

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 80/2023/HC-ST

Ngày 17- 7 - 2023

*V/v khiếu kiện hành vi hành chính về
lĩnh vực quản lý đất đai*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Ngọc Bằng

Ông Trần Công Nho.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Huỳnh Văn Hảo - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 118/2022/TLST-HC ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXXST-HC ngày 21 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1980; Địa chỉ: A- P, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1985, địa chỉ: H- Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022*), có mặt.

2. Người bị kiện: Văn phòng Đ; Địa chỉ: I- H, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Trần Văn C1- Phó giám đốc Văn phòng Đ, là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022*), vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam

Địa chỉ: 09- Trần Hưng Đạo, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn S- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952; Địa chỉ: khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền lợi ích của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Ngày 06/5/2022, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 001266, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD (Sau đây gọi tắt là: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo đó, ông Công nhận chuyển nhượng của bà H toàn bộ thửa đất số 506, tờ bản đồ số 65, diện tích 100m², tại khối B, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C 02 lần nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Trung tâm hành chính công thành phố H. Sau khi nhận hồ sơ của ông C, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 10/6/2022 trả lại hồ sơ cho ông C với lý do thửa đất bà H chuyển nhượng cho ông C đã có Thông báo thu hồi đất số 20/TB-UBND ngày 22/01/2020 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố H để đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị T.

Ông C không đồng ý với việc trả hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 vì cho rằng: thửa đất số 506, tờ bản đồ số 65, diện tích 100m² bà H chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 496000 ngày 02/11/2017, không có tranh chấp, không bị kê biên, đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Việc Chi nhánh Văn phòng Đ1 chuyển trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai của ông C là không đúng quy định pháp luật. Do đó, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1; Buộc Văn phòng Đ nhận lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai và thực hiện chỉnh lý biến động đất đai của ông Nguyễn Thành C theo quy định của pháp luật.

Người bị kiện Văn phòng Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố H và bà Nguyễn Thị H trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết không có văn bản nêu ý kiến của mình về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông C.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính năm 2015. Về nội dung: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên bố hành vi hành chính trả

lại hồ sơ đăng ký, chỉnh lý biến động của Văn phòng Đ được thể hiện tại các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 là trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đ nhận lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai và thực hiện chỉnh lý biến động đất đai của ông Nguyễn Thành C theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người khởi kiện thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 08/9/2022, theo đó, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hành vi hành chính trả lại hồ sơ đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai của Văn phòng Đ tại các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 là hành vi hành chính trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đ nhận lại hồ sơ đăng ký chỉnh lý biến động đất đai của ông Nguyễn Thành C và thực hiện chỉnh lý biến động đất đai theo đúng quy định của pháp luật. Tại Thông báo thụ lý vụ án số 118/TLST- HC ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã xác định các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 là quyết định hành chính bị khiếu kiện là không chính xác vì đây là hành vi hành chính được thể hiện bằng văn bản nên Hội đồng xét xử cần xác định lại cho đúng quy định của pháp luật. Như vậy, đối tượng khởi kiện trong vụ án này là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai của Văn phòng Đ, ông C có quyền khởi kiện, yêu cầu khởi kiện của ông C là còn trong thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 115, Điều 116 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người đại diện hợp pháp của người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ngày 06/5/2022, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thành C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2. Theo đó, bà H chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 506, tờ bản đồ số 65, diện tích 100m², loại đất ở đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 496000 ngày 02/11/2017 cho bà Nguyễn Thị H. Việc chuyển nhượng của bà H và ông C là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Cụ thể, theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn 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*”. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho ông C là đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

[3.2] Tại các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã cho rằng thửa đất nêu trên không đủ điều kiện chuyển nhượng vì đã được UBND thành phố H ban hành Thông báo thu hồi đất số 20/TB-UBND ngày 22/01/2020 để thực hiện dự đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị T, là không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ:

Điều 67 Luật Đất đai quy định về thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất là việc Nhà nước thông báo tới người sử dụng đất về kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, nghĩa vụ chấp hành quyết định thu hồi đất của người có đất bị thu hồi.

Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai quy định về việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất “*Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, khi có Thông báo thu hồi đất thì người sử dụng đất chỉ bị hạn chế về quyền xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm, cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có trên đất chứ không bị hạn chế về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam ngày 18/5/2023, tại UBND phường T, thành phố H nơi có đất bà H, ông C thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì tính đến ngày 18/5/2023 UBND thành phố H vẫn chưa ban hành quyết định thu hồi đất đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 65, diện tích 100m² bà H chuyển nhượng cho ông C.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hành vi hành chính trả lại hồ sơ đăng ký, chính lý biến động đất đai của Văn phòng Đ tại các Phiếu chuyển

trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đối với ông Nguyễn Thành C là hành vi hành chính trái pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông C về việc yêu cầu tuyên bố hành vi trả lại hồ sơ đăng ký, chính lý biến động của Văn phòng Đ là hành vi hành chính trái pháp luật; buộc Văn phòng Đ nhận lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai và thực hiện chỉnh lý biến động đất đai cho ông Nguyễn Thành C theo quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận, nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 4 Điều 3; khoản 3 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 49, điểm a khoản 4 Điều 95, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37, Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (*Được sửa đổi bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP và khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ*); 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, xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành C.

Tuyên bố hành vi hành chính trả lại hồ sơ đăng ký, chính lý biến động đất đai của Văn phòng Đ tại các Phiếu chuyển trả hồ sơ số 200/PC- CNVPĐKĐĐ ngày 25/5/2022 và số 725/PC- CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng Đ1 đối với ông Nguyễn Thành C là hành vi hành chính trái pháp luật.

Buộc Văn phòng Đ nhận lại hồ sơ đăng ký, chính lý biến động đất đai của ông Nguyễn Thành C và thực hiện chỉnh lý biến động đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

Văn phòng Đ phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Thành C 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000243 ngày 26/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Thành Trung