

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 74/2025/HC-ST
Ngày: 25-4-2025
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 Lê Văn Xô

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Trinh;
2. Bà Lê Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: bà Mai Thị Trúc Giang – 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 Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2025/TLST-HC ngày 19 tháng 02 năm 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 68/2025/QĐXXST-HC, ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Minh H, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số I T, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Minh H1, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024).

- Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; (vắng mặt)

Địa chỉ: KDC B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ (Văn bản số 675/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 12/3/2025). (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thuế thành phố P – nay là Đội Thuế liên huyện P-H; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh L, chức vụ: Phó Chi cục trưởng (Văn bản ủy quyền số 1076/GUQ-CCT ngày 26/02/2025). (vắng mặt)

2. Chi nhánh Văn phòng Đ;

Địa chỉ: Số C T, phường L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ. (vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thành phố P; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Bà Phạm Thị Minh H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu phố H, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2024). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện trình bày:

Vợ chồng ông Trần Minh H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 667831 do UBND thành phố P cấp ngày 20/9/2018, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 74, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận và nợ tiền sử dụng đất 167.890.000đồng, theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 1871501 – TK0012620/TB-CCT ngày 19/7/2018 của Chi cục Thuế thành phố P.

Ngày 08/4/2021, ông Trần Minh H đã nộp vào ngân sách nhà nước số tiền 168.746.239 đồng để trả nợ tiền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 667831 và nộp hồ sơ tại bộ phận nhận kết quả - mục đích để đăng ký xóa nợ tiền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 667831 do UBND thành phố P cấp ngày 20/9/2018, đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 74, diện tích 200m² đất ở tại nông thôn với số tiền nợ 167.890.000đồng. Ngày 01/02/2024, ông Trần Minh H có nhận được Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1. Nội dung thông báo nêu: “... Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động (trả nợ) quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1, biên nhận số 2024-113/TNHS. Thửa đất của ông bà đăng ký biến động quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 161, tờ 74, diện tích 200,0m² đất ở tại nông thôn tại xã T, thành phố P, theo Giấy chứng nhận CO 667831 cấp ngày 20/9/2018, ông H và bà L1 đã được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 27/6/2018. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở của Ông, bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy

hoạch đất trồng cây lâu năm) 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 các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, ngày 04/7/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 1036/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1.”

Vợ chồng ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 đã trả đủ tiền ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận, như Chi nhánh Văn phòng Đ có Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 không thực hiện thủ tục đăng ký biến động (xóa nợ ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là trái quy định pháp luật đất đai, làm ảnh hưởng đến các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

Ông Trần Minh H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên hủy Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Bình Thuận về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1;

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thực hiện đúng nhiệm vụ công vụ được giao trong trường hợp đăng ký biến động (xóa nợ) ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:*

Tại văn bản số 675/VPĐKĐĐ-ĐKCG, ngày 12/3/2025 nội dung thể hiện: Thống nhất theo văn bản số 1621/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 11/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ trình bày:*

Tại văn bản số 1621/CNVPĐKĐĐPT-TTTLT ngày 11/3/2025 nội dung thể hiện: Ngày 25/01/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ có tiếp nhận hồ sơ trả nợ tiền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 tại biên nhận số 2024-113/TNHS. Thửa đất ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 đăng ký biến động (trả nợ) tiền sử dụng đất thuộc thửa đất số 161, tờ 74, diện tích 200.0m², đất ở nông thôn tại xã T, thành phố P, theo Giấy chứng nhận số CO 667831 cấp ngày 20/9/2018, ông H và bà L1 đã được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 4746/QĐ-UBND ngày 27/6/2018. Qua kiểm tra, phần diện tích đất ở của ông, bà có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp quy hoạch (quy hoạch 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 B đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, ngày 04/7/2023 Chi nhánh Văn phòng Đ có Công văn số 1036/TB-CNVPĐKĐĐPT, về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1.

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 T1 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 T1.*”

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. 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 01/02/2024, Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động (trả nợ) tiền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1. 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 ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo đối thoại cho Chi cục Thuế thành phố P, Ủy ban nhân dân thành phố P, nhưng đến nay Chi cục Thuế thành phố P, Ủy ban nhân dân thành phố P vẫn không có ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng 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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Trần Minh H tuyên hủy Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 của Chi nhánh văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ trả nợ tiền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1; buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trả nợ tiền sử dụng đất của bà theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân dân thành phố P, Chi cục T thành phố P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B được Tòa án triệu tập hợp lệ, các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa và đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 01/02/2024, ông Trần Minh H nhận được Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1. Ngày 26 tháng 12 năm 2024, ông Trần Minh H có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận là còn trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ông Trần Minh H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, xác định văn bản nêu trên là quyết định hành chính bị kiện. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng: do các Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Thuận vẫn là đơn vị hạch toán phụ thuộc, chưa có tư cách pháp nhân và vẫn đang hoạt động theo Quyết định số 2094/QĐ-UBND, ngày 03/10/2023 của UBND tỉnh B. Nên Tòa án tỉnh tiếp tục xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện và thụ lý giải quyết vụ án là đảm bảo quyền lợi của đương sự và đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H.

- Căn cứ lời khai của người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và tài liệu chứng cứ thể hiện:

Ngày 27/6/2018, ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 được UBND thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đối với thửa đất số 42B, tờ bản đồ số 20, diện tích 1020m². Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 072094, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 24/12/2004, được chuyển sang sử dụng mục đích đất ở tại nông thôn, diện tích 200m², thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

Ngày 20/9/2018, 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 CO 667831 cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 74, diện tích 300,0m² tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có thu tiền sử dụng đất 167.890.000 đồng.

Ngày 08/4/2021, bà Nguyễn Thị L1 đã nộp vào ngân sách Nhà nước theo

chứng từ nộp tiền số 0012763 ngày 08/4/2021, tại Ngân hàng TMCP C, chi nhánh B với tổng số tiền đã nộp là 168.746.239 đồng theo Thông báo số 140/2021/TB-CCT ngày 07/4/2021 và Thông báo số 1862/TB-CCT ngày 08/4/2021 của Chi cục Thuế thành phố P. Ngày 25/01/2024, bà Nguyễn Thị L1 nộp hồ sơ trả nợ tiền sử dụng đất đến Chi nhánh Văn phòng Đ.

Nhận thấy, khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay không có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật hủy bỏ hoặc thu hồi quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất đối với Nhà nước. Nhưng Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 về việc hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L2 không đúng quy định tại điểm c và điểm d khoản 5 Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 thì sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận. Văn phòng có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc.

Từ nhận định trên, xét yêu cầu của ông Trần Minh H về việc hủy Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ là có căn cứ chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[6] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, hoàn lại tạm ứng án phí cho ông H.

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; điểm c và d khoản 5 Điều 1 Nghị định 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh H về việc:

- Hủy Thông báo số 170/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 01/02/2024 của Chi nhánh văn phòng Đ về việc hoàn trả hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1.

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện nhiệm vụ, công vụ là thực hiện thủ tục xóa nợ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 667831 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/9/2018 cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị L1 theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm;

- Hoàn trả cho ông Trần Minh H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000574 ngày 07/02/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

3. Tất cả các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

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

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

Lê Văn Xô