

Bản án số: **30/2020/HC-ST**

Ngày: 28 - 9 - 2020

V/v: “*Khiếu kiện hành vi hành chính
về quản lý đất đai và yêu cầu bồi
thường thiệt hại*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chi

Bà Cao Thị Ёn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 73/2019/TLST-HC ngày 01 tháng 10 năm 2019 về: “*Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2020/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 366/2020/QĐST-HC ngày 21 tháng 9 năm 2020 giữa:

1. Người khởi kiện:

1.1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1973.

1.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Đào Mạnh T**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Khu phố D, phường E, thành phố F, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn G, huyện G, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Bà **Lương Thị L** - Chức

vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:

Ông **Trương Hồng K** - Luật sư Văn phòng Luật sư C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Ông **Bùi Xuân H**, chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X do ông Đào Mạnh T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, ông bà có nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đào Duy M và ông Nguyễn Văn D mỗi người một phần diện tích (05m x 30m) thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B. Ông bà có liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện G và được cán bộ hướng dẫn phải chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở mới được phép tách thửa để chuyển nhượng. Sau đó, ông bà đã hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng thửa đất vào ngày 04 tháng 7 năm 2018.

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, ông bà có nộp hồ sơ xin tách thửa tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện G theo biên nhận hồ sơ số 737.001.641.180.826 với thời hạn trả kết quả vào ngày 18 tháng 7 năm 2018. Sau nhiều liên hệ thì đến ngày 30 tháng 01 năm 2018, ông bà được biết hồ sơ của ông bà bị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G trả lại không nêu lý do. Ngày 31 tháng 7 năm 2018, ông bà có gửi đơn đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G xét chấp thuận cho ông bà được tách thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B thành 03 thửa để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngày 08 tháng 8 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện G có Công văn số: 6910/UBND-VP có nội dung: “Giao văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh G chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên - Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra, rà soát, căn cứ các quy định của pháp luật tham mưu Ủy ban nhân dân huyện xử lý, giải quyết đơn theo đúng quy định, có thông báo cho công dân được biết (trong đó cần nêu rõ lý do vì sao không có văn bản nêu lý do khi hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết cho người dân) hoàn thành công việc trước ngày 17 tháng 8 năm 2018”. Nhưng quá thời hạn ngày 17 tháng 8 năm 2018 nhiều ngày ông bà vẫn chưa nhận được thông báo kết quả giải quyết đơn của Ủy ban nhân dân huyện G.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, ông bà tiếp tục nộp lại hồ sơ xin tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện G theo biên nhận hồ sơ số 737.001.641.180.1482 với thời hạn trả kết quả vào ngày 17 tháng 9 năm 2018. Hết thời hạn trên cũng chưa có kết quả, ông bà đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện G nhận kết quả thì bộ phận trả lại hồ sơ và cũng không có văn bản nêu lý do mà chỉ được giải thích theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã B đã được Ủy ban nhân dân huyện G phê duyệt tại Quyết định số: 3156/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2013 thì thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B là đất nhà ở quy hoạch mới (điểm dân cư số 1) nên không đủ điều kiện được tách thửa. Không đồng ý với kết quả xử lý hồ sơ nên ngày 05 tháng 9 năm 2018, ông bà đã làm đơn khiếu nại lần đầu đề nghị Ủy ban nhân dân huyện G giải quyết. Tuy nhiên, quá thời hạn luật định nhưng Ủy ban nhân dân huyện G cũng không giải quyết nên ông bà tiếp tục làm đơn khiếu nại ghi ngày 25 tháng 10 năm 2018.

Tại Văn bản số: 10466/UBND-TNMT ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện G thể hiện: “Căn cứ bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã B ban hành kèm theo Quyết định số: 3156/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện, thửa đất số 135, tờ bản đồ số 7, xã B quy hoạch đất ở hiện hữu, phù hợp điều kiện tách thửa quy định tại Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 và Thông báo số: 3262/TB-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh”.

Như vậy, từ tháng 7 năm 2018 đến tháng 11 năm 2018, ông bà đã 02 lần gửi hồ sơ xin tách thửa và nhiều đơn khác đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G xét chấp thuận cho được tách thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B thành 03 thửa để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật đất đai. Hồ sơ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật nhưng không được Ủy ban nhân dân huyện G cho phép tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho người mua đất. Mặc dù, sau này ngày 20 tháng 11 năm 2018, ông bà đã được Ủy ban nhân dân huyện cho phép tách thửa và ông bà đã chuyển nhượng 02 thửa đất thuộc thửa đất 135, tờ bản đồ 7, xã B cho người khác nhưng giá trị chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với thời điểm ông bà chuyển nhượng cho ông M, ông D và thực tế số tiền phải bồi thường là quá lớn. Nguyên nhân phải bồi thường cộc là lỗi của Ủy ban nhân dân huyện G. Từ ngày 06 tháng 9 năm 2018 đến nay, Ủy ban nhân dân huyện G cũng chưa giải quyết đơn khiếu nại của ông bà. Bởi vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết:

1. Xác định hành vi của Ủy ban nhân dân huyện G trong việc đã quá thời hạn luật định nhưng cả 02 lần đều không giải quyết hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất 135, tờ bản đồ 7, xã B theo Biên nhận hồ sơ số 737.001.641.180.826 ngày 10 tháng 7 năm 2018 và 737.001.641.180.1482 ngày 07 tháng 9 năm 2018 là hành vi trái quy định của pháp luật.

2. Buộc Ủy ban nhân dân huyện G phải bồi thường cho ông bà số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vì hành vi trái pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện G gây ra đã làm thiệt hại nghiêm trọng cho chủ sử dụng đất. (ông bà đã phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc mua đất và giá đất hiện tại thấp hơn nhiều so với thời điểm tháng 8 năm 2018).

Tại Văn bản số: 3220/UBTB-TNMT ngày 20 tháng 3 năm 2020 và Văn bản số: 8929/UBND-TNMT ngày 22 tháng 7 năm 2020, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

1. Về việc giải quyết hồ sơ tách thửa và khiếu nại liên quan đến việc tách thửa của ông Nguyễn Đức T.

Ngày 22 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số: 2848/QĐ-UBND, cho phép ông Nguyễn Đức T được chuyển mục đích sử dụng đất 351,7m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 7, xã B. Theo nội dung đơn đề nghị chuyển mục đích và kết quả thẩm định nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Đức T là để xây dựng nhà ở, không phải để tách thửa chuyển nhượng.

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Đức T nộp hồ sơ tách thửa theo biên nhận hồ sơ số 737001641180826 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cho phép tách thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B thành 03 thửa gồm: thửa thứ nhất chuyển nhượng cho ông Đào Duy M; thửa thứ 2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D; thửa thứ 3 là phần diện tích còn lại để sử dụng. Kết quả thẩm định hồ sơ tách thửa của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G không đủ điều kiện. Lý do: Hồ sơ đề nghị tách thửa không phù hợp với Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở, không phải để tách thửa và trả hồ sơ cho ông Nguyễn Đức T

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Đức T có đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện giải quyết cho ông được tách thửa đất để chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo tại Văn bản số: 6910/UBND-VP, ngày 08 tháng 8 năm 2018. Giao Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G chủ trì, phối hợp với các ban ngành xử lý đơn của ông Nguyễn Đức T, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G chưa có báo cáo tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân huyện giải quyết.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, ông Nguyễn Đức T tiếp tục có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân huyện đề nghị giải quyết nội dung đơn ông ký ngày 31 tháng 7 năm 2018. Đồng thời nộp hồ sơ tách thửa tại Bộ phận một cửa theo biên nhận hồ sơ số 7370016411801482 ngày 07 tháng 9 năm 2018. Sau khi thẩm tra hồ sơ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G xác nhận đủ điều kiện tách thửa ngày 11 tháng 9 năm 2018, chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường. Kết quả kiểm tra nội dung thẩm định điều kiện tách thửa của Văn phòng

đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G xác nhận quy hoạch nông Thôn mới là quy hoạch đất ở mới (Điểm dân cư số 1), chưa phù hợp quy định tại Điểm k, Mục 1, Thủ tục phê duyệt chủ trương tách thửa ban hành kèm theo Quyết định số: 2095/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Thông báo số: 3262/TB-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh điều kiện tách thửa phải phù hợp quy hoạch đất ở dân cư hiện hữu tự cải tạo. Ngày 13 tháng 9 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã trả hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G để thẩm tra lại quy hoạch theo quy định. Ngày 14 tháng 9 năm 2018, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G có Văn bản số: 1457/VPĐK-CNTB báo cáo Ủy ban nhân dân huyện xem xét.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện có Văn bản số: 8629/UBND-VP, về việc xử lý Văn bản số: 1457/VPĐK-CNTB của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G, giao Phòng Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu kỹ Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018, Quyết định số: 2095/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện theo đúng quy định; trường hợp đơn xin tách thửa của ông Nguyễn Đức T không đủ điều kiện thì tham mưu Ủy ban nhân dân huyện trả lời đơn theo quy định.

Ngày 19 tháng 9 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số: 2671/TNMT, để lấy ý kiến của Phòng Quản lý Đô thị và Ủy ban nhân dân xã B. Ngày 28 tháng 9 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số: 2839/BC-TNMT, báo cáo kết quả thực hiện Văn bản số: 8629/UBND-VP của Ủy ban nhân dân huyện, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xem xét trả lời cho ông Nguyễn Đức T chưa đủ điều kiện tách thửa do không phù hợp quy hoạch nông Thôn mới xã B, do quy hoạch thuộc đất ở mới (không phải đất ở hiện hữu tự cải tạo) theo hướng dẫn Thông báo: 3262/TB-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện có Văn bản số: 9911/UBND-VP, về việc xử lý báo cáo số: 2839/BC-TNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Nội dung giao Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng quản lý Đô thị, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G và Ủy ban nhân dân xã B căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao rà soát quy hoạch có liên quan và các căn cứ pháp lý có ý kiến chính thức bằng văn bản về đơn xin tách thửa đất của ông Nguyễn Đức T đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B. Kết quả báo cáo Ủy ban nhân dân huyện thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường trong ngày 01 tháng 11 năm 2018.

Ngày 02 tháng 11 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức buổi làm việc lấy ý kiến Phòng Quản lý Đô thị, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G và Ủy ban nhân dân xã B rà soát quy hoạch nông

Thôn mới đề tham mưu ý Ủy ban nhân dân huyện giải quyết trả lời đơn của ông Nguyễn Đức T. Tại buổi làm việc, Phòng Quản lý Đô thị có ý kiến theo bản đồ quy hoạch không gian tổng thể xã B thửa đất số 135, tờ bản đồ số 7, xã B là quy hoạch mới (điểm dân cư số 1), nhưng quy hoạch chi tiết Khu trung tâm xã B là quy hoạch đất ở hiện hữu. Ý kiến của Ủy ban nhân dân xã B hiện nay xung quanh thửa đất ông Nguyễn Đức T đề nghị tách thửa đã có dân cư sinh sống. Kết quả buổi làm việc các cơ quan đã thống nhất lấy quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm xã B làm cơ sở giải quyết hồ sơ tách thửa cho ông Nguyễn Đức T, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện giải quyết chấp thuận cho ông Nguyễn Đức T được phép tách thửa. Ngày 06 tháng 11 năm 2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số: 3544/BC-TNMT, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xử lý giải quyết theo nội dung thống nhất của các cơ quan.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện có Văn bản số: 10466/UBND-TNMT, trả lời đơn cho ông Nguyễn Đức T, nội dung: “Căn cứ bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm xã B ban hành kèm theo Quyết định số: 3156/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện, thửa đất 135, tờ bản đồ số 7, xã B quy hoạch đất ở hiện hữu phù hợp điều kiện tách thửa quy định tại Quyết định số: 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 và Thông báo: 3262/TB-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Để có cơ sở xem xét tách thửa theo quy định, đề nghị ông Nguyễn Đức T liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả hồ sơ của Ủy ban nhân dân huyện G để được hướng dẫn nộp lại hồ sơ”.

Ngày 13 tháng 11 năm 2018, ông Nguyễn Đức T nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B thành 03 thửa đất gồm: thửa thứ nhất: chuyển nhượng cho ông Đào Mạnh T; Thửa thứ hai chuyển nhượng cho bà Đào Thúy Hòa; Thửa thứ 3 là phần diện tích còn lại Ông T sử dụng (có thay đổi người nhận chuyển nhượng với đơn tách thửa đơn ký ngày 10 tháng 7 năm 2018, ghi người nhận chuyển nhượng là ông Đào Duy M và ông Nguyễn Văn D). Kết quả Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh G thẩm tra đủ điều kiện ngày 15 tháng 11 năm 2018. Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra đủ điều kiện đề xuất Ủy ban nhân dân huyện chấp thuận cho phép tách thửa tại báo cáo số: 3722/BC-TNMT ngày 16 tháng 11 năm 2018, được Ủy ban nhân dân huyện chấp thuận cho phép tách thửa tại Văn bản số: 10783/UBND-TNMT ngày 20 tháng 11 năm 2018.

2. Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện G liên quan nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Đức T:

- Về hồ sơ theo biên nhận số 737001641180826, ngày 10 tháng 7 năm 2018: Kết quả thẩm định hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G không đủ điều kiện. Lý do: Hồ sơ đề nghị tách thửa không phù hợp với Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi ông Nguyễn Đức T xin chuyển mục

đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở, không phải để tách thửa chuyển nhượng. Ngày 31 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Đức T có đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét cho tách thửa để chuyển nhượng đang được Ủy ban nhân dân huyện giao Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G tham mưu giải quyết nội dung đơn. Do vậy Ủy ban nhân dân huyện G không có lỗi chậm trễ giải quyết hồ sơ tách thửa nộp ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Nguyễn Đức T.

- Về hồ sơ nộp theo biên nhận số 7370016411801482 ngày 07 tháng 9 năm 2018: Việc ông Nguyễn Đức T đang có đơn kiến nghị ngày 31 tháng 7 năm 2018 và Đơn khiếu nại ký ngày 05 tháng 9 năm 2018, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện G xem xét giải quyết, được Ủy ban nhân dân huyện giao cơ quan chuyên môn tham mưu giải quyết tại các Văn bản số: 6910/UBND-VP ngày 08 tháng 8 năm 2018; Văn bản số: 8629/UBND-VP ngày 19 tháng 9 năm 2018 và Văn bản số: 9911/UBND-VP ngày 30 tháng 10 năm 2018, khi chưa có kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện G, nhưng ông Nguyễn Đức T tiếp tục nộp lại hồ sơ tách thửa tại Bộ phận một cửa để được giải quyết theo thủ tục hành chính là không hợp lệ. Do vậy, ông Nguyễn Đức T khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện chậm giải quyết hồ sơ tách thửa theo biên nhận hồ sơ số 73700164 11801482 nộp ngày 07 tháng 9 năm 2018 là không cơ sở xem xét.

- Về giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Đức T: Sau khi thẩm tra hồ sơ được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G thẩm định xác nhận quy hoạch nông Thôn mới là quy hoạch đất ở mới (Điểm dân cư số 1), chưa phù hợp quy định tại Điểm k, Mục 1, Thủ tục phê duyệt chủ trương tách thửa ban hành kèm theo Quyết định số: 2095/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Thông báo số: 3262/TB-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phải phù hợp quy hoạch đất dân cư hiện hữu tự cải tạo, do vậy Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chuyển lại hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký để thẩm tra lại quy hoạch nông Thôn mới. Qua kết quả làm việc với các cơ quan rà soát quy hoạch nông Thôn mới xã B, do chưa đồng bộ và thống nhất giữa quy hoạch không gian tổng thể của xã B và quy hoạch chi tiết Khu trung tâm, các cơ quan đã thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết cho ông Nguyễn Đức T được tách thửa theo quy hoạch chi tiết Khu trung tâm mà không phải điều chỉnh. Ngày 12 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện có Văn bản số: 10466/UBND-TNMT, giải quyết trả lời đơn cho ông Nguyễn Đức T.

- Về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng): Do Ủy ban nhân dân huyện G không có lỗi trong việc chậm giải quyết thủ tục hành chính đối với 02 biên nhận hồ sơ nêu trên, do đó không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại phát sinh theo yêu cầu của ông Nguyễn Đức T. Ủy ban nhân dân huyện G đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện G (Theo Luận cứ bảo vệ quyền lợi hợp pháp nộp cho Tòa án đề ngày 28 tháng 9 năm 2020):

Ông T, bà X khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G bồi thường khoản tiền mà ông T, bà X cho rằng bị thiệt hại do bị phạt cọc là có căn cứ thì phải xác định giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất của ông T có hợp pháp hay không. Nếu giao dịch đặt cọc là hợp pháp thì có thể xem xét vấn đề bồi thường, nếu giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất là bất hợp pháp thì không có cơ sở xem xét. Việc ông T và các ông D, M ký Giấy đặt cọc mua bán đất trái pháp luật nên Giao dịch đặt cọc này là vô hiệu, không có giá trị pháp lý, không phát sinh trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện G. Mục I, phần 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 quy định rõ: “thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự”, do đó việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 1995, tương ứng với Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Ngoài vấn đề giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất vô hiệu, ông T cũng thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G bồi thường theo Luật trách nhiệm bồi thường của nhà nước. Việc Ủy ban nhân dân huyện G chậm trễ giải quyết cho ông T tách thửa cũng không Thuộc phạm vi bồi thường theo Điều 17 Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước 2017 quy định về phạm vi trách nhiệm bồi thường trong hoạt động quản lý hành chính. Từ những căn cứ nêu trên cho thấy rõ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X là không có căn cứ, không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện đối với Ủy ban nhân dân huyện G.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 130 Luật tố tụng hành chính. Đối với người khởi kiện, người bị kiện đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 55, Điều 56, Điều 78, Điều 83 Luật tố tụng hành chính.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Trước khi mở phiên tòa, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến số tiền 2.000.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông bà nên chấp nhận. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của ông T, bà X.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức

T, bà Nguyễn Thị X; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông T, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính không giải quyết đúng thời hạn luật định hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 07 xã B, huyện C của ông T, bà X. Hồ sơ được tiếp nhận theo biên nhận hồ sơ số 7370016411801826 ngày 10 tháng 7 năm 2018 và biên nhận hồ sơ số 7370016411801482 ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện G dẫn đến việc gây thiệt hại cho chủ sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 2.000.000.000 đồng. Như vậy, hành vi chậm tách thửa trên và yêu cầu bồi thường thiệt hại là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10 tháng 7 năm 2018 và ngày 07 tháng 9 năm 2018, ông T nộp hồ sơ đề nghị xin tách thửa đất số 135, tờ bản đồ 07, xã B thành 03 thửa nhỏ nhưng không được Ủy ban nhân dân huyện G giải quyết theo đúng luật định gây thiệt hại cho ông số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 05 tháng 9 năm 2018, ông T có đơn khiếu nại lần đầu nhưng không nhận được kết quả giải quyết. Ngày 25 tháng 10 năm 2018, ông T có đơn đề nghị giải quyết đơn khiếu nại gửi các cơ quan có liên quan. Đến ngày 20 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện G có công văn đồng ý cho tách thửa đối với lô đất trên. Ngày 26 tháng 8 năm 2019, Ông T và bà X nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015, việc nộp đơn khởi kiện của ông T, bà X là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính không giải quyết đúng thời hạn luật định đối với hồ sơ đề nghị tách thửa dẫn đến việc ông T, bà X bị phạt do không Thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định quan hệ pháp luật là “Khởi kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Do ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính không giải quyết đúng thời hạn luật định hồ sơ đề nghị tách thửa và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Căn cứ quy định tại Điều 3 Luật tổ tụng hành chính năm 2015, xác định người khởi kiện là ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X và người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện G.

[3] Về người tham gia phiên tòa: Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[4] Về diễn biến hành vi hành chính bị khởi kiện: Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X là chủ sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ 07, xã B, huyện C. Thửa đất trên được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 731427 ngày 09 tháng 7 năm 2015, cập nhập biến động vào ngày 08 tháng 5 năm 2015, mục đích sử dụng của thửa đất này là đất trồng cây lâu năm. Ngày 10 tháng 5 năm 2018, ông T và bà X ký 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B có diện tích là 427,9m² với ông Nguyễn Văn D và ông Đào Duy M. Theo hợp đồng trong đó thể hiện trong vòng 03 tháng phải làm thủ tục chuyển nhượng sang tên ông D và ông M, nếu vi phạm sẽ bồi thường gấp đôi tiền cọc.

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, ông T có nộp hồ sơ xin tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện G cho phép tách thành 03 thửa (thửa 01 chuyển nhượng cho ông Đào Duy M, thửa 02 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D, thửa 03 để sử dụng) theo biên nhận hồ sơ số 73700164180826, trong đó quy định thời hạn trả kết quả vào ngày 18 tháng 7 năm 2018. Ngày 30 tháng 7 năm 2018, ông T bị trả lại hồ sơ xin tách thửa mà không được nêu rõ lý do.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Đức T có đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét cho tách thửa để chuyển nhượng. Trong khi đang xem xét giải quyết khiếu nại của ông T thì vào ngày 07 tháng 9 năm 2018, ông T tiếp tục nộp hồ sơ xin tách thửa tại bộ phận một cửa cấp huyện và được cấp biên nhận hồ sơ số 7370016411801482. Quá thời hạn giải quyết nhưng chưa nhận được kết quả nên ngày 25 tháng 10 năm 2018, ông T tiếp tục làm đơn đề nghị giải quyết gửi các cơ quan có liên quan đề nghị giải quyết tách thửa.

Nay, ông T cho rằng vi hành vi của Ủy ban nhân dân huyện G trong việc quá thời hạn giải quyết hồ sơ của ông T dẫn đến việc ông T phải bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng cho hai người đặt cọc do không làm thủ tục tách thửa, sang tên theo thỏa thuận được nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hành vi của Ủy ban nhân dân huyện G là hành vi trái quy định của pháp luật, buộc Ủy ban nhân dân huyện phải bồi thường cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng. Trước khi mở phiên tòa, người khởi kiện nộp đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu xem xét tuyên hành vi của Ủy ban nhân dân huyện G là hành vi trái quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện G yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X với lý do: Ủy ban nhân dân huyện G chậm thực hiện thủ tục tách thửa cho Ông T, bà X không do lỗi của Ủy ban nhân dân huyện G, mà vì ông T, bà X xin chuyển mục đích sử dụng đất để xây nhà ở nhưng thực tế để phân lô, chuyển nhượng cho người khác. Việc ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất khi chưa chuyển mục đích sử dụng đất là hành vi trái quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu, việc ông T bị phạt hợp đồng không liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện G, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với Ủy ban nhân dân huyện G.

[5] Đánh giá tính hợp pháp của hành vi hành chính bị khởi kiện:

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, Ông T có nộp bộ hồ sơ xin tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 07, xã B đề nghị Ủy ban nhân dân huyện G cho phép tách thành 03 thửa (thửa 01 chuyển nhượng cho ông Đào Duy M, thửa 02 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D, thửa 03 để sử dụng) theo biên nhận hồ sơ số 73700164180826, trong đó quy định thời hạn trả kết quả vào ngày 18 tháng 7 năm 2018.

Quá trình thẩm tra hồ sơ xin tách thửa của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G xác định: Hồ sơ đề nghị tách thửa của Ông T không phù hợp với văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở, không phải để tách thửa. Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin tách thửa của ông T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã xác định hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa (do không phù hợp với nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng). Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G không Thẩm tra lại hồ sơ mà tự ý trả lại cho người dân, không có báo cáo cho Phòng tài nguyên và Môi trường huyện để dự thảo văn bản gửi Ủy ban nhân dân huyện G về việc chấp nhận hay không chấp nhận cho phép tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 07 là thiếu sót dẫn đến việc bộ phận một cửa cấp huyện trả hồ sơ lại cho ông Nguyễn Đức T vào ngày 30 tháng 7 năm 2018 mà không rõ lý do (bằng văn bản) là chưa đúng quy trình quy định tại Quyết định số: 2095 ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở đó vào ngày 31 tháng 7 năm 2018, ông Nguyễn Đức T có đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét cho tách thửa để chuyển nhượng. Sau khi nhận được đơn của ông T, Ủy ban nhân dân huyện có chỉ đạo cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh G phối hợp với các cơ quan có trách nhiệm xử lý đơn của ông T theo quy định.

Theo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh G thẩm tra kết luận theo số Báo cáo số: 1457 ngày 14 tháng 9 năm 2018 thì hồ sơ của Ông T đủ điều kiện để tách thửa (Theo Bản đồ Quy hoạch khu trung tâm xã B thì đây là quy hoạch đất ở hiện hữu nên đủ điều kiện tách thửa).

Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện căn cứ vào mục 8 Thông báo kết luận số: 3262 ngày 14 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh xác định trường hợp của Ông T không đủ điều kiện để tách thửa (Theo Bản đồ Quy hoạch không gian tổng thể xã B thì đây là đất ở quy hoạch mới (điểm dân cư số 1) nên không đủ điều kiện để tách thửa).

Do thửa đất số 135, tờ bản đồ 07, xã B được xác định theo 02 bản đồ quy hoạch có sự xác định khác nhau, cơ quan quản lý đất đai địa phương chưa có sự thống nhất về việc sử dụng thông tin quy hoạch xây dựng nông thôn mới tại vị trí ông T xin tách thửa nên các cơ quan có liên quan cần thiết phải xin ý kiến của các cơ quan cấp trên để thống nhất giải quyết, dẫn đến việc kéo dài thời gian giải quyết khiếu nại của ông T.

Trong khi đang xem xét giải quyết khiếu nại của ông T, bà X thì vào ngày 07 tháng 9 năm 2018, ông T tiếp tục nộp hồ sơ xin tách thửa tại bộ phận một cửa cấp huyện và được cấp biên nhận hồ sơ số 7370016411801482. Việc ông T tiếp tục nộp hồ sơ xin tách thửa trong khi đang chờ kết quả giải quyết khiếu nại là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật về giải quyết khiếu nại. Đồng thời, sau khi giải quyết khiếu nại, ông T và bà X nộp đơn lại vào ngày 13 tháng 11 năm 2018, đến ngày 20 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện G đã cho phép tách thửa đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 07, xã B, huyện C. Như vậy, mặc dù việc ông T và bà X khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện G chậm thực hiện hành vi là có căn cứ, tuy nhiên như đã phân tích là do bản đồ quy hoạch đối với phần đất nêu trên có bất cập dẫn đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai chậm thực hiện nhiệm vụ công vụ của mình. Về vấn đề này Hội đồng xét xử cần rút kinh nghiệm đối với Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Đồng Nai.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X về việc xác định hành vi của Ủy ban nhân dân huyện G là hành vi trái quy định của pháp luật.

Đối với phần yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện G phải bồi thường cho số tiền 2.000.000.000 đồng. Trước khi mở phiên tòa, ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị X có nộp đơn xin rút yêu cầu trên. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của Ông T, bà X nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X không được chấp nhận nên ông T, bà X phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện G phù hợp với một phần của nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp.

[8] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm b khoản 1 Điều 143, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 194 của Luật tổ tụng hành chính.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện kiện ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X về việc “Khởi kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai” đối với người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện G.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X về yêu cầu người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện G bồi thường thiệt hại số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng chẵn).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) ông T, bà X đã nộp tại biên lai thu số 0003529 ngày 24 tháng 9 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được trừ vào số tiền án phí ông T, bà X phải nộp. Ông T, bà X đã nộp đủ tiền án phí.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

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

Trần Thanh phong