vào ngày 15/12/2017.

Đến ngày 30/11/2022, vợ chồng bà T3 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa đất số 326 nêu trên cho bà Hồ Thị Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận ngày 30/11/2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê H có số công chứng 007038, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi hoàn tất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng theo đúng quy định pháp luật, bà T đã nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 326 nêu trên và được bộ phận tiếp nhận hồ sơ cấp Biên nhận số 2023-1058/TNHS ngày 02/02/2023.

Đến ngày 20/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 189/TB-CNVPTĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất

của bà T, với lý do: "... Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm) theo Bản đồ hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...". Theo đó, Chi nhánh Văn phòng Đ cho rằng thửa đất số 326 theo GCN số CI 309346 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, cho nên đã không tiến hành cập nhật biến động sang tên thửa đất trên cho bà T.

Và theo Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT này, Chi nhánh Văn phòng Đ thông báo: "*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, Chi nhánh Văn phòng sẽ báo lại cho bà được biết và cùng phối hợp thực hiện*", đồng nghĩa với việc hồ sơ của bà T phải tiếp tục chờ ý kiến chỉ đạo của cấp trên mà không có thời hạn cụ thể nào.

Việc từ chối cập nhật biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đối với hồ sơ của bà T là không đúng với sự thật khách quan của vụ việc, cố tình làm trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng, thiệt hại nghiêm trọng đến quá trình quản lý, sử dụng đất của bà T.

Do đó, bà Hồ Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hủy Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T.

+ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện hành vi hành chính là tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh T theo đúng quy định pháp luật đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12, diện tích 92,8m² đất ở nông thôn, tọa lạc 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 CI 309346, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05162 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2017.

* *Tại văn bản số 2708/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 06/11/2023, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày: Thống nhất theo văn bản số 9993/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 19/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.*

* *Tại văn bản số 9993/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 19/10/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:*

Ngày 02/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T tại biên nhận số 2023-1058/TNHS.

Bà Hồ Thị Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007038, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Lê H đối với thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12, diện tích 92,8m² 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 CI 309346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2017, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Tăng Yến T3 ngày 15/12/2017.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận số CI 309346 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (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 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

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 P, 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 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 B.

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 có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B 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 B (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp).

Như vậy, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đ 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 20/2/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T. 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 Hồ Thị Thanh T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

** Quá trình giải quyết vụ án, tại văn bản số 553/UBND-NC ngày 24/01/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày:*

Thửa đất bà Hồ Thị Thanh T đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12, diện tích 92,8m² đất ở nông thôn, tọa lạc 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 CI 309346, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05162 do Sở T cấp ngày 22/11/2017 có nguồn gốc từ ông Võ Đình T2 chuyển nhượng cho bà Tăng Yên T5 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309346.

Liên quan đến nội dung này, ngày 31/5/2017, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3208/QĐ-UBND về việc cho phép ông Võ Đình T2 được chuyển mục đích sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận số AH 546282 mà ông Võ Đình T2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B). Theo nội dung Quyết định cho phép ông Võ Đình T2 được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị với diện tích 562,1m² (vị trí được thể hiện tại Mảnh chính lý thửa đất số 228-2016, tờ bản đồ số 12 (212455-4) do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 26/9/2016).

Tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của UBND thành phố P về việc cho phép ông Võ Đình T2 được chuyển mục đích sử dụng đất thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 22/3/2017 và Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của xã P được UBND thành phố P phê duyệt tại Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 24/12/2013.

Qua đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích (vị trí được thể hiện tại Mảnh chính lý thửa đất số 228-2016, tờ bản đồ số 12 (212455-4) do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 26/9/2016) với Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 22/3/2017, thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc Quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Riêng về Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND thành phố P về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của UBND xã P thì đến nay, do trải qua nhiều thời kỳ lãnh đạo và việc di chuyển xây dựng nơi làm việc mới nên không tìm thấy được file bản đồ lưu trữ.

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Võ Đình T2 chuyển mục đích sử dụng đất ở nông thôn tại

Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 là không phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 20/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T.

Do đó, đối với nội dung mà bà Hồ Thị Thanh T yêu cầu Tòa án hủy Thông báo 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T và buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện đúng 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 – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

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.

Quá trình đối thoại, các đương sự không thống nhất về toàn bộ vấn đề, đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

+ Đối với người tham gia tố tụng việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4, Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và bà T3 đã ủy quyền cho ông Trần Văn D1 tham gia, ông T4 nay đã chết, các con ông T4 là người kế thừa không được đưa vào và chưa có ý kiến của họ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan việc khởi kiện tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 187 Luật tố tụng hành chính, tạm ngừng phiên tòa thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T3, ông T4 với bà T, chờ kết quả giải quyết vụ án dân sự vụ án mới giải quyết vụ án hành chính trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người khởi kiện có mặt người đại diện theo ủy quyền, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân dân thành phố P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B được Tòa án triệu tập hợp lệ, các đương sự

vắng mặt tại phiên tòa đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

Đối với bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4, Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và tại phiên đối thoại ngày 26/4/2024 và ngày 13/6/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tăng Yến T6, người đại diện theo ủy quyền của bà T3 là ông Trần Văn D1 xác định các vấn đề liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 30/6/2024 sẽ cung cấp thông tin liên quan vụ án tranh chấp dân sự. Ngày 08/8/2024 tại biên bản lấy lời khai người đại diện theo ủy quyền của bà T3 xác định Tòa án có thẩm quyền chưa thụ lý vụ án liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T trong vụ án hành chính nên ngày 12/8/2024, Tòa án đã thông báo chấm dứt tư cách tham gia tố tụng đối bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4 do quyền và nghĩa vụ không còn liên quan đến nội dung vụ án.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Bà Hồ Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ công vụ.

Căn cứ Điều 30, khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính, đây là “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Theo Điểm e khoản 2 Điều 3 của Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 04 năm 2015 của Bộ T7 - Bộ N - Bộ T8 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở T thì Chi nhánh Văn phòng Đ là đơn vị hạch toán phụ thuộc, thuộc cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai. Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không có tư cách pháp nhân. Tòa án xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện.

[4] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20/6/2023, bà Hồ Thị Thanh T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của bà T

là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Diện tích đất có nguồn gốc do ông Võ Đình T2 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 3, diện tích 874m² đất trồng lúa được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 546282 ngày 18/01/2008. Ngày 21/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ đo đạc lại xác định diện tích là 674m².

Ngày 31/5/2017, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 3208/QĐ-UBND cho phép ông Võ Đình T2 được chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 456, tờ bản đồ số 3, diện tích 874m² từ đất trồng lúa sang đất ở tại nông thôn với diện tích 562,1m² và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đổi thành nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 326, tờ bản đồ số 12, diện tích 92,8m² đất ở tại nông thôn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2017. Sau đó, ông Võ Đình T2 chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận số CI 309346 trên cho bà Tăng Yến T3 và được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động vào ngày 15/12/2017.

Ngày 30/11/2022, bà Tăng Yến T3 cùng chồng là ông Trương Văn T4 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà Hồ Thị Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007038, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Theo Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T thì việc trả hồ sơ đăng ký biến động của bà Hồ Thị Thanh T là do phần diện tích đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 326 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy hoạch đất ở 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 B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

[5.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, trên cơ sở của Quyết định cho chuyển mục đích số 3208/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng lúa thành đất ở tại nông thôn đối với diện tích 562,1m² thuộc thửa đất số 456, tờ bản đồ số 3, ông Võ Đình T2 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 309346 ngày 22/11/2017 mang tên ông Võ Đình T2.

Mặc dù, tại văn bản số 553/UBND-NC ngày 24/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến gửi cho Tòa án về nội dung khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh T cho rằng căn cứ vào Điều 52 Luật đất đai năm 2013 việc UBND thành phố P cho chuyển mục đích đất sang đất ở nông thôn tại Quyết định cho chuyển mục đích số 3208/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P là không phù hợp với quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật. Nhưng đến thời điểm hiện nay thì Quyết định cho chuyển mục đích số 3208/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P vẫn còn hiệu lực chưa bị cơ quan nào hủy bỏ hoặc xác định việc cho chuyển mục đích quyền sử dụng đất trên là không đúng quy định của pháp luật và ban hành văn bản hủy bỏ hoặc thu hồi về việc cho chuyển mục đích trái pháp luật, hiện nay thửa đất nêu trên cũng không nằm trong danh sách đất bị ngăn chặn, cấm chuyển nhượng của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng giữa bà T3, ông T4 đã chuyển giao tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, bà T hiện nay đang quản lý tài sản.

Như vậy, vợ chồng Trương Văn T4, bà Tăng Yến T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh T theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai và bà Hồ Thị Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 191 của Luật Đất đai.

Ông Trương Văn T4, bà Tăng Yến T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thanh T là 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.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ban hành thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T nhưng không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào để không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai cho bà Hồ Thị Thanh T làm ảnh hưởng quyền lợi của bà T.

[6] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát về việc tạm ngừng phiên tòa chờ kết quả giải quyết vụ án, hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại phiên đối thoại ngày 26/4/2024 và ngày 13/6/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tăng Yến T6 và người đại diện theo ủy quyền của bà T3 là ông Trần Văn D1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tăng Yến T3, ông Trương Văn T4 với bà Hồ Thị Thanh T là giả tạo và đang làm thủ tục khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết cam kết chậm nhất là ngày 30/6/2024 sẽ có thông tin việc khởi kiện vụ án dân sự. Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/8/2024 thể hiện bà Tăng Yến T3 đã nộp đơn

khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, ông Trần Văn D1 không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà T trong vụ án này vì bà T khởi kiện Quyết định hành chính của Chi nhánh Văn phòng Đ. Khi nào Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý giải quyết vụ án thì ông D1 sẽ bổ sung thêm yêu cầu đối với quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4. Do đó, việc đưa người tham gia tố tụng là con của ông T4 là người kế thừa quyền nghĩa vụ cũng như xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được xem xét trong vụ án tranh chấp dân sự, việc không đưa họ vào tham gia tố tụng cũng không ảnh hưởng quyền lợi của họ khi giải quyết vụ án hành chính liên quan đến quyết định hành chính bị kiện.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 141 Luật Tố tụng hành chính quy định:

“1. Tòa án quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

...d) Cần đợi kết quả giải quyết của cơ quan khác hoặc kết quả giải quyết vụ việc khác có liên quan.”

Tại điểm c khoản 1 Điều 187 Luật tố tụng hành chính,

“1. Trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử có quyền tạm ngừng phiên tòa khi có một trong các căn cứ sau đây:

c) Cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện được ngay tại phiên tòa.”

Tòa án đã tiến hành xác minh liên quan đến việc các đương sự có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác minh ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thể hiện, Tòa án đang xem xét đơn khởi kiện của bà Tăng Yến T3 và chưa tiến hành thụ lý vụ án .

Do đó, việc yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập ý kiến của người tham gia tố tụng là con của ông T4 (đã chết) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T3, ông T4 với bà T và chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng khi Tòa án chưa thụ lý là không có cơ sở để tạm đình chỉ hoặc tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm tài liệu, chứng cứ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tại công văn 64/TANDTC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp thắc mắc thì trường hợp khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Nếu bà Tăng Yến T3 và ông Trương Văn T4 có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có

quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Trong khi đó Tòa án đang giải quyết yêu cầu của người khởi kiện về việc Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện việc đăng ký biến động đất đai cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cập nhật thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T không làm mất quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3 và ông T4 khi giải quyết vụ án dân sự.

Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc tạm ngừng phiên tòa không được chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh T là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính theo quy định của pháp luật. Bà Hồ Thị Thanh T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 30; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 khoản 2 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;
- Khoản 1 và khoản 4 Điều 95; Điều 168; Điều 191 của Luật Đất đai;
- Điều 60, Điều 61, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.
- Khoản 2 Điều 32 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh T về việc:
 - Hủy Thông báo số 189/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 20/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Thanh T.
 - 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.

2. Về án phí:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020581 ngày 04/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thanh Thái