

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 87/2024/HC-ST

Ngày: 10 - 7 - 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 Lê Phương

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Lộc

- Ông Trương Vĩnh Kỳ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 70/2024/TLST-HC ngày 19/03/2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 91/2024/QĐXXST-HC ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1972. Địa chỉ: 94 N, khu phố N, phường Đ, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh(Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận(Có mặt)

- **Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận(Vắng mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết (Vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết (Vắng mặt)

3. Ông Đỗ Minh T, sinh năm 2012. Địa chỉ: 94 N, khu phố N, phường Đ, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh(Vắng mặt)

Do Đỗ Minh T chưa đủ tuổi thành niên nên mẹ là bà Nguyễn Thị Ngọc L đại diện theo quy định của pháp luật(Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Minh T : Ông Kim Ngọc D, sinh năm 1998. Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận(Có mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Kim Ngọc D trình bày:**

Ngày 21/9/2023 ông Đỗ Minh T, bà Đỗ Minh T có làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản tặng cho phần di sản thừa kế được hưởng từ ông Đỗ Văn Tùng cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và con trai là ông Đỗ Minh T theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 3270 quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận ký ngày 21/09/2023 đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 64, diện tích 1.272,0m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529225, số vào sổ cấp GCN: CH 01403; CP 529226, số vào sổ cấp GCN: CH 01409; CP 529227, số vào sổ cấp GCN: CH 01406 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 15/11/2018, tọa lạc tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ngày 26/9/2023 bà Nguyễn Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị Ngọc L có làm hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất cho bà L đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 64, diện tích 1.272,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529225, số vào sổ cấp GCN: CH 01403; CP 529226, số vào sổ cấp GCN: CH 01409; CP 529227, số vào sổ cấp GCN: CH 01406 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 15/11/2018 theo hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất số 3316 quyền số 09/2023TP/CC- SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận ký ngày 26/09/2023. Sau đó bà L có nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất thì đến ngày 22/02/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành thông báo số 223/TB-CNVPTĐKĐPT với nội dung: "...Thửa đất của ông, bà đăng ký biến động quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 diện tích 1272,0m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm và đất thương mại dịch vụ, địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết theo Giấy chứng nhận số CP 529225, CP 529226, CP 529227 cấp ngày 15/11/2018. Qua kiểm tra phần diện tích thương mại dịch vụ của ông, bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất ( tại Quyết định số 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Lựu và bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ) nhưng không phù hợp quy hoạch (đất giao thông) theo 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 thỏa thuận phân chia di sản và tặng cho phần quyền sử dụng đất của bà L là việc công dân thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai và việc phân chia di sản, tặng cho phần quyền sử dụng đất không chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 529225, CP

529226, CP 529227 cũng không có quyết định hạn chế, thu hồi của cơ quan có thẩm quyền.

Vì vậy bà L đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết: Tuyên hủy thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết trực thuộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; Tuyên buộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

**\* Tại công văn số 1319/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 06/05/2024 người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận trình bày:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận thống nhất, giữ nguyên ý kiến theo công văn số 3908/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

**\* Tại công văn số 3908/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 02/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết trình bày:**

Ngày 26/9/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T tại biên nhận số 2023-15643/TNHS. Bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64, diện tích 1272.0 m<sup>2</sup> gồm 71.5 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, 688.3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 512.2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ; địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018. Qua rà soát, phần diện tích 512.2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 theo các Giấy chứng nhận số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018 có nguồn gốc được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất đường giao thông) 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.

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 Phan Thiết, 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 đăng ký đất đai Phan Thiết, UBND thành phố Phan Thiết

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 Bình Thuận*. Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố Phan Thiết thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh”.

Đồng thời, ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/CNVPĐKĐDPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và UBND 2120/ thành phố Phan Thiết 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 Bình Thuận (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp). 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 5523/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 Phan Thiết 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. Như vậy, hiện nay Chi nhánh Văn phòng 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 22/02/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh 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 bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

**\* Tại công văn số 3908/CNVPĐKĐDPT-TTLT ngày 02/5/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết trình bày:**

Thừa đất mà bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T đăng ký biến động quyền sử dụng đất (nhận thừa kế quyền sử dụng đất) thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.272,0m<sup>2</sup> gồm 71,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 688,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 515,2m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là

Giấy chứng nhận) số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp ngày 15/11/2018.

- Thừa đất số 45, tờ bản đồ số 64 có lịch sử biến động như sau:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Lựu và bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ cùng sử dụng đất đối với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 64, diện tích 1.272,0m<sup>2</sup> gồm 71,5m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 1.200,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại các Giấy chứng nhận số CG 302309, số CG 302308 và số CG 302307 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 04/8/2017.

Ngày 05/9/2018, UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 6293/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Lựu và bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị đối thửa đất số 45 tờ bản đồ số 64 tại các Giấy chứng nhận số CG 302309, số CG 302308 và số CG 302307 và được UBND thành phố Phan Thiết cấp đổi Giấy chứng nhận số CP 529227, CP 529226, CP 529225 cùng ngày 15/11/2018.

- Về thông tin quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đối với khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Căn cứ tọa độ địa chính Mảnh chính lý bản đồ địa chính số 192-2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết lập ngày 27/8/2018 kèm theo Quyết định số 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 của UBND thành phố Phan Thiết đối chiếu với:

+ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Phan Thiết 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 chuyên dùng.

+ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ- UBND ngày 23/3/2023 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

Căn cứ điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố Phan Thiết cho phép bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Lựu và bà Nguyễn Thị Ngọc Lệ được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị tại Quyết định 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018/QĐ- UBND ngày 24/01/2017 không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 22/02/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có Thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T. Do đó, đối với nội dung mà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 223/TB- CNVPĐKĐĐPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết nêu trên và buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ được

giao không thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Phan Thiết vì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

**\* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng hành chính; Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Tuyên hủy thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết trực thuộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; tuyên buộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng 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 người tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt: Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Phan Thiết vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc L yêu cầu hủy thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. Thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có nội dung điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận với quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

[3] Về thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính: Ngày 22/02/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 22/02/2024 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ngày 05/03/2024 bà Nguyễn Thị Ngọc L nộp đơn khởi kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Do đó thời hiệu khởi kiện vụ án được đảm bảo theo quy định tại Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[4] Xét yêu cầu của người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Ngọc L và ông Đỗ Minh T đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64, diện tích 1272.0 m<sup>2</sup> gồm 71.5 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, 688.3 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và 512.2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ; địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018. Việc hồ sơ của bà L bị hoàn trả lại là vì một phần diện tích 512.2 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 theo các Giấy chứng nhận số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018 có nguồn gốc được UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất đường giao thông) 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.

[5] Tuy nhiên, sau khi nhận thấy đây là thiếu sót thì UBND thành phố Phan Thiết phải có sự điều chỉnh thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 6293/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 để đảm bảo các quyền của chủ thể khi giao dịch dân sự với diện tích đất trên. Đến nay, từ lúc thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018 vẫn có hiệu lực pháp luật chưa bị thu hồi và hủy bỏ. Đồng thời tại công văn số 4065/UBND-KSTTHC ngày 24/6/2024 UBND thành phố Phan Thiết xác định theo qui hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 nêu trên thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ. Như vậy, mặc dù tại thời điểm chuyển mục đích, thửa đất không phù hợp quy hoạch, nhưng đến nay thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529227, CP 529226, CP 529225 do UBND thành phố Phan Thiết cấp cùng ngày 15/11/2018 lại phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Mặt khác, việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển 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. Các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị

kê biên để bảo đảm thi hành án. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết (đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận) không cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L và ông Triết. Trong khi bà L đã thực hiện đầy đủ các quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất do pháp luật quy định.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 22/02/2024 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L là không đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết trực thuộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; Buộc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **1. Căn cứ:**

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1, khoản 2 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**2. Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Hủy thông báo số 223/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 22/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

**3. Về án phí:** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000202 ngày 18/03/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

**4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án 10/7/2024. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày**

bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- Cục THADS tỉnh B.Thuận;
- Các đương sự; Sở TN&MT BT
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Đã ký  
**Nguyễn Lê Phương**