

Bản án số: **54/2025/HC-ST**

Ngày: 28-3-2025

*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: Ông Đào Văn Sáng

Ông Đoàn Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền - 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 28 tháng 3 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 243/2024/TLST-HC ngày 25 tháng 11 năm 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 55/2025/QĐXXST-HC ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ 5, thôn 3, xã H, huyện H1, tỉnh Bình Thuận.

Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận.

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Anh T1 – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P.

Địa chỉ: Số 390 Trần Hưng Đạo, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Ủy ban nhân dân thành phố P.

Địa chỉ: Số 479 Trần Hưng Đạo, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thôn X1, xã P1, 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 CN 250315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/6/2018, cập nhật biến động sang tên bà Bùi Thị Kim P ngày 24/6/2019 là do em trai ông là Nguyễn Quốc T2 nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Đình T3 vào tháng 09/2018, sau đó tặng cho mẹ ông là Bùi Thị Kim P vào tháng 6/2019 và đã được cập nhật tên bà P trên Giấy chứng nhận. Ngày 03/4/2023, bà P tặng cho nhà đất trên cho ông. Hai bên có lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng công chứng ngày 03/4/2023, số công chứng 00972, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 30/9/2024, ông T nộp hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P đối với thửa đất nêu trên. Ngày 04/10/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P ban hành văn bản số 1569/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông T, trong đó có nội dung: *“Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở tại nông thôn của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (Đất trồng lúa và đất thủy lợi) 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”*.

Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông với những lý do nêu tại thông báo trên là trái quy định pháp luật về đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tại Công văn số 4351/VPĐKĐD-ĐKCG ngày 18/12/2024 trình bày:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thống nhất ý kiến tại Công văn số 11182/CNVPĐKĐDPT-TTTLT ngày 12/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P tại Công văn số 11182/CNVPĐKĐDP-TTLT ngày 12/12/2024 trình bày:

Ngày 30/9/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T tại biên nhận số 2024-18413/TNHS.

Ông Nguyễn Quốc T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Kim P đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, 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 CN 250315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số CN 250315 có lịch sử biến động như sau:

- Bà Văn Thị Phương N được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BB 585070 ngày 11/6/2010, cập nhật biến động ngày 06/9/2010 chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 16/6/2010. Bà N thực hiện tách thành 07 thửa đất, trong đó có thửa đất số 661, tờ bản đồ số 21, diện tích 201,4m² được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BQ 456627 ngày 16/6/2015 chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S.

- Ngày 30/6/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 420/QĐ-UBND về việc cho phép ông Văn Công H chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 210,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/6/2015 đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585072 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S ngày 24/8/2015.

- Ngày 10/9/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 962/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lưu Việt S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 367,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585071 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P).

- Ông Lưu Việt S thực hiện đồng thời hợp thửa theo các Giấy chứng nhận số BQ 456627, BB 585072, BB 585071 và tách thửa thành các thửa đất, trong đó có thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số BQ 383049 ngày 07/10/2015, cập nhật biến động ngày 29/10/2015 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thu N1.

- Bà Trịnh Thị Thu N1 chuyển nhượng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 cho ông Trịnh Đình T3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 250315 vào ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 250315 có nguồn gốc do ông Lưu Việt S được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P) nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh Bình Thuận có Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5223/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023 có nêu: “...2. *Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường*”.

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh Bình Thuận, hiện nay UBND thành phố 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.

Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng 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 04/10/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P tại Công văn số 1808/UBND-KT ngày 14/3/2025 trình bày:

Bà Văn Thị Phương N được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BB

585070 ngày 11/6/2010, cập nhật biến động ngày 06/9/2010 chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 16/6/2010. Bà N thực hiện tách thành 07 thửa đất, trong đó có thửa đất số 661, tờ bản đồ số 21, diện tích 201,4m² được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BQ 456627 ngày 16/6/2015 chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S.

Ngày 30/6/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 420/QĐ-UBND về việc cho phép ông Văn Công H chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 210,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/6/2015 đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585072 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S ngày 24/8/2015.

Ngày 10/9/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 962/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lưu Việt S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 367,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585071 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P).

Ông Lưu Việt S thực hiện đồng thời hợp thửa theo các Giấy chứng nhận số BQ 456627, BB 585072, BB 585071 và tách thửa thành các thửa đất, trong đó có thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số BQ 383049 ngày 07/10/2015, cập nhật biến động ngày 29/10/2015 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thu N1.

Bà Trịnh Thị Thu N1 chuyển nhượng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 cho ông Trịnh Đình T3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 250315 vào ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Ông Nguyễn Quốc T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị Kim P đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, 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 CN 250315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 250315 có nguồn gốc do ông Lưu Việt S được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 962/QĐ-

UBND ngày 10/9/2015 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P) nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 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 05 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013.

Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 kèm theo tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ 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 Bình Thuận 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 nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chuyên dụng.

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 nêu trên.

Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Lưu Việt S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với nội dung ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T nêu trên thì không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố P vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P là đơn vị trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Thuận).

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 Đăng ký đất đai P 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 Nguyễn Quốc T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P; Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P và 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 đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, tỉnh Bình Thuận; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do được tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Xét thấy, quyết định hành chính và hành vi 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 04/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận ban hành Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Nguyễn Quốc T, nội dung không giải quyết hồ sơ của ông T. Ngày 15/10/2024, ông Nguyễn Quốc T nộp đơn khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tại Tòa án, là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Quốc T là người khởi kiện; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận là người bị kiện; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

P, UBND thành phố P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P:

[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 Bình Thuận thông qua các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 kiểm tra rà soát thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dụng) 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.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh Bình Thuận có Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5223/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023 có nêu: “...2. *Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường*”.

Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo cho ông được biết và phối hợp thực hiện.

[5] Xét về nội dung vụ án:

[5.1] Thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, 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 CN 250315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/6/2018, cấp

nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P, có lịch sử biến động như sau:

Bà Văn Thị Phương N được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BB 585070 ngày 11/6/2010, cập nhật biến động ngày 06/9/2010 chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 16/6/2010. Bà N thực hiện tách thành 07 thửa đất, trong đó có thửa đất số 661, tờ bản đồ số 21, diện tích 201,4m² được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BQ 456627 ngày 16/6/2015 chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S.

Ngày 30/6/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 420/QĐ-UBND về việc cho phép ông Văn Công H chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 210,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/6/2015 đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585072 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S ngày 24/8/2015.

Ngày 10/9/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 962/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lưu Việt S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 367,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585071 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P).

Ông Lưu Việt S thực hiện đồng thời hợp thửa theo các Giấy chứng nhận số BQ 456627, BB 585072, BB 585071 và tách thửa thành các thửa đất, trong đó có thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số BQ 383049 ngày 07/10/2015, cập nhật biến động ngày 29/10/2015 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thu N1.

Bà Trịnh Thị Thu N1 chuyển nhượng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 cho ông Trịnh Đình T3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 250315 vào ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Ngày 03/4/2023, bà Bùi Thị Kim P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T và được Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng công chứng số 00972, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì thấy:

Bà Văn Thị Phương N được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BB

585070 ngày 11/6/2010, cập nhật biến động ngày 06/9/2010 chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 2690/QĐ-UBND ngày 16/6/2010. Bà Nhi thực hiện tách thành 07 thửa đất, trong đó có thửa đất số 661, tờ bản đồ số 21, diện tích 201,4m² được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số BQ 456627 ngày 16/6/2015 chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S.

Ngày 30/6/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 420/QĐ-UBND về việc cho phép ông Văn Công H chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 210,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 19/6/2015 đối với thửa đất số 335, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585072 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lưu Việt S ngày 24/8/2015.

Ngày 10/9/2015, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 962/QĐ-UBND về việc cho phép ông Lưu Việt S chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn với diện tích 367,0m² theo bản vẽ do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận số BB 585071 do UBND thành phố P cấp ngày 10/6/2010 (thay thế Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 23/7/2015 của UBND thành phố P).

Ông Lưu Việt S thực hiện đồng thời hợp thửa theo các Giấy chứng nhận số BQ 456627, BB 585072, BB 585071 và tách thửa thành các thửa đất, trong đó có thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số BQ 383049 ngày 07/10/2015, cập nhật biến động ngày 29/10/2015 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Thu N1.

Bà Trịnh Thị Thu N1 chuyển nhượng thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21 cho ông Trịnh Đình T3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận số CN 250315 vào ngày 08/6/2018, cập nhật biến động ngày 24/6/2019 tặng cho bà Bùi Thị Kim P.

Ngày 03/4/2023, bà Bùi Thị Kim P tặng cho thửa đất trên cho ông Nguyễn Quốc T, như vậy ông Nguyễn Quốc T là người nhận tặng cho thứ 04 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”.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 P và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cho rằng: Thừa đất của ông Nguyễn Quốc T được bà Bùi Thị Kim P tặng cho 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 T mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

[5.3] 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 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để được tặng cho theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

[5.4] Mặt khác, tại công văn số 1808/UBND-KT ngày 14/3/2025 của UBND thành phố P về việc có ý kiến theo nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T cũng đã xác định:

“Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 21 kèm theo tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/7/2015 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ 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 Bình Thuận 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 nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chuyên dụng.

Hiện nay, UBND thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 nêu trên”.

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện đăng ký biến động theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P 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 đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 04/10/2024 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 Nguyễn Quốc T. Vì vậy, ông Nguyễn Quốc T yêu cầu hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Quốc T 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, 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 Nguyễn Quốc T được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các 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; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 79 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

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 Nguyễn Quốc T.

[1.1] Hủy Thông báo số 1569/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 04/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thông báo về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quốc T.

[1.2] Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc ông Nguyễn Quốc T đăng ký biến động đối với thửa đất số 679, tờ bản đồ số 21, diện tích 125,0m² đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X1, xã P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí: Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000486 ngày 25/11/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Quyền kháng cáo: Dương 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**

(đã ký)

Vũ Thị Thanh Hòa