

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 19/2024/HC-ST

Ngày: 01-02-2024

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 Quân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn sáng, bà Lê Thị Hằng

- 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 Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2023/TLST-HC, ngày 20/12/2023, 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 13/2024/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Phan Hữu T, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Địa chỉ liên hệ: Lô 4/3, KCN P, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn T1, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, chức vụ: Phó Giám đốc.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P

3. Ông Lê Kim N, sinh năm 1974.

4. Bà Lê Thị Kiều O, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: ông Phan Hữu T; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Phan Hữu T trình bày:

Ngày 15/10/2021, ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị Kiều O và ông Lê Kim N thửa đất số 615, tờ bản đồ số 25, diện tích đất là 117,2m², trong đó: đất ở tại nông thôn 100 m² và đất trồng cây lâu năm 17,2 m², 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 và tài sản khác gắn liền trên đất số CS 921127, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 08640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2019. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 15/10/2021. Ngày 09/11/2021, ông T nộp hồ sơ đề nghị làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân thành phố P để làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 05/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành văn bản số 666/TB-CNVPĐKĐĐPT “Về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu T” với nội dung: “*Qua kiểm tra phần đất ở của ông có nguồn gốc chuyển mục đích quyền sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (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 không giải quyết hồ sơ đăng ký cho ông.

Chi nhánh Văn phòng Đ không giải quyết hồ sơ cho ông là trái quy định pháp luật về đất đai, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông là người thứ 3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Do đó, ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết: Hủy Thông báo số 666/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 5/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông.

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại văn bản số 134/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 17/01/2024:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T, Chi nhánh Văn phòng Đ đã cung cấp ý kiến, toàn bộ hồ sơ, tài liệu cho Tòa án, Văn phòng Đăng ký đất đai không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại văn bản 25/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 02/01/2024:

Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở của ông T nhận chuyển nhượng có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 3077/QĐ-UBND ngày 22/5/2014 của UBND thành phố P, nhưng không phù hợp quy hoạch (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. Ngày 31/8/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG về việc phúc đáp nội dung Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ, liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đ. Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ 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 (ngoài danh sách 132 trường hợp). Các trường hợp như trên chưa có ý kiến chỉ đạo hướng dẫn giải quyết của cấp có thẩm quyền liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V. Do đó, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 666/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 05/5/2023 hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu T.

2. Ông Lê Kim N và bà Lê Thị Kiều O trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 615: trước đây bà Đặng Thị T2, sinh năm 1952; CMND số 260047219; Địa chỉ thường trú: Thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE 435588; Số vào sổ cấp GCN- CH 07227 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2011; vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng thông qua việc Ngân hàng N1 - Chi nhánh P đáo hạn ngân hàng đối với khoản vay do bà Đặng Thị T2 đã thế chấp vào ngày 03/12/2015; đã xóa thế chấp vào ngày 14/12/2018.

Ông bà thống nhất với yêu cầu của người khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T, hủy Thông báo số 666/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 05/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, ông Lê Kim N, bà Lê Thị Kiều O, 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, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Ông Phan Hữu T nhận chuyển nhượng thửa đất số 615, tờ bản đồ số 25, diện tích đất là 117,2m², trong đó: đất ở tại nông thôn là 100 m² và đất trồng cây lâu năm là 17,2 m², 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 và tài sản khác gắn liền trên đất số CS 921127, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 08640 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/9/2019, theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 04390, quyền số 05TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng C công chứng ngày 15/10/2021.

Ngày 09/11/2021, ông Phan Hữu T nộp hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ. Ngày 05/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ ban hành Thông báo số 666/TB-CNVPĐKDDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Phan Hữu T. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Phan Hữu T đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 666/TB - CNVPĐKDDPT ngày 05/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 666/TB - CNVPĐKDDPT ngày 05/5/2023. Đến ngày 03/10/2023, ông Phan Hữu T 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] Người tham gia tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Tòa án đã xác định UBND thành phố P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy việc giải quyết vụ án không liên quan đến UBND thành phố P nên không cần phải đưa UBND thành phố P vào tham gia tố tụng.

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

[5.1] Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng 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.

[5.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu T và ông Lê Kim N, bà Lê Thị Kiều O phù hợp với quy định của pháp luật, thửa đất nhận chuyển nhượng có đủ tất cả các điều kiện nêu trên 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. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất.

[5.3] Chi nhánh văn phòng cho rằng Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P không phù hợp với quy định của pháp luật nên không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động của ông Phan Hữu T. Hội đồng xét xử xét thấy: Đến nay, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố P chưa bị hủy bỏ, các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Thông báo số 666/TB – CNVPĐKĐĐPT ngày 05/5/2023 là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện nên người khởi kiện yêu cầu hủy bỏ thông báo nêu trên là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu 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 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 Phan Hữu T 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 Tổ tụng hành chính; Khoản 1, điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, 188 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T.

- Hủy Thông báo số 666/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 05/5/2023 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 Phan Hữu T theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

- Ông Phan Hữu T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho ông Phan Hữu T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000067 ngày 12/12/2023 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 (01/02/2024); 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, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Văn Quân