

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 107/2025/HC-ST

Ngày: 30-5-2025

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 Lê Thị Thanh Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tố Linh;

2. Ông Hoàng Tương .

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Quốc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: bà bà Lương Thị Mai Chăm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2025/TLST-HC, ngày 13 tháng 3 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 112/2025/QĐXXST-HC, ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* ông Trương Công L, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1984; địa chỉ: I Đ, Khu phố A, 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 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ: D T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

2. Chi nhánh văn phòng Đ1: địa chỉ: số C T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Trương Công V, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1984; địa chỉ: I Đ, Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện trình bày: ông Trương Công L nhận quyền sử dụng đất, thông qua Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C, tỉnh Bình Thuận, địa chỉ số D C, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận công chứng vào ngày 06/01/2025, số công chứng 000030, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐ GD. Thông tin thửa đất: thửa đất số: 365, tờ bản đồ số: 17, diện tích đất: 226,6m², mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn: 98,2m², đất trồng cây lâu năm: 128,4m², thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến năm 2056, 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 CG 441812; số vào sổ CS 04182 ngày 21/4/2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp.

Ngày 06/01/2025, ông Trương Công L có nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận để đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông thông qua hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực nhưng đến ngày 15/01/2025, ông liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND thành phố P để nhận hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả thì được biết hồ sơ của ông bị hoàn trả, có kèm theo Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L.

Trong nội dung thông báo nêu: “...*Thửa đất của ông đăng ký nhận tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 365; tờ bản đồ số 17; diện tích 226,6m²; mục đích sử dụng đất: trong đó: Đất ở tại nông thôn: 98,2m² + Đất trồng cây lâu năm: 128,4m²; vị trí đất tại thôn X, xã P, thành phố P, theo giấy chứng nhận số CG 441812 ngày 21/4/2017. Qua kiểm tra, thửa đất ở tại nông thôn của ông có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất, được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 cho ông Trương Văn Đ nhưng không phù hợp quy hoạch (đất trồng cây lâu năm) theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...*” nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 không thực hiện nhiệm vụ công vụ đăng ký biến động theo quy định mà hoàn trả hồ sơ xin đăng ký của ông.

Cho rằng hành vi hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đ1 là không đúng nên ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L.

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 thực hiện nhiệm vụ công vụ được giao theo quy định pháp luật trong trường hợp đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất của Trương Công L.

Tại văn bản số 1290/VPĐKĐĐĐ-ĐKCG, ngày 05/5/2025, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày: thống nhất theo văn bản số 3342/CNVPĐKĐĐPT-TTLLT ngày 05/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

Tại văn bản số 3342/CNVPĐKĐĐPT-TTLLT ngày 05/5/2025 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ1 trình bày: ngày 06/01/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Trương Công L tại biên nhận Số 62/BPTNTKQ.

Ông Trương Công L nhận tặng cho từ ông Trương Công V đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 17, diện tích 226,6m² gồm 98,2m² đất ở và 128,4m² đất trồng cây lâu năm, 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 CG 441812 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/4/2017, cập nhật biến động ngày 19/12/2024.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 365, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CG 441812 có lịch sử biến động được tách thửa đồng thời với hợp thửa từ thửa đất số 258, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CD 258923 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2016 và thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CD 258924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2016. Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 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 T 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 T*”.

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 10/01/2025, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển

quyền sử dụng đất của ông Trương Công L. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V1 thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông Trương Công L được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo đối thoại cho UBND thành phố P, nhưng đến nay UBND thành phố P vẫn không có ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Quá trình đối thoại, các đương sự người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không thống nhất về toàn bộ vấn đề, người khởi kiện 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;

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Trương Công L: hủy Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT, ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L; buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng Đ1 thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L theo quy định của pháp luật.

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 bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ1, 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 đều vắng mặt tại phiên tòa và 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.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 10/01/2025, ông Trương Công L nhận được Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 07 tháng 02 năm 2025 ông Trương Công L có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

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

Ông Trương Công L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, xác định văn bản nêu trên là quyết định hành chính bị kiện. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về tư cách tham gia tố tụng: do các Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Thuận vẫn là đơn vị hạch toán phụ thuộc, chưa có tư cách pháp nhân và vẫn đang hoạt động theo Quyết định số 2094/QĐ-UBND, ngày 03/10/2023 của UBND tỉnh B, xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện và thụ lý giải quyết vụ án là đảm bảo quyền lợi của đương sự và đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công L:

Căn cứ lời khai của người khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Thửa đất số 365, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CG 441812 có lịch sử biến động được tách thửa đồng thời với hợp thửa từ thửa đất số 258, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CD 258923 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2016 và thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận số CD 258924 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2016.

Thửa đất số 257, tờ bản đồ số 17 có nguồn gốc được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 cho phép ông Trương Văn Đ được chuyển 246,1m² đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 327, thuộc tờ bản đồ số 17, diện tích 1.929,4m², mục đích đang sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Ông Trương Công L ký hợp đồng tặng cho từ ông Trương Công V đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 17, diện tích 226,6m², gồm 98,2m² đất ở và 128,4m² đất trồng cây lâu năm, 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 CG 441812 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/4/2017, cập nhật biến động thay đổi chứng minh nhân dân sang căn cước công dân ngày 19/12/2024.

Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, ông L có nộp hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 thực hiện việc đăng ký cập nhật biến động sang tên ông theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người tặng cho và người được tặng cho đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về điều kiện để được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 trả hồ sơ với lý do: thửa đất số 365, tờ bản đồ số 17, diện tích 226,6m² có nguồn gốc được UBND thành phố P cho

phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/6/2016 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.

Tuy nhiên, cho đến nay Quyết định số 522/QĐ-UBND, ngày 13/6/2016 cho phép ông Trương Văn Đ được chuyển 246,1m² đất ở tại nông thôn đổi với thửa đất số 327, thuộc tờ bản đồ số 17 của UBND thành phố P còn tồn tại nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025, về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L là không đúng quy định. Trường hợp của ông Trương Công L thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm khoản 1, khoản 2 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

Từ nhận định trên, xét yêu cầu của ông Trương Công L về việc hủy Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L là có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công L được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn lại tạm ứng án phí cho ông.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;
- Khoản 1, khoản 2 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024;
- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công L về việc:

- Hủy Thông báo số 13/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 10/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L.
- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ1 thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Trương Công L 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 ông Trương Công L số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000606 ngày 21/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể 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