

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 78/2025/HC-ST

Ngày: 28/4/2025

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 Anh Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Hằng và bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Vi Thị Yến 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 Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 31/2025/TLST-HC, ngày 14/01/2025 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 70/2025/QĐXXST-HC ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

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

Địa chỉ: KDC Bắc Xuân An, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký Phan Thiết (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 390 Trần Hưng Đạo, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

Địa chỉ: Số 479 Trần Hưng Đạo, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

3. Ông Hà Văn T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

4. Bà Đàm Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn D trình bày:***

Ngày 24 tháng 12 năm 2019. Ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D thửa đất số 226; Tờ bản đồ số 6. Địa chỉ: Thôn X, xã N thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Diện tích 100m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 387338 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/12/2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số công chứng: 20664 Quyền số: 21TP/CC-SCC/HĐGD tại trụ sở Văn phòng Công chứng Trương Văn C. Sau đó, ông D nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết để đăng ký biến động sang tên Giấy chứng nhận từ ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H qua tên ông Nguyễn Văn D.

Ngày 30/10/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành công văn số 1730/CNVPĐKĐĐPT-ĐKCG về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết từ chối giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền, lợi hợp pháp của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

- 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 đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

**** Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận có ý kiến tại Văn bản số 545/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 27/02/2025:***

Đối với vụ khiếu kiện của ông Nguyễn Văn D, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết đã có Công văn số 1180/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 24/02/2025 cung cấp ý kiến và hồ sơ, tài liệu cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Công văn số 1180/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 24/02/2025 và không bổ sung hồ sơ, tài liệu nào khác ngoài tài liệu mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết cung cấp.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Tại văn bản số 1180/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 24/02/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có ý kiến như sau:

Ngày 24/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D tại biên nhận số 561/BPTNTKQ.

Ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn Xuân Phú, xã Phong Năm, thành phố Phan Thiết,

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 BQ 387338 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 04/12/2015 cho ông Bùi Văn Anh, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hà Văn T ngày 01/8/2019.

Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 387338 có lịch sử biến động như sau: Ngày 08/10/2014, UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận số BS 830704 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 2640m² đất trồng cây lâu năm; ngày 30/9/2015, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động với nội dung hiến 532,5m² để làm đường giao thông đi chung và chuyển mục đích sử dụng từ Đất trồng cây lâu năm thành Đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 17/3/2015.

- Bà Nguyễn Thị Hà thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6 thành nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 226 với diện tích 100,0 m² chuyển nhượng cho ông Bùi Văn A và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BQ 387338 ngày 04/12/2015; ngày 01/8/2019, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hà Văn T.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6 có nguồn gốc do UBND thành phố Phan Thiết cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 nhưng không phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Ngày 30/11/2023, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Công văn số 4721/UBND-KT về việc ý kiến về nội dung báo cáo và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023: “...2. *Giao trách nhiệm cho UBND các huyện, thị xã, thành phố tiếp tục tự rà soát và tự chịu trách nhiệm đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Trên cơ sở kết quả rà soát, có báo cáo và kiến nghị đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.*”

Căn cứ công văn nêu trên của UBND tỉnh Bình Thuận, hiện nay UBND thành phố Phan Thiết đang rà soát và kiến nghị đề xuất giải quyết đối với các trường hợp đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm rõ trách nhiệm của từng đơn vị, cá nhân tham mưu, giải quyết trước đây. Chi nhánh Văn phòng hiện 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 30/10/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết: Không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Ông Hà Văn T, bà Đàm Thị H: Đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và không có yêu cầu gì thêm; xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

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: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Đề nghị HĐXX Tuyên hủy Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D. 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 đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Người khởi kiện ông Nguyễn Văn D yêu cầu hủy Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất. Thông báo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết có nội dung điều chỉnh các hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, là quyết định hành chính ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông D. Do đó Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận. Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115 Luật Tố tụng hành chính vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận với quan hệ pháp luật là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết ban hành Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024. Đến ngày 12/12/2024, ông D nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện 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: Ngày 24/12/2019 ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6, diện tích 100 m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn X, xã N, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 387338 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Thuận cấp ngày 04/12/2015 cho ông Bùi Văn A, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hà Văn T ngày 01/8/2019. Thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m² nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và không bị cấm chuyển nhượng bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H cho ông Nguyễn Văn D là đảm bảo theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 167 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

[5] Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 387338 có lịch sử biến động như sau: Ngày 08/10/2014, UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận số BS 830704 cho bà Nguyễn Thị Hà đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6, diện tích 2640m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 30/9/2015, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động với nội dung hiến 532,5m² để làm đường giao thông đi chung và chuyển mục đích sử dụng từ Đất trồng cây lâu năm thành Đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 17/3/2015. Bà Nguyễn Thị H thực hiện tách thửa đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 6 thành nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 226 với diện tích 100,0 m² chuyển nhượng cho ông Bùi Văn A và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp đổi thành Giấy chứng nhận số BQ 387338 ngày 04/12/2015. Ngày 01/8/2019, Chi nhánh Văn phòng cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hà Văn T. Cho đến ngày xét xử sơ thẩm thì Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 17/3/2015 của UBND thành phố Phan Thiết chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ nên vẫn còn hiệu lực pháp luật. Việc đăng ký biến động sang tên người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thay đổi tên người sử dụng thửa đất, không làm thay đổi các thông tin khác đối với thửa đất. Các thông tin về diện tích và mục đích sử dụng đất thể hiện trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hà Văn T và bà Đàm Thị H cho ông Nguyễn Văn D 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 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung). Do đó, việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Phan Thiết tại Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 là không đúng quy định của pháp luật, nên ông Nguyễn Văn D yêu cầu hủy Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 là hoàn toàn có căn cứ, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[7] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 115, khoản 1, khoản 2 Điều 158, Điều 168, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính;

- Khoản 1 Điều 95, khoản 1 Điều 167, điểm c khoản 1 Điều 179 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 45, điểm a khoản 1 Điều 133 Luật đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi, bổ sung)

- 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 D:

- Huỷ Thông báo số 1730/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 30/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phan Thiết về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

- 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 đối với hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn D 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000555 ngày 10/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Anh Dũng