

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 120/2023/HC-ST
Ngày: 07-11-2023
V/v khiếu kiện quyết
định hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

Ông Đào Văn Sáng

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

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

Ngày 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2023/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2022, về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2023/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ 38 phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1995. Địa chỉ: Khu phố 3, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T1, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Thành Luân, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

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

2. Ông Đặng Hồng P1, sinh năm 1975. Địa chỉ: 20.11 Lô A, C/c 91 Nguyễn Hữu C, phường 22, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc V, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu phố 11, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt: bà H1, bà V; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Đoàn Văn H và người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 20/3/2023, ông Đoàn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Hồng P1. Đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 198, tờ bản đồ số 85, diện tích 300,0 m², mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, tại thôn Thiện Sơn, xã Thiện Nghiệp, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 06/04/2023, ông H uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 đi nộp hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết.

Ngày 18/05/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành công văn số 752/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H.

Ông Đoàn Văn H đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết từ chối giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của ông H. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 752/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/05/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết; buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ điều chỉnh sang tên cho ông Đoàn Văn H theo quy định của pháp luật.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có ý kiến tại văn bản 9994/CNVPĐKĐĐPT-TTLT ngày 19/10/2023:

Ngày 06/4/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ cập nhật chỉnh lý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H (do bà Nguyễn Thị Thanh H1 là người được uỷ quyền nộp).

Ông Đoàn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đặng Hồng P1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00766, Quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2023 tại Văn phòng

công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 85, diện tích 300,0m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Thiện Sơn, xã Thiện Nghiệp, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749902 do UBND thành phố P cấp ngày 20/9/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Hồng P1 ngày 07/11/2018.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 198, tờ bản đồ số 85 theo Giấy chứng nhận số CO 749902 có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch là đất trồng cây lâu năm) theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh 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 P, Chi nhánh Văn phòng đã có công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 về việc xin ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh liên quan đến đất chuyển mục đích trước đây chưa đảm bảo theo quy định. Đến ngày 03/9/2020, Chi nhánh Văn phòng nhận được văn bản phúc đáp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 có ý kiến như sau : *“Liên quan đến nội dung vướng mắc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, UBND thành phố P đã có báo cáo số 275/BC-UBND ngày 04/8/2020 báo cáo UBND tỉnh về tình hình thực hiện và khắc phục các sai phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng theo Kết luận Thanh tra số 1696KL-UBND ngày 16/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh 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 P thì thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh ”*. Đồng thời, ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 Bình Thuận (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp).

Như vậy, căn cứ Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thì hiện nay vẫn chưa có ý kiến chỉ đạo giải quyết hồ sơ của cấp có thẩm quyền liên quan đến vướng mắc các trường hợp hồ sơ chuyển quyền nhưng thửa đất đã chuyển mục đích chưa đảm bảo theo quy định. Do đó, ngày 18/5/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 752/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H. 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 ông Đoàn Văn H được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ông Đặng Hồng P1 do bà Nguyễn Thị Ngọc V đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H, hủy Công văn số 752/TB - CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 về việc thông báo kết quả hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết và 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:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, ông Đoàn Văn H, ông Đặng Hồng P1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết 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, khoản 2 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyết định hành chính bị kiện: Ông Đoàn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 85, diện tích 300,0 m² từ ông Đặng Hồng P1. Ngày 06/4/2023, ông Đoàn Văn H ủy quyền cho bà H1 nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên. Ngày 18/5/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có văn bản số 752/TB - CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H. Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Đoàn Văn H đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H nên Văn bản số 752/TB- CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết là quyết định hành chính bị kiện .

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Văn bản số 752/TB - CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023. Đến ngày 26/7/2023, ông Đoàn Văn H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn thời hiệu giải quyết theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

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

Điều 188 Luật Đất đai quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Thửa đất ông H nhận chuyển nhượng có đủ tất cả các điều kiện nêu trên. Do đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 85, tại thôn Thiện Sơn, xã Thiện Nghiệp, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Đặng Hồng P1 của ông Đoàn Văn H là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng P1 và ông Đoàn Văn H đảm bảo quy định của pháp luật và thuộc trường hợp bắt buộc phải đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai. Mặt khác, việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người chủ sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất. Việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết tại Văn bản số 752/TB - CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023, nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết lại không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào. Do vậy, Văn bản này không có căn cứ pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện nên phải được hủy bỏ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận 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 Đoàn Văn H 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, 191 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 Đoàn Văn H.

- Hủy Văn bản số 752/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 18/5/2023 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 phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc giải quyết hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn H theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Đoàn Văn H 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020576 ngày 04/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Quân