

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 88/2024/HC-ST

Ngày: 10-7-2024

V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai.

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

**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 Trần Phước Hiệu;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Văn Sáng;

Ông Phạm Văn Trinh;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Huyền Anh 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 10 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 64/2024/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: 94/2024/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Bà Ngô Thị Lê H, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người bị kiện:** Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi nhánh Văn phòng Đ1;

Người đại diện: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ1.

2/ Ủy ban nhân dân thành phố P.

Tại phiên tòa có mặt bà Ngô Thị Lê H; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện là bà Ngô Thị Lê H trình bày:

Bà Ngô Thị Lê H và ông Nguyễn Minh Đ được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222609 và số CN 222610 ngày 09/7/2018 đối với thửa đất số 240 và 241, tờ bản đồ số 32.

Ngày 18/01/2023, ông Nguyễn Minh Đ đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số số 240 và 241 nêu trên cho bà Ngô Thị Lê H thông qua Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng vào ngày 18/01/2023; số công chứng 00607 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (Chi nhánh VPĐKĐĐPT). Đến ngày 08/02/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Văn bản số 129/CNVPĐKĐĐPT với nội dung: thông báo kết quả hồ sơ hành chính của bà Ngô Thị Lê H. Không đồng ý với Văn bản nêu trên nên bà H đã kiến nghị và tháng 5/2023 tiếp tục nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 để tiếp tục thực hiện thủ tục hành chính theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222610 thì được chuyển quyền sử dụng đất và được ký xác nhận vào ngày 06/6/2023, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222609 thì cần phải tiếp tục đợi UBND tỉnh B có ý kiến chỉ đạo. Ngày 25/01/2024 Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Lê H. Nhận thấy việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà H là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết hủy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1, buộc Chi nhánh Văn phòng Đ1 và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phải thực hiện đúng nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà H theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 18/01/2023 đối với thửa đất số 240.

Người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có ý kiến tại Công văn số 1550/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 22/5/2024 về việc thống nhất ý kiến theo Công văn số 3100/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 có ý kiến tại Công văn số 3100/CNVPĐKĐĐPT-TTTL ngày 03/4/2024 như sau:

Ngày 19/01/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có tiếp nhận hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất (nhận tặng cho phần quyền) của bà Ngô Thị Lê H tại biên nhận số 894/TNHS. Sau khi tiếp nhận hồ sơ nêu trên của bà, Chi nhánh Văn phòng đã tiến hành thực hiện các thủ tục để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 222609 và CN 222610 được UBND thành phố P cấp ngày 09/7/2018 thuộc thửa đất số 240 và 241, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 105,3m² (đất ở 66,2m² và đất trồng cây lâu năm 39,10m²) và diện tích đất 74,7m² đất trồng cây lâu năm. Bà Ngô Thị Lê H nhận tặng cho từ ông Nguyễn Minh Đ theo Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất số 607, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2023 của Văn phòng C.

Qua kiểm tra phần diện tích đất ở tại đô thị có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố P nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất giao thông) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 31/8/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có 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 Đ1, liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đ1,...

Ngày 31/01/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã có Công văn số 01/BC-CNVPĐKĐĐPT về việc Báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong thực hiện nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng Đ1, trong đó có nội dung về các thửa đất có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất sai quy hoạch theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B.

Ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã có Công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT 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 có 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, có nêu: “...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 T2.*”

Căn cứ Công văn nêu trên của UBND tỉnh B, hiện nay UBND thành phố P 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.

Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Lê H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố P không có văn bản trình bày ý kiến và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

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

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.

Tòa án xác định đúng đối tượng khởi kiện và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc khởi kiện của người khởi kiện là còn thời hiệu; TAND tỉnh Bình Thuận giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Lê H. Tuyên hủy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1. Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ1, 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] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; vắng mặt UBND thành phố P; vắng mặt Chi nhánh Văn phòng Đ1 nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Lê H; Xét thấy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 có nội dung

dùng giải quyết và trả hồ sơ nhận chuyển nhượng đất của bà H, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự nên được xác định là quyết định hành chính bị kiện. Như vậy đối tượng khởi kiện là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính. Theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì khiếu kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Bình Thuận.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT. Ngày 29/01/2024, bà H khởi kiện đối với Thông báo trên là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Lê H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 222609, CN 222610 do UBND thành phố P cấp ngày 09/7/2018 và căn cứ Hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất được công chứng ngày 18/01/2023 tại Văn phòng C thì đủ căn cứ xác định: Bà Ngô Thị Lê H được nhận tặng cho hợp pháp từ ông Nguyễn Minh Đ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 105,3m² (đất ở 66,2m² và đất trồng cây lâu năm 39,10m²) và thửa đất số 241, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 74,7m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố D, phường X, TP ..

Ngày 19/01/2023, bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đ1. Ngày 25/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị Lê H đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 32, diện tích 105,3m² đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm với lý do, phần diện tích đất ở tại đô thị có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy hoạch (quy hoạch đất giao thông) 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và lấy lý do chờ ý kiến chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trước đây mà không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đề từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà H mà không viện dẫn được quy định nào của pháp luật là không phù hợp quy định của pháp luật. Mặt khác, việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với một phần diện tích thuộc thửa đất nêu trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Vì vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất không phải do lỗi của người sử dụng đất. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về cấp mới, cấp đổi và chuyển quyền sử dụng đất thì ngày 31/8/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã có 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 Đ1, liên quan đến các nội dung vướng mắc của Chi nhánh Văn phòng Đ1. Ngày 31/01/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã có Công văn số 01/BC-CNVPĐKĐĐPT về việc Báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong thực hiện nhiệm vụ của Chi nhánh Văn phòng Đ1, trong đó có nội dung về các thửa đất có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất sai quy hoạch theo Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của UBND tỉnh B. Ngày 22/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã có Công văn số 2120/CNVPĐKĐĐPT 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 nhưng đến nay cơ quan có thẩm quyền vẫn không có ý kiến chỉ đạo giải quyết liên quan đến chuyển mục đích sai quy hoạch sử dụng đất.

Đồng thời, diện tích 66,2 m² đất ở tại đô thị nêu trên được Ủy ban nhân dân thành Phố P cho phép ông Nguyễn Minh Đ và bà Ngô Thị Lê H được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị theo Quyết định số 4044/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành Phố P. Quyết định này đến nay vẫn chưa bị hủy bỏ hoặc thu hồi.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.* Như vậy thửa đất nêu trên mà bà H nộp hồ sơ đăng ký biến động đáp ứng đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy việc từ chối thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với hồ sơ của bà Ngô Thị Lê H đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó cần tuyên hủy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1. Đồng thời, buộc Chi nhánh Văn phòng Đ1, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện thủ tục cập nhật biến động đất đai theo yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ.

Từ nhận định trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Lê H là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện 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 7 Điều 22, điểm c khoản 1 Điều 99, Điều 106, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014;

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 bà Ngô Thị Lê H.

1.1 Hủy Thông báo số 109/TB-CNVPĐKĐDPT ngày 25/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1.

1.2 Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ1 thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với hồ sơ của bà Ngô Thị Lê H về việc nhận chuyển quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 32 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CN 222609.

2/ Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

2.2 Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Lê H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000195 ngày 13/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tổ tụng hành chính./.

Nơi nhận:

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

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

Trần Phước Hiệu

