

Bản án số: 93/2024/HC-ST

Ngày: 17-7-2024

*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: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Đoàn Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lại - Thư ký 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 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 62/2024/TLST-HC ngày 19 tháng 3 năm 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 số 103/2024/QĐXXST-HC ngày 25 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Lê Thị M – sinh năm 1977;

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Bà Phạm Thị Minh H – sinh năm 1979; *Địa chỉ:* Khu phố H, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Theo hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 11/12/2023.

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

Địa chỉ: Khu dân cư B, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Anh T – Giám đốc chi nhánh văn phòng Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi nhánh Văn phòng Đ;
 - Ủy ban nhân dân thành phố P;
 - Ông Huỳnh Nam S – sinh năm 1974;
- Địa chỉ: E H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;
- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 – sinh năm 1976;
- Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ngày 27/05/2020, vợ chồng ông S, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Lê Thị M. Khi chuyển nhượng hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 21/11/2023, bà M có nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đ để đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S và bà T1 qua tên bà M, thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng, chứng thực. Ngày 06/12/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động kèm theo công văn số 1759/TB CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023, Nội dung công văn nêu : “.... Thửa đất bà đăng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Huỳnh Nam S theo giấy chứng nhận số CQ 133117 được UBND thành phố P cấp ngày 12/03/2019, thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500 m, đất ở nông thôn, vị trí đất tại khu phố C, phường X, thành phố P. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở đô thị được phép chuyển mục đích sử dụng đất tại quyết định số 187/QĐ - UBND ngày 15/01/2019 của bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất đường giao thông và đất chuyên dùng) theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại quyết định 3200/QĐ – UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.....nên Chi nhánh Văn phòng Đ không thực hiện nhiệm vụ công vụ đăng ký biến động theo quy định mà hoàn trả lại hồ sơ xin đăng ký biến động sang tên. Trường hợp quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Nam S, bà Nguyễn Thị Thanh T1 chưa có quyết định thông báo thu hồi đất, đất không bị tranh chấp, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ chuyển nhượng và bà M đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Chi nhánh văn phòng Đ không thực hiện nhiệm vụ công vụ của mình trong việc đăng ký biến động chuyển nhượng đất sang cho bà M xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Do đó bà M yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận hủy Thông báo số 1759/TB - CNVPĐKĐĐPT

ngày 30/11/2023 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố P**, tỉnh Bình Thuận về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị M**. Buộc Chi nhánh **Văn phòng Đ**, tỉnh Bình Thuận; **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B** thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Lê Thị M**.

Người bị kiện – Văn phòng Đ trình bày tại văn bản số 1234/VPĐKĐĐĐ-ĐKCG ngày 26/4/2023: Thống nhất với ý kiến tại văn bản 3555/CNVPĐKĐĐPT – TTLT ngày 17/4/2024. Không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày tại văn bản số 3555/CNVPĐKĐĐPT -TTLT ngày 17/4/2024:

Ngày 21/11/2023, Chi nhánh **Văn phòng Đ** có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị M** tại biên nhận số 2023-19230/TNHS. Bà **Lê Thị M** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông **Huỳnh Nam S** và vợ là bà **Nguyễn Thị Thanh T1** đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại **khu phố C, phường X, 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 CQ 133117 do **UBND thành phố P** cấp ngày 12/3/2019 cho ông **Nguyễn Văn S1**, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông **Huỳnh Nam S** ngày 07/11/2019. Qua rà soát hồ sơ thi thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận số CQ 133117 do **UBND thành phố P** cấp ngày 12/3/2019 có nguồn gốc được **UBND thành phố P** cho phép ông **Nguyễn Văn S1** được chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 500m² từ đất trồng lúa nước còn lại thành đất ở tại đô thị theo Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất đường giao thông và đất chuyên dùng) theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của **UBND tỉnh B**. 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/VPĐKĐĐĐ-ĐKCG ngày 31/8/2020 có ý kiến như sau: “Liên quan đến nội dung vướng mắc của Chi nhánh **văn phòng Đ**, **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 1696/KL-UBND ngày 16/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh B. 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 Thuận 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 B và UBND thành phố P về việc báo cáo xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B (nằm ngoài danh sách 132 trường hợp). Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở T2 tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023: “...3. Giao Sở T2 căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, các quy định pháp luật về đất đai và văn bản hướng dẫn thi hành, có văn bản hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện các thủ tục đất đai theo đúng quy định.”. 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 30/11/2023, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M. Sau khi các cấp có thẩm quyền có ý kiến chỉ đạo liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh V thì Chi nhánh Văn phòng sẽ thông báo lại cho bà Lê Thị M được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày tại văn bản số 3373/UBND-KSTTHC ngày 28/5/2024:

Thửa đất mà bà Lê Thị M đăng ký chuyển quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 453 (diện tích 500m²), tờ bản đồ số 11, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường X, 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 CQ 133117, số vào sổ cấp GCN: CH 02645 do UBND thành phố P cấp ngày 12/3/2019 cho ông Nguyễn Văn S1; sau đó, ông Nguyễn Văn S1 chuyển nhượng sang cho ông Huỳnh Nam S được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chỉnh lý biến động vào ngày 07/11/2019 có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận số CI 366219 do UBND thành phố P cấp ngày 25/9/2017 cho bà Châu Thị D và bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S1 vào ngày 16/11/2017. Liên quan đến nội dung này, ngày 15/01/2019, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 187/QĐ-UBND về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1 được chuyển mục đích sử dụng đất (vị trí được thể hiện tại Mảnh chỉnh lý thửa đất số 3, tờ bản đồ số 11 (212 455-5(C) do Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 28/12/2018). Theo nội dung Quyết định cho phép ông Nguyễn Văn S1 được chuyển sang sử dụng vào mục đích

đất ở tại đô thị với diện tích 500m². Tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 của UBND thành phố P về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1 được chuyển mục đích sử dụng đất thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018. Qua đối chiếu vị trí khu đất cho chuyển mục đích (vị trí được thể hiện tại Mảnh chính lý thửa đất số 3, tờ bản đồ số 11 (212 455-5(C)) do Chi nhánh Văn phòng. Về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền Đăng ký đất đai Phan Thiết lập ngày 28/12/2018) với Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch giao thông. Căn cứ Điều 52 Luật đất đai năm 2013 thì việc UBND thành phố P cho phép ông Nguyễn Văn S1 chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 15/01/2019 là không phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất và không đúng quy định của pháp luật. Ngày 30/11/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ báo số 1759/TB-CNVPĐKĐDPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M. Do đó, đối với nội dung mà bà Lê Thị M yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M và buộc Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ được giao không thuộc thẩm quyền của UBND 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 T2. UBND thành phố P có ý kiến đề Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Chi nhánh Văn phòng Đ viện dẫn vì 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 nên không giải quyết hồ sơ xin cập nhật biến động cho bà Lê Thị M là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M. Tuyên xử: Hủy Thông báo số 1759/TB- CNVPĐKĐDPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: **Lê Thị M** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1759/TB - CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đ**, tỉnh Bình Thuận về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà **Lê Thị M**. Buộc Chi nhánh **Văn phòng Đ**, tỉnh Bình Thuận; **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B** thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động do chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Lê Thị M** đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m² đất ở tại đô thị, địa chỉ thửa đất tại **khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**. Xét thấy, Quyết định hành chính và hành vi hành chính trên có nội dung điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32 của Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 30/11/2023, Chi nhánh **Văn phòng Đ** ban hành Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà **M**. Theo Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 557/TABT-HCTP của TAND tỉnh Bình Thuận thì bà **M** nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 18/12/2023 nên còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** là người bị kiện; **UBND thành phố P**, Chi nhánh **Văn phòng Đ**, Ông **Huỳnh Nam S**, bà **Nguyễn Thị Thanh T1** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đ**:

[4.1] Về trình tự, thẩm quyền: Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** thông qua các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh **Văn phòng Đ** thuộc **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai; Điều 70, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 9, Điều 11

Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3.

[4.2] Về nội dung: Qua kiểm tra rà soát thửa đất nêu trên có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn S1 chuyển mục đích từ đất trồng lúa nước còn lại thành đất ở tại đô thị theo quyết định số 187/QĐ – UBND ngày 15/01/2019 của UBND thành phố P nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch đất giao thông và đất chuyên dùng) theo Bản đồ quy hoạch đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nội dung chỉ đạo tại Công văn số 1981/VPĐKĐĐ-ĐKCG về việc phúc đáp nội dung Công văn số 4046/CNVPĐKĐĐPT ngày 20/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ liên quan các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đ, ...

Đồng thời, ngày 22/3/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ cũng đã có công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và UBND thành phố P về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất.

Sau khi UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo liên quan các nội dung vướng mắc theo đề xuất của UBND thành phố P, Chi nhánh Văn phòng Đ sẽ phối hợp thực hiện.

[5] Về nội dung khởi kiện:

[5.1] Thửa đất số thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 133117 do UBND thành phố P cấp ngày 12/3/2019, có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366219 do UBND thành phố P cấp ngày 25/9/2017 cho bà Châu Thị D và bà D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S1 vào ngày 16/11/2017; Ngày 15/01/2019, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 187/QĐ-UBND về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1 được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại thành đất ở đô thị nhưng không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch là đất đường giao thông và đất chuyên dùng) theo Bản đồ quy hoạch đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Sau đó, ông Nguyễn Văn S1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Nam S được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chỉnh lý biến động ngày 07/11/2019.

Ngày 27/5/2020, ông Huỳnh Nam S và bà Nguyễn Thị Thanh T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M được Phòng C tỉnh Bình Thuận, công chứng số 2109, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, thấy:

Thửa đất thửa đất số 453, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m² loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã được UBND

thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 133117 ngày 12/3/2019 cho ông Nguyễn Văn S1.

Ngày 07/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận số CQ 133117; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Nam S.

Ngày 27/5/2020, ông Huỳnh Nam S và bà Nguyễn Thị Thanh T1 chuyển nhượng tiếp thửa đất trên cho bà Lê Thị M, như vậy bà Lê Thị M là người nhận chuyển nhượng thứ 03 đối với người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 quy định về việc “Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu”:

“2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu ...”.

Đồng thời, tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định “2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Phía Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cũng không cung cấp cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ gì chứng minh đất hiện nay đang có tranh chấp hay bị kê biên theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cho rằng: Thửa đất của bà M nhận chuyển nhượng từ ông S có nguồn gốc từ việc UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (quy hoạch là đất đường giao thông và đất chuyên dùng) và lấy lý do chờ chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan cấp trên để từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà M mà không đưa ra được bất cứ một cơ sở pháp lý nào là không phù hợp quy định của pháp luật.

[5.3] Điều 188 luật đất đai 2013 quy định về Điều kiện 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: “...1. 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...”

Căn cứ các quy định trên thì thửa đất số 453, tờ bản đồ 11, với diện tích 500m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013, việc Chi nhánh Văn phòng Đ không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất trên là không có căn cứ.

Từ các chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023 là đúng về trình tự thủ tục, thẩm quyền nhưng không đúng về mặt nội dung theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị M. Vì vậy, bà Lê Thị M yêu cầu hủy Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ; đồng thời buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số thửa đất số 453, tờ bản đồ 11, với diện tích 500m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Lê Thị M là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trong hồ sơ vụ án, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ Điều 95; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M, về việc:

[1.1] Hủy Thông báo số 1759/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M;

[1.2] Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật về việc đăng ký biến động đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ 11, với diện tích 500m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố C, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà Lê Thị M.

[2] Về án phí: Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000194 ngày 13/3/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

[3]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật tố tụng Hành chính.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Thị Thanh Hòa