TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 119/2023/HC-ST Ngày: 07-11-2023 V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quản

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

Ông Đào Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2023/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2022, 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 155/2023/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

***- Người khởi kiện**:* Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số D đường số E, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H, 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.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Thành L, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Thành L, chức vụ: Phó Giám đốc.

2. Ông Đặng Hồng P, sinh năm 1975. Địa chỉ: 20.11 L, C/c I N, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: bà H, bà V; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Hoài N và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Ngày 20/03/2023, ông Nguyễn Hoài N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 85, diện tích 300,0 m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn, tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Đặng Hồng P.

Ngày 06/04/2023, ông N có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ.

Ngày 18/05/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Công văn số 751/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N.

Ông N đã đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ từ chối giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của ông N. Vì vây, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 751/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/05/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Nguyễn Hoài N theo quy định của Pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B không có văn bản ý kiến và cử ông Phan Thành L – Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng Đ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại văn bản 9992/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 19/10/2023:

Ngày 06/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N (do bà Nguyễn Thị Thanh H là người được ủy quyền nộp hồ sơ).

Ông Nguyễn Hoài N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Hồng P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00768, Quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 85, diện tích 300,0 m^2 đất ở tại nông thôn, 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 CO 749905 do UBND thành phố P cấp ngày 20/9/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Hồng P ngày 07/11/2018.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 201, tờ bản đồ số 85 theo Giấy chứng nhận số CO 749905 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 1696KL-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 U 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 Đăng ký đất đai tỉnh thì hiện nay vẫn chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ chuyển quyền nhưng thửa đất đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 18/5/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 751/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N. 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 Nguyễn Hoài N được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ông Đặng Hồng P do bà Nguyễn Thị Ngọc V đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài N.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo 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; tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài N, hủy Công văn số 751/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 18/5/2023 về việc thông báo kết quả hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N của Chi nhánh Văn phòng Đ và buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hoài N, ông Đặng Hồng P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Quyết định hành chính bị kiện: Ông Nguyễn Hoài N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Hồng P. Ngày 06/4/2023, ông Nguyễn Hoài N ủy quyền cho bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên. Ngày 18/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ có văn bản số 751/TB - CNVPĐKDĐPT hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Hoài N đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N nên văn bản số 751/TB - CNVPĐKDĐPT là quyết định hành chính bị kiện.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 751/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 18/5/2023. Đến ngày 26/7/2023, ông Nguyễn Hoài N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn thời hiệu giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Về nội dung quyết định hành chính bị khiếu kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Điều 188 Luật Đất đai quy định 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.

Thửa đất ông N nhận chuyển nhượng có đủ tất cả các điều kiện nêu trên. Do đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 85 tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Đặng Hồng P của ông Nguyễn Hoài N là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng P và ông Nguyễn Hoài N nêu trên là đảm bảo quy định của pháp luật và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai. Mặt khác, việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người chủ sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Văn bản số 751/TB - CNVPĐKDĐPT ngày 18/5/2023, nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ lại không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào. Do vậy, Văn bản này không có căn cứ pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện nên phải được hủy bỏ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 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; Ông Nguyễn Hoài N được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, 188, 191 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQ H14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài N.

- Hủy Văn bản số 751/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng Đ phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoài N 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020575 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/11/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, THC;

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

Nguyễn Văn Quản