

Bản án số: **56/2022/HC-ST**
Ngày: 25-11-2022
V/v khiếu kiện quyết định
hành chính, hành vi 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 Đào Văn Sáng

Ông Tăng Minh Viên

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25/11/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 95/2022/TLST-HC ngày 18/8/2022 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/QĐXXST-HC ngày 04 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST-HC ngày 18/11/2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1993.

Nơi cư trú: Tổ 1, thôn 2, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

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

Địa chỉ: phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có văn bản xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Nguyễn Tấn T - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P. Địa chỉ: Số 390 T, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P: Ông Phan Thành L- Phó Giám đốc phụ trách (vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh B (có văn bản xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố P: Ông Võ Văn P - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2022, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12/9/2022 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Bùi Văn L trình bày:

Ngày 15/11/2021, ông Nguyễn Hữu V có nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P để yêu cầu về việc xem xét, giải quyết việc công nhận và cho sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 441982 cấp ngày 10/5/2017; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366265 cấp ngày 02/10/2017, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/7/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Minh U và ông Bùi Minh Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu V, được Văn phòng công chứng P công chứng số 2729, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Tuy nhiên, từ ngày 15/11/2021 cho đến nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V, dù ông V nhiều lần liên hệ để được giải quyết hồ sơ nhưng không được. Đến ngày 08/8/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P trả lời bằng văn bản số 1212/CNVPĐKĐDPT về việc trả hồ sơ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu V.

Bản thân ông V thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tuân thủ theo đúng quy định pháp luật nhưng không được công nhận, cho sang tên quyền sử dụng đất. Nên việc không thực hiện đúng hành vi công vụ và ban hành văn bản hoàn trả hồ sơ xin sang tên quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy Văn bản số 1212/CNVPĐKĐDPT ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P về việc thông báo kết quả giải quyết hồ sơ và hoàn trả lại hồ sơ của ông Nguyễn Hữu V.

2/ Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P phải thực hiện hành vi hành chính là giải quyết công nhận hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cập nhật sang tên quyền sử dụng đất cho tôi theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật đối với các thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 441982 cấp ngày 10/5/2017; thửa đất

số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366265 cấp ngày 02/10/2017.

Tại Văn bản số 1976/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 03/10/2022, người bị kiện trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

1. Về hồ sơ giao đất tái định cư và cấp giấy Chứng nhận số CI 366265 cho hộ bà Nguyễn Phương V

Ngày 28/11/2016, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 1122/QĐ-UBND về việc giao đất ở cho hộ bà Nguyễn Phương V với diện tích: 100m²; đất ở đô thị theo diện giải tỏa dự án đường L, tại khu dân cư V, phường P, thành phố Phan Thiết.

Ngày 02/10/2017, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CI 366265 cho hộ bà Nguyễn Phương V, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tại khu dân cư V, phường P, thành phố P.

Ngày 19/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T.

Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

2. Về hồ sơ giao đất tái định cư và cấp giấy Chứng nhận số CG 441083 cho hộ bà Nguyễn Phương T

Ngày 28/11/2016, UBND thành phố P ban hành Quyết định số 1121/QĐ-UBND về việc giao đất ở cho hộ bà Nguyễn Phương T với diện tích: 100m²; đất ở đô thị theo diện giải tỏa dự án đường L, tại khu dân cư V, phường P, thành phố P.

Ngày 13/4/2017, UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CG 441083 cho hộ bà Nguyễn Phương T, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tại khu dân cư V, phường P, thành phố P.

Ngày 18/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Phương T sang ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O, đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CG 441083. Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ khoản 3 Điều 100 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2016; Điều 37 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P đã tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình Sở Tài nguyên & Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận số CG 441083, đồng thời cấp mới Giấy chứng nhận số CG 441982 ngày 10/5/2017 cho ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O.

Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CG 441982; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

3. Về hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu V:

Ngày 15/11/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Minh U sang ông Nguyễn Hữu V đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CI 366265 và số CG 441982.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ và rà soát công văn tiếp nhận, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có nhận được Công văn số 8972/UBND-TC ngày 03/12/2019 của UBND thành phố P về việc dừng tham mưu giải quyết hồ sơ giao đất đối với một số hộ dân được giao đất ở thuộc dự án đường L và Công văn số 269/UBND-TC ngày 25/8/2020 của UBND thành phố P về việc khẩn trương khắc phục các sai sót liên quan đến dự án đường L. Theo đó, UBND thành phố P có ý kiến tạm dừng tiếp nhận hồ sơ xin giao đất, cấp Giấy chứng nhận và chuyển quyền sử dụng đất đối với các hồ sơ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường L (đoạn từ đường Lê Hồng Phong đến đường Trần Hưng Đạo).

Ngày 07/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có công văn số 1384/CNVPĐKĐĐPT gửi UBND thành phố P báo cáo xin ý kiến hướng dẫn cụ thể trường hợp nào phải tạm dừng giải quyết, trường hợp nào được tiếp tục giải quyết đối với các hồ sơ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường L, cần thiết phải có danh sách cụ thể đối với từng trường hợp để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có cơ sở thực hiện và hướng dẫn cho người dân. Đến nay, UBND thành phố P chưa có ý kiến giải quyết các trường hợp nêu trên.

Từ những vướng mắc trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có Văn bản số 1212/CNVPĐKĐĐPT ngày 08/8/2022 về việc thông báo đến ông Nguyễn Hữu V được biết tình trạng việc giải quyết hồ sơ của ông. Sau khi UBND thành phố P có ý kiến giải quyết vướng mắc nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P sẽ thông báo đến ông Nguyễn Hữu V được biết nội dung hồ sơ và giải quyết hồ sơ theo quy định.

Tại Văn bản số 8294/CNVPĐKĐĐ ngày 04/10/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P:

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị Minh U, biên nhận số 2021-9555/TNHS ngày 15/11/2021. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đã tiến hành thực hiện các thủ tục để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

Thửa đất của ông Nguyễn Hữu V đăng ký nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100,0m², đất ở đô thị, tọa lạc tại phường P,

thành phố P, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 441083 cấp ngày 10/5/2017 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100,0m², đất ở đô thị, tọa lạc tại phường P, thành phố P, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366265 cấp ngày 02/10/2017.

Qua kiểm tra, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100,0m², đất ở đô thị do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Phương T tại Quyết định số 1121/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của UBND thành phố P theo diện giải tỏa dự án đường L (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Lê Hồng Phong), được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 441083 cấp ngày 13/4/2017 và cấp đổi sang Giấy chứng nhận số CG 441982 ngày 10/5/2017; thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100,0m², đất ở đô thị do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Phương V tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 của UBND thành phố P, theo diện giải tỏa dự án đường L (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Lê Hồng Phong) và được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366265 cấp ngày 02/10/2017.

Hiện nay thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30 thuộc trường hợp đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất theo diện giải tỏa dự án đường L (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Lê Hồng Phong) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đang tạm dừng xin ý kiến hướng dẫn giải quyết theo chỉ đạo của UBND thành phố P tại Công văn số 8972/UBND-TC ngày 03/12/2019 theo ý kiến của UBND thành phố P tại Công văn số 3911/UBND-ĐBGT ngày 07/7/2021 và Công văn số 1920/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 20/8/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Như vậy, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30 thuộc trường hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P đang tạm dừng để xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố P.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố P:

Ngày 13/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận có Thông báo số 165/TB-TA về việc bổ sung người tham gia tố tụng, bổ sung UBND thành phố P tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, cùng ngày Tòa án có Thông báo số 205/TB-TA về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại.

Ngày 13/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận có Thông báo số 164/TB-TA về việc thông báo giao nộp văn bản ghi ý kiến, cung cấp tài liệu, chứng cứ; yêu cầu độc lập gửi cho UBND thành phố P.

Ngày 26/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, UBND thành phố có đơn xin vắng mặt chỉ cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp; đồng thời cũng không có

văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và cũng không có yêu cầu độc lập.

Ngày 28/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tiếp tục có Thông báo số 164/TB-TA về việc thông báo giao nộp văn bản ghi ý kiến, cung cấp tài liệu, chứng cứ; yêu cầu độc lập gửi cho UBND thành phố P nhưng đến nay UBND thành phố P vẫn không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 7, Điều 32, Điều 116; Điểm c khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V. Tuyên xử: Hủy Văn bản số 1212/CNVPĐKĐĐPT ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố P; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Nguyễn Hữu V khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 1212/CNVPĐKĐĐPT ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P về việc thông báo kết quả giải quyết hồ sơ và hoàn trả lại hồ sơ của ông Nguyễn Hữu V; đồng thời buộc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P phải thực hiện nhiệm vụ công vụ về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho ông theo đúng quy định của pháp luật. 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 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 08/8/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ban hành Văn bản số 1212/CNVPĐKĐĐPT thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Nguyễn Hữu V, nội dung không giải quyết hồ sơ của ông V. Ngày 17/8/2022, ông Nguyễn Hữu V nộp đơn khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính của Văn

phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tại Tòa án, là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Tại phiên tòa, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là người bị kiện và UBND thành phố P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[4] Tính hợp pháp của Văn bản số 1212/CNVPĐKĐĐPT, ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P:

[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 đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P 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 Tài nguyên và Môi trường.

[4.2] Về nội dung: Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất do ông Nguyễn Hữu V chuyển nhượng từ bà Lê Thị Minh U theo Giấy chứng nhận số CI 366265 và số CG 441982 thuộc dự án đường L (đoạn từ đường Lê Hồng Phong đến đường Trần Hưng Đạo).

Trong quá trình giải quyết hồ sơ và rà soát công văn tiếp nhận, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có nhận được Công văn số 8972/UBND-TC ngày 03/12/2019 của UBND thành phố P về việc dừng tham mưu giải quyết hồ sơ giao đất đối với một số hộ dân được giao đất ở thuộc dự án đường L và Công văn số 269/UBND-TC ngày 25/8/2020 của UBND thành phố P về việc khẩn trương khắc phục các sai sót liên quan đến dự án đường L. Theo đó, UBND thành phố P có ý kiến tạm dừng tiếp nhận hồ sơ xin giao đất, cấp Giấy chứng nhận và chuyển quyền sử dụng đất đối với các hồ sơ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường L (đoạn từ đường Lê Hồng Phong đến đường Trần Hưng Đạo).

Ngày 07/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có công văn số 1384/CNVPĐKĐĐPT gửi UBND thành phố P báo cáo xin ý kiến hướng dẫn cụ thể trường hợp nào phải tạm dừng giải quyết, trường hợp nào được tiếp tục giải quyết đối với các hồ sơ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường L, cần thiết phải có danh sách cụ thể đối với từng trường hợp để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P có cơ sở thực hiện và hướng dẫn cho người dân. Đến

nay, UBND thành phố P chưa có ý kiến giải quyết các trường hợp nêu trên nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P chưa có cơ sở để giải quyết.

[5] Xét về nội dung vụ án:

[5.1] Thửa đất thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CI 366265 ngày 02/10/2017 cho hộ bà Nguyễn Phương V. Ngày 19/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T. Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

Thửa đất thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tại khu dân cư V, phường P, thành phố P đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CG 441083 ngày 13/4/2017 cho hộ bà Nguyễn Phương T. Ngày 18/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Phương T sang ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O, đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CG 441083. Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ khoản 3 Điều 100 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2016; Điều 37 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P đã tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình Sở Tài nguyên & Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận số CG 441083, đồng thời cấp mới Giấy chứng nhận số CG 441982 ngày 10/5/2017 cho ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O. Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CG 441982; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

Ngày 29/7/2021, bà Lê Thị Minh U và ông Bùi Minh Đ chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu V, đã được Văn phòng Công chứng P công chứng số 2729, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

[5.2] Xét về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, với diện tích 200,0m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì thấy:

Thửa đất thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CI 366265 ngày 02/10/2017 cho hộ bà Nguyễn Phương V. Ngày 19/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T. Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P xác nhận

tại trang 3 Giấy chứng nhận số CI 366265; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

Thửa đất số thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, với diện tích: 100m²; đất ở đô thị, tại khu dân cư V, phường P, thành phố P đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận số CG 441083 ngày 13/4/2017 cho hộ bà Nguyễn Phương T. Ngày 18/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai P có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Nguyễn Phương T sang ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O, đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CG 441083. Qua thẩm tra hồ sơ, căn cứ khoản 3 Điều 100 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2016; Điều 37 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết đã tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình Sở Tài nguyên & Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận số CG 441083, đồng thời cấp mới Giấy chứng nhận số CG 441982 ngày 10/5/2017 cho ông Phan Thanh T và bà Nguyễn Thị Hoàng O. Ngày 04/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận số CG 441982; với nội dung: Chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh U.

Ngày 29/7/2021, bà Lê Thị Minh U và ông Bùi Minh Đ chuyển nhượng tiếp 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu V, như vậy ông Nguyễn Hữu V là người nhận chuyển nhượng thứ 04 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 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. Lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P không đăng ký biến động cho ông V, với lý lẽ “Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai P có nhận được Công văn số 8972/UBND-TC ngày 03/12/2019 của UBND thành phố P về việc dừng tham mưu giải quyết hồ sơ giao đất đối với một số hộ dân được giao đất ở thuộc dự án đường L và Công văn số 269/UBND-TC ngày 25/8/2020 của UBND thành phố P về việc khẩn trương khắc phục các sai sót liên quan đến dự án đường L. Theo đó, UBND thành phố P có ý kiến tạm dừng tiếp nhận hồ sơ xin giao đất, cấp Giấy chứng nhận và chuyển quyền sử dụng đất đối với các hồ sơ được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thuộc dự án đường L (đoạn từ đường Lê Hồng Phong đến đường Trần Hưng Đạo)”; căn cứ này là không phù hợp bởi lẽ tại mục 3.3 của Công văn số 8972/UBND-TC ngày 03/12/2019 của UBND thành phố P cũng đã thể hiện “3.3 Trường hợp đã được UBND thành phố P giao đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Nếu đã chuyển quyền thì xử lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai”.

Đồng thời, tại Công văn số 1553/STP-NV2 ngày 21/9/2022 của Sở Tư pháp tỉnh B về việc phúc đáp Công văn số 213/CV-THC ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh, có nội dung: “Trên cơ sở rà soát Hệ thống Cơ sở dữ liệu công chứng, chứng thực, Sở Tư pháp thông báo không có thông tin ngăn chặn đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 441982 cấp ngày 10/5/2017 và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 366265 cấp ngày 02/10/2017”

Mặt khác, tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định: "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 của trên thì thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, 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 Đăng ký đất đai P 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 Đăng ký đất đai P ban hành Văn bản số 1212/CNVPĐKĐDPT ngày 08/8/2022 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 ông Nguyễn Hữu V. Vì vậy, ông Nguyễn Hữu V yêu cầu hủy Văn bản số 1212/CNVPĐKĐDPT của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố P có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ đăng ký biến động đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Hữu V 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, quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên không đặt ra để xem xét.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu V 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 những 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; Điều 79 và khoản 5 Điều 87 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 ông Nguyễn Hữu V:

[1.1] Hủy Văn bản số 1212/CNVPĐKĐDPT ngày 08/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai P về việc thông báo kết quả hồ sơ hành chính của ông Nguyễn Hữu V;

[1.2] Hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất P trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B về việc không giải quyết, hoàn trả hồ sơ đăng ký biến động đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận của ông Nguyễn Hữu V, là trái pháp luật.

[1.3] Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai P thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật việc ông Nguyễn Hữu V đăng ký biến động đối với thửa đất số 220, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị và thửa đất số 226, tờ bản đồ số 30, diện tích 100m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại tọa lạc tại khu dân cư V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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 ông Nguyễn Hữu V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008399 ngày 18/8/2022 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;
- VKSND cấp cao;
- Cục THA tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, THC;

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

Vũ Thị Thanh Hòa