

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 57/2025/HC-ST
Ngày: 28 - 3 - 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 Hồng Thái

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Trinh

Ông Phan Đình Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Khang 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 Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2024/TLST-HC ngày 26 tháng 11 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 49/2025/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lương Minh Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 4465/9/17 đường NCP, phường TTA, quận BT, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khu phố 4, phường PT, thành phố P, tỉnh BT (Văn bản uỷ quyền ngày 28/10/2024).

- Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T1 - Giám đốc

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh TR – Giám đốc CN VPĐK P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh TR - Giám đốc

2. Ủy ban nhân dân thành phố P

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T2 - Chủ tịch.

3. Ông Nguyễn Phú T3, sinh năm 1955; Bà Trần Thị H, sinh năm 1956; Cùng

địa chỉ: Số 152 đường LT, phường O, quận ĐĐ, Thành phố H1.

Tại phiên tòa, tất cả những người tham gia tố tụng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện ông Lương Minh Đ và ông Nguyễn Quốc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lương Minh Đ là người nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT, được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật biến động ngày 10/12/2018, ngày 31/5/2019, ngày 28/02/2023.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được VPCC NVR chứng nhận số 000426, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2023.

Thời điểm các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 08/3/2023 và cho đến hôm nay thì tài sản này không bị ngăn chặn bởi Quyết định hành chính của Cơ quan hành chính, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án hoặc Quyết định thi hành án của Cơ quan Thi hành án dân sự.

Vì vậy, tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 474 nêu trên là tài sản hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật và được Hiến pháp, cũng như Bộ luật Dân sự hiện hành bảo vệ.

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 3/2023 có đầy đủ các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 474 theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000426 ngày 08/3/2023 đã tuân thủ đầy đủ các quy định về hình thức tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 trước đây và thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014.

Sau khi ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ đã kê khai đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa các cấp để thực hiện thủ tục sang tên thửa đất nêu trên.

Ngày 16/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT hoàn trả hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, với lý do phần diện tích đất ở tại nông thôn có nguồn gốc chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp quy hoạch theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh BT.

Theo đó, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 hoàn trả hồ sơ nêu trên là đã không xem xét toàn diện quy định của pháp luật đất đai, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công dân. Bởi vì, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 23, khoản 1 Điều 27, điểm b khoản 1 Điều 28, khoản 1 Điều 37 và khoản 1

Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024) thì việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ là đúng quy định pháp luật. Đồng thời, việc nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên cũng không làm thay đổi hiện trạng, diện tích, mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở nông thôn của Ủy ban nhân dân thành phố P đến nay chưa bị thu hồi, hủy bỏ; đến nay các cơ quan có thẩm quyền không có ý kiến, không đưa ra phương án khắc phục mà bỏ mặc hậu quả xảy ra.

Đồng thời, tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trước đây quy định:

“5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp ... nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Bên cạnh đó, khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Theo đó, trong trường hợp này, ông Lương Minh Đ rõ ràng là người thứ ba ngay tình được pháp luật dân sự bảo vệ.

Do đó, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là cơ quan trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT không thực hiện thủ tục hành chính giải quyết hồ sơ nhận chuyển nhượng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật biến động ngày 10/12/2018, ngày 31/5/2019 và ngày 28/02/2023 nêu trên là không có căn cứ pháp luật và đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Đ.

Vì vậy, ông Lương Minh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất tỉnh BT và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lương Minh Đ là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật biến động ngày 10/12/2018, ngày 31/5/2019 và ngày 28/02/2023.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT có ý kiến tại Văn bản số 4316/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 16/12/2024:

Đối với vụ khiếu kiện của ông Lương Minh Đ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã có Văn bản số 11169/CNVPĐKĐDPT-TTTL ngày 12/12/2024 cung cấp ý kiến và toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan cho Tòa án. Văn phòng Đăng ký đất đai thống nhất ý kiến tại Văn bản số 11169/CNVPĐKĐDPT-TTTL ngày 12/12/2024 và không có hồ sơ, tài liệu nào khác để cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có ý kiến tại Văn bản số 11169/CNVPĐKĐDPT-TTTL ngày 12/12/2024:

Ngày 14/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp lại Giấy chứng nhận của ông Lương Minh Đ tại biên nhận số 21/BPTNTKQ.

Ông Lương Minh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529... do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 22/11/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú T3 ngày 31/5/2019.

Qua rà soát hồ sơ thì thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89 theo Giấy chứng nhận số CP 529... có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Thu H1 được Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 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 Ủy ban nhân dân tỉnh BT.

Ngày 30/11/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh BT 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 tỉnh BT tại Công văn số 5523/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/11/2023: "... 2. *Giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh BT, hiện nay Ủy ban nhân dân 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 16/10/2024, Chi nhánh Văn phòng ban hành Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐDPT về việc

hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ. 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 Lương Minh Đ được biết và phối hợp thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến tại Văn bản số 1477/UBND-KT ngày 04/3/2025:

Ngày 12/12/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có Văn bản số 11169/CNVPĐKĐDPT-TTLT gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận để cung cấp ý kiến theo Thông báo thụ lý vụ án số 234/2024/TLST-HC ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Qua nghiên cứu hồ sơ và ý kiến tham mưu của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 817/TN&MT ngày 20/02/2025, Ủy ban nhân dân thành phố P có ý kiến như sau:

1. Thửa đất số 564, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.160m², loại đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT có nguồn gốc thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 441... do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 01/02/2010 cho bà Bùi Thị H3.

Ngày 21/12/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngày 20/9/2018, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7020/QĐ-UBND cho phép bà Nguyễn Thị Thu H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 300m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn.

Ngày 22/11/2018, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 441... nêu trên sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529..., thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529..., thửa đất số 475, tờ bản đồ số 89, diện tích 1.743,2m², loại đất trồng cây hàng năm khác cho bà Nguyễn Thị Thu H1;

Bà Nguyễn Thị Thu H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89 và thửa đất số 475, tờ bản đồ số 89 nêu trên cho ông Nguyễn Phú T3 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P cập nhật chỉnh lý biến động vào ngày 31/5/2019;

Ngày 08/3/2023, ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H (vợ ông T3) chuyển nhượng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89 nêu trên cho ông Lương Minh Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được VPCC NVR chứng thực theo số công chứng 000426, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD;

Qua rà soát hồ sơ, thì thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 529... có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 cho phép bà Nguyễn Thị Thu H1 được chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 300m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn 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 Ủy ban nhân dân tỉnh BT.

Tại Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 nêu trên, thì trong phần cơ sở pháp lý căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BT phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BT phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018.

Căn cứ Mạnh chinh lý, bản đồ địa chính số 596-2018 kèm theo tại Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P lập ngày 09/8/2018 đối chiếu với các quy hoạch như sau:

- Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BT phê duyệt tại Quyết định số 3200/QĐ-UBND ngày 13/12/2013 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phần lớn thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm và phần nhỏ thuộc quy hoạch đất chuyên dùng.

- Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố P đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BT phê duyệt tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 thì vị trí khu đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố P chưa thu hồi và hủy Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 nêu trên.

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 thì việc Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép bà Nguyễn Thị Thu H1 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn theo Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 thì không phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đối với nội dung mà ông Lương Minh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 nêu trên và buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật thì không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P, vì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT.

Trên cơ sở hồ sơ lưu trữ của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố trả lời cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và không chịu tất cả về tính pháp lý của hồ sơ đã được cấp Giấy chứng

nhận. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận căn cứ quy định để thẩm định tính hợp pháp của tài liệu.

3. Ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho ông Tuấn, bà Hà qua đường bưu điện theo địa chỉ của ông Tuấn, bà Hà ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến nay ông Tuấn, bà Hà không có ý kiến gì.

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 Điều 32, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Minh Đ:

- Hủy Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT thực hiện nhiệm vụ, công vụ giải quyết hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT chịu án phí hành chính sơ thẩm theo khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, vắng mặt người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P, Ủy ban nhân dân thành phố P, nhưng tất cả đã có văn bản đề nghị xét xử vụ án vắng mặt; ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H vắng mặt, nhưng đến thời điểm này giữa ông Lương Minh Đ và ông Nguyễn Phú T3, bà Trần Thị H không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa hai bên và việc vắng mặt của ông T3, bà H không gây trở ngại cho việc xét xử vụ án, nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 158 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện:

[2.1] Ông Lương Minh Đ là người được nhận chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được VPCC NVR chứng nhận ngày 08/3/2023 đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT, đã được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Phú T3 ngày 31/5/2019.

[2.2] Ngày 14/10/2024, ông Lương Minh Đ nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên ông Đ. Đến ngày 16/10/2024, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Văn bản số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ.

[2.3] Việc trả hồ sơ, từ chối đăng ký biến động sang tên ông Lương Minh Đ đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ nên ông Đ có quyền khởi kiện đối với Văn bản số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P theo quy định tại khoản 1 Điều 115 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P ban hành Văn bản số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024. Đến ngày 28/10/2024, ông Lương Minh Đ nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

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

[4.1] Về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, diện tích 300m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT, đã được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Phú T3 ngày 31/5/2019. Do đó, vợ chồng ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).

Ông Lương Minh Đ không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 169 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 28 Luật Đất đai năm 2024).

Vì vậy, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú T3 và bà Trần Thị H với ông Lương Minh Đ là đảm bảo quy định của pháp luật.

[4.2] Quyết định số Quyết định số 7020/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố P cho phép bà Nguyễn Thị Thu H1 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn với diện tích 300m², đến thời điểm này không có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kết luận việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định này là không đúng quy định của pháp luật và hủy bỏ Quyết định này.

[4.3] Từ cơ sở trên, xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phú T3, bà Trần Thị H và ông Lương Minh Đ 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 và điểm a khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013

(nay là khoản 1 và khoản 4 Điều 131, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024). Mặt khác, việc trả lại hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P tại Văn bản số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024, nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P lại không viện dẫn được căn cứ pháp lý nào. Do vậy, ông Lương Minh Đ yêu cầu hủy Văn bản số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT 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 vào: Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 95, khoản 1 Điều 168, Điều 169, Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 (Điều 28, khoản 1 Điều 45, khoản 1 và khoản 4 Điều 131, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024); 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 Lương Minh Đ:

- Hủy Thông báo số 1647/TB-CNVPĐKĐĐPT ngày 16/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc hoàn trả hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất của ông Lương Minh Đ;

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh BT, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lương Minh Đ đối với thửa đất số 474, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại thôn TT, xã TN, thành phố P, tỉnh BT, đã được Ủy ban nhân dân 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 CP 529... ngày 22/11/2018; cập nhật biến động chuyển nhượng sang tên ông Nguyễn Phú T3 ngày 31/5/2019 theo quy định của pháp luật và phù hợp với phần nhận định của bản án liên quan đến yêu cầu của người khởi kiện.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

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

- Hoàn trả lại cho ông Lương Minh Đ 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000480 ngày 21/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, các 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 Tổ tụng hành

chính.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Hồng Thái