

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 47/2024/HC-ST
Ngày: 17 - 4 - 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 Hồng Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn Sáng

Bà Lê Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Khang là 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 17 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2023/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 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 44/2024/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 36/TB-TA ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 2000; Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B đường H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023).

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

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T2 – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn T3 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1961

2. Ông Đoàn Văn T4, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Chi nhánh Văn phòng Đ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T3 – Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền số 05/CNVPĐKĐDPT ngày 02/01/2024).

4. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T5 – Chủ tịch.

5. Chi cục Thuế thành phố Phan Thiết

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh L – Phó Chi cục trưởng (Văn bản ủy quyền số 1296/GUQ-CCT ngày 15/4/2024).

6. Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số B đường H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt bà Nguyễn Thị Bích T1; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích T1, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 22/6/2023, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Đoàn Văn T4 thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích đất 103m², tọa lạc tại thôn X, xã P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Kim H ngày 17/5/2018, được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Vĩnh T6 ngày 13/5/2019 và tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

Quá trình nộp hồ sơ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông T, thì ông T nhận được Thông báo số 1022/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ thông báo về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T với lý do:

Thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thôn X, xã P mà ông T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Đoàn Văn T4 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất đã nằm trong danh sách 90 thửa đất đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 189/UBND-ĐBGT ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất cho chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định có nêu: “Đề nghị Văn phòng Đ, Chi nhánh Văn phòng Đ trước khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến 90 thửa đất đã được tháo gỡ việc ngăn chặn quyền sử dụng đất trên thì tiến hành rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính

khi chuyển quyền sử dụng đất và đảm bảo thực hiện đúng quy định để giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân”.

Theo đó, thửa đất này có nguồn gốc đất từ bà Văn Thị T7, được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 31/5/2018, số tiền sử dụng đất chênh lệch tăng 80.183.032 đồng, hiện nay bà Văn Thị T7 chưa nộp nên chưa truy thu được số tiền này.

Trong nội dung thông báo về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, không thực hiện xác nhận chuyển quyền sử dụng đất sang tên ông Nguyễn Văn T nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P không đưa ra được bất kỳ căn cứ pháp lý nào của việc trả hồ sơ, không xác nhận hồ sơ chuyển nhượng của ông T. Hơn nữa, nếu vấn đề của việc trả hồ sơ, không thực hiện được thủ tục gốc từ bà T7, mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về việc nộp tiền sử dụng đất với đất chuyển mục đích sử dụng đất thì tại sao lại có thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị Kim H ngày 17/5/2018; sang tên, xác nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Vĩnh T6 ngày 13/5/2019 và tiếp tục sang tên, xác nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019 mà cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân thành phố P không phát hiện được việc chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, để đến khi hồ sơ làm thủ tục sang tên, xác nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thì mới phát hiện. Trong khi lỗi này không phải là lỗi của ông Nguyễn Văn T, cũng như không phải lỗi của bà B, ông T4, do cả hai bên đều không biết đến việc thửa đất này nợ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn T và vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc B, ông Đoàn Văn T4 được nộp hợp lệ; các quyền, nghĩa vụ của ông T và của bà B, ông T4 đối với Nhà nước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều đã được thực hiện xong và giao dịch giữa ông T và bà B, ông T4 là hoàn toàn hợp pháp, được công chứng, chứng thực đầy đủ. Hành vi của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P không xác nhận biến động (sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Nguyễn Văn T trong trường hợp này là không có cơ sở pháp lý, vi phạm các quy định tại Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017), xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, gây thiệt hại trực tiếp tới ông T, làm cho ông T không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Nay, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Văn bản số 1022/TB-CNVPTĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ thông báo về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T

2. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại Văn bản số

3165/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 08/12/2023:

1. Về nguồn gốc thửa đất ông Nguyễn Văn T khiếu kiện:

Ngày 21/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CG 441844 đối với thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.305,7 m² đất trồng cây lâu năm cho bà Văn Thị T7.

Ngày 31/5/2017, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 3207/QĐ-UBND về việc cho phép bà Văn Thị T7 được chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1.193,2 m² đất tại Giấy chứng nhận số CG 441844 nêu trên.

Ngày 20/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận số CG 441844 và cấp Giấy chứng nhận cho 1.193,2 m² đất được chuyển mục đích trên thành 02 Giấy chứng nhận, trong đó có Giấy chứng nhận số CG 298107, thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8, diện tích 514,9 m² cho bà Văn Thị T7.

Sau đó, thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận số CG 298107 được tách thành 03 thửa đất là thửa đất số 1311, 1312 và 1313. Trong đó, thửa đất số 1313 được bà Văn Thị T7 chuyển quyền cho ông Hồ Ngọc M và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CG 298949 ngày 24/7/2017.

Thửa đất số 1313 của ông Hồ Ngọc M tiếp tục được tách thành thửa đất 1351, 1352, 1353. Trong đó, thửa đất số 1352 được ông Hồ Ngọc M chuyển quyền cho ông Nguyễn Duy N và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CK 959343 ngày 04/01/2018.

Ông Nguyễn Duy N thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 1352 tại Giấy chứng nhận số CK 959343 cho bà Dương Thị Kim H. Sau đó, Giấy chứng nhận số CK 959343 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi, cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CM 274663 đứng tên bà Dương Thị Kim H, được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Vĩnh T6 ngày 13/5/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

2. Về quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ của ông Nguyễn Văn T:

Ngày 22/6/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng thửa đất số 1352 tại Giấy chứng nhận số CM 274663 từ bà Nguyễn Thị Ngọc B sang ông Nguyễn Văn T.

Qua thẩm tra hồ sơ, xét thấy thửa đất tại Giấy chứng nhận số CM 274663 nêu trên nằm trong danh sách 90 thửa đất đã được gỡ bỏ ngăn chặn trong danh sách 132 thửa đất là vật chứng của vụ án “Vi phạm các quy định về quản lý đất đai” xảy ra tại thành phố P (xuất phát từ việc Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành các Quyết định cho phép chuyển mục đích không phù hợp với quy hoạch tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B). Hiện nay, thửa đất tại Giấy chứng nhận số CM 274663 nêu trên nằm trong danh sách truy thu tiền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất chênh lệch tăng 80.183.032 đồng, bà Văn Thị T7 chưa nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Liên quan đến 90 thửa đất được gỡ bỏ ngăn chặn, Ủy ban nhân dân thành

phố P có Công văn số 189/UBND-ĐBGT ngày 12/01/2023 về việc rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất cho chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định. Trong đó có nội dung: *“Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng Đ trước khi giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến 90 thửa đất đã được tháo gỡ việc ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất thì tiến hành rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất và đảm bảo thực hiện đúng quy định để giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân; trường hợp chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xem xét, chỉ đạo giải quyết”*.

Ngày 03/7/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ đã ban hành Công văn số 5657/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để xem xét giải quyết, Thông báo số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT thông báo cho ông Nguyễn Văn T được biết về tình hình hồ sơ hiện nay và hoàn trả hồ sơ của ông T.

3. Ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai:

Liên quan đến vụ khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, Văn phòng Đăng ký đất đai xét thấy thửa đất ông T khiếu kiện nằm trong 132 thửa đất là vật chứng của vụ án “Vi phạm các quy định về quản lý đất đai” xảy ra tại thành phố P, vụ việc đã được Tòa án nhân dân các cấp xét xử, các bản án đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Riêng đối với vật chứng là 132 thửa đất đã được Hội đồng xét xử giao cho Ủy ban nhân dân thành phố P xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố P đã có Báo cáo số 264/BC-UBND ngày 08/8/2022 về việc khắc phục các sai phạm đối với 132 thửa đất, Kế hoạch số 7212/KH-UBND ngày 27/12/2022 khắc phục sai phạm đối với 132 thửa đất, Công văn số 189/UBND-ĐBGT ngày 12/01/2023 về việc rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất cho chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định.

Căn cứ vào các văn bản trên, Văn phòng Đ xét thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 thông báo cho ông Nguyễn Văn T được biết về tình hình hồ sơ hiện nay và hoàn trả hồ sơ của ông T là có cơ sở. Văn phòng Đ đề nghị Tòa án lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố P về hướng giải quyết vụ việc trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đ có ý kiến tại Văn bản 10636/CNVPĐKĐĐPT-TTLLT ngày 07/11/2023:

Ngày 22/6/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại Biên nhận số 2023-9814/TNHS.

Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đoàn Văn T4 và bà Nguyễn Thị Ngọc B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05194, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2023 tại Văn

phòng C, đối với thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích 103,0 m² đất ở tại nông thôn, 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 CM 274663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

Thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích 103,0 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 274663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2018 có lịch sử biến động như sau:

Ngày 21/4/2017, bà Văn Thị T7 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 441844 đối với thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.305,7 m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 31/5/2017, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 3207/QĐ-UBND về việc cho phép bà Văn Thị T7 được chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 1.193,2 m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn đối với thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận số CG 441844 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 298107 cấp ngày 20/6/2017, thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8, diện tích 514,9 m² đất ở tại nông thôn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 298108 cấp ngày 20/6/2017, thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 8, diện tích 678,3m² đất ở tại nông thôn.

Thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8 được tách thành ba thửa đất gồm thửa đất số 1311, diện tích 103,0 m²; thửa đất số 1312, diện tích 103,0 m² và thửa đất số 1313, diện tích 308,9 m². Thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 8 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 298949 cấp ngày 24/7/2017 cho ông Hồ Ngọc M.

Thửa đất số 1313, tờ bản đồ số 8 được tách thành ba thửa đất gồm thửa đất số 1351, diện tích 103,0 m²; thửa đất số 1352, diện tích 103,0 m² và thửa đất số 1353, diện tích 102,9 m². Thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 274663 cấp ngày 17/5/2018 cho bà Dương Thị Kim H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Vĩnh T6 ngày 13/5/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch là đất nông nghiệp) theo Bản đồ quy

hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Thửa đất hiện đã được tháo gỡ việc ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất do nằm trong danh sách 90 thửa đất đã được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Công văn số 7233/UBND-ĐBGT ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố P.

Ngày 12/01/2023, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Công văn số 189/UBND-ĐBGT về việc rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất cho chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định, có nêu: “...2. *Đề nghị Văn phòng Đ và Chi nhánh Văn phòng Đ trước khi giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến 90 thửa đất đã được tháo gỡ việc ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất trên thì tiến hành rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất và đảm bảo thực hiện đúng quy định để giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân; trường hợp chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xem xét, chỉ đạo giải quyết*”.

Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đã rà soát danh sách truy thu tiền sử dụng đất thì thửa đất nêu trên của ông Nguyễn Văn T có nguồn gốc đất từ bà Văn Thị T7 được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 3207/QĐ-UBND ngày 31/5/2017, số tiền sử dụng đất chênh lệch tăng 80.183.032 đồng, hiện nay bà Văn Thị T7 chưa nộp.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng đã có Công văn số 5657/CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T. Sau khi Phòng Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chỉ đạo giải quyết thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho ông Nguyễn Văn T được biết và cùng phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại Văn bản 1123/UBND-NC ngày 26/02/2024:

Thửa đất mà ông Nguyễn Văn T đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích 103m², loại đất ở tại nông thôn, 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 ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 274663, số vào sổ cấp GCN CS 05953 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/5/2018, có nguồn gốc thuộc danh sách 132 thửa đất theo Kết luận số 1696/KL-UBND ngày 16/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B đã được chuyển mục đích sai phạm và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất (90 thửa) (trường hợp bà Văn Thị T7: Qua rà soát danh sách truy thu tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất có chênh lệch tăng. Hiện nay, bà Văn Thị T7 chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung).

Liên quan đến nội dung này, Ủy ban nhân dân thành phố P có Công văn số 189/UBND-ĐBGT ngày 12/01/2023 có nội dung: “2. *Đề nghị Văn phòng Đ và Chi nhánh Văn phòng Đ trước khi giải quyết hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến 90 thửa đất đã được tháo gỡ việc ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất*

trên thì tiến hành rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất và đảm bảo thực hiện đúng quy định để giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân; trường hợp chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xem xét, chỉ đạo giải quyết”.

Hiện nay, Phòng Tài nguyên và Môi trường đang trong quá trình rà soát toàn bộ hồ sơ của bà Văn Thị T7 trước đây, phối hợp với các đơn vị có liên quan và Chi nhánh Văn phòng Đ giải quyết theo trình tự quy định.

Đối với nội dung mà ông Nguyễn Văn T yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P, vì Chi nhánh Văn phòng Đ là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

3. Chi cục Thuế thành phố P có ý kiến tại Văn bản 129/CCT-TTBTBK ngày 15/01/2024:

- Thửa đất có nguồn gốc từ bà Văn Thị T7 được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 3207/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 từ đất cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 1.193,2m².

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2276/PCTTĐC ngày 02/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P chuyển cho Chi cục Thuế thành phố P để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định luân chuyển hồ sơ về đất đai theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 05/6/2017, Chi cục Thuế thành phố P ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1026/2017/TB-CCT với số tiền sử dụng đất phải nộp là 216.637.400 đồng.

- Thực hiện theo Văn bản chỉ đạo số 2585/UBND-VX ngày 09/4/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc bổ sung nội dung chuẩn bị làm việc với các Sở, ngành của tỉnh để tháo dỡ khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện Kết luận Thanh tra số 1696/KL-UBND ngày 16/5/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ngày 14/5/2020, Chi nhánh Văn phòng Đ có Văn bản số 85+86/CNVPĐKĐĐPT gửi Chi cục Thuế, kèm theo danh sách các trường hợp xác định lại thông tin nghĩa vụ tài chính.

Ngày 19/8/2020, Chi cục Thuế thành phố P xác định lại và ban hành Thông báo truy thu tiền sử dụng đất số 66/TB-CCT đối với bà Văn Thị T7 với số tiền sử dụng đất chênh lệch còn phải nộp là 80.183.032 đồng. Bà Văn Thị T7 chưa thực hiện nghĩa vụ của mình đối với ngân sách Nhà nước theo thông báo truy thu.

Riêng thông tin về thửa đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T cơ quan Thuế chưa nhận hồ sơ từ Văn phòng Đ. Do đó, chưa có thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính cho ông.

4. Ông Đoàn Văn T4 và bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày ý kiến tại Văn bản ngày 29/12/2023: Thống nhất nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. 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.

2. 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 Văn T, hủy Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T của Chi nhánh Văn phòng Đ; 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 và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt ông Nguyễn Văn T, nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bích T1; vắng mặt người đại diện hợp pháp của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân dân thành phố P, Chi cục Thuế thành phố P và vợ chồng ông Đoàn Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc B, nhưng tất cả đã 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 như đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện:

[2.1] Ông Nguyễn Văn T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đoàn Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc B đối với thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích là 103m², 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 ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 274663 cấp ngày 17/5/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

[2.2] Ngày 22/6/2023, ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên ông T. Đến ngày 03/7/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc thông báo hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T.

[2.3] Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Văn 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 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023. Đến ngày 20/9/2023, ông Nguyễn Văn T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

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

[4.1] Về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8, diện tích là 103m², 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 ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 274663 cấp ngày 17/5/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019. Do đó, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Đoàn Văn T4 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Ông Nguyễn Văn T không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 169 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Đoàn Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc B cho ông Nguyễn Văn T là đảm bảo quy định của pháp luật.

[4.2] Về nguồn gốc thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 8:

Ngày 21/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CG 441844 đối với thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.305,7 m² đất trồng cây lâu năm cho bà Văn Thị T7.

Ngày 31/5/2017, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 3207/QĐ-UBND về việc cho phép bà Văn Thị T7 được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn đối với 1.193,2 m² đất tại Giấy chứng nhận số CG 441844 nêu trên và nghĩa vụ tài chính bà Văn Thị T7 được xác định phải nộp là 216.637.400 đồng.

Ngày 20/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận số CG 441844 và cấp Giấy chứng nhận cho 1.193,2 m² đất được chuyển mục đích trên thành 02 Giấy chứng nhận, trong đó có Giấy chứng nhận số CG 298107, thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8, diện tích 514,9 m² cho bà Văn Thị T7.

Sau đó, thửa đất số 1300, tờ bản đồ số 8 tại Giấy chứng nhận số CG 298107 được tách thành 03 thửa đất là thửa đất số 1311, 1312 và 1313. Trong đó, thửa đất số 1313 được bà Văn Thị T7 chuyển quyền cho ông Hồ Ngọc M và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CG 298949 ngày

24/7/2017.

Thửa đất số 1313 của ông Hồ Ngọc M tiếp tục được tách thành 03 thửa đất 1351, 1352, 1353. Trong đó, thửa đất số 1352 được ông Hồ Ngọc M chuyển quyền cho ông Nguyễn Duy N và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số CK 959343 ngày 04/01/2018.

Ông Nguyễn Duy N thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 1352 theo Giấy chứng nhận số CK 959343 cho bà Dương Thị Kim H. Sau đó, Giấy chứng nhận số CK 959343 được Sở T thu hồi, cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CM 274663 đứng tên bà Dương Thị Kim H, được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Vĩnh T6 ngày 13/5/2019 và cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 28/6/2019.

Trên cơ sở Văn bản số 85+86/CNVPĐKĐĐPT ngày 14/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc đề nghị xác định lại nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với bà Văn Thị T7, Chi cục Thuế thành phố P xác định lại và ban hành Thông báo truy thu tiền sử dụng đất số 66/TB-CCT đối với bà Văn Thị T7 với số tiền sử dụng đất chênh lệch còn phải nộp là 80.183.032 đồng.

Như vậy, đây là nghĩa vụ tài chính của bà Văn Thị T7 được xác định theo Chi cục Thuế thành phố P, không phải là nghĩa vụ tài chính của vợ chồng ông Đoàn Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc B là người chuyển nhượng đất, cũng như ông Nguyễn Văn T là người nhận chuyển nhượng đất.

[4.3] Từ cơ sở trên, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đoàn Văn T4, bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Nguyễn Văn T 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 năm 2013. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đ tại Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023, nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ lại không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào. Do vậy, ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, khoản 3 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, Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; 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 Nguyễn Văn T:

- Hủy Văn bản số 1022/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 03/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ;

- 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.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

2.2 Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu số 0020577 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 và vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (17/4/2024); đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có người đại diện hợp pháp, 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 Hồng Thái