

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 49/2022/HC-ST

Ngày 07 - 9 - 2022

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 ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Kim Xuyên

Ông Nguyễn Đình Phùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại D2 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Đào Thanh Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 11/2022/TBTL-HC ngày 08 tháng 02 năm 2022 về khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐXXST-HC ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1. Ông Trần Văn P và bà Huỳnh Hoàng Linh P1; cư trú tại: Số 102 đường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Ông P và bà P1 có mặt)

2. Ông Trần H; cư trú tại: Số 07 đường C, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị X; cư trú tại: Số 76 đường C, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

4. Ông Trần Xuân D và bà Trần Thị H1; đồng cư trú tại: Số 25 đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Ông Duy và bà H1 có mặt)

5. Bà Trần Thị Hồng D1; cư trú tại: Lô 13D5 khu đô thị thương mại A, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

6. Ông Lê Xuân D2 và bà Cao Thị K; đồng cư trú tại: Tổ 2, khu vực 2, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Ông D2 có mặt và bà K vắng mặt)

7. Ông Trịnh Xuân C; cư trú tại: Tổ 25, khu vực 3, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

- *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định

Người đại D2 hợp pháp của người bị kiện: Ông Đặng Hữu B – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (Vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền số 12/GUQ-UBND ngày 01/5/2022) (Vắng mặt)

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Hữu B – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền số 08/GUQ-STNMT ngày 14/02/2022) (Vắng mặt)

3. Bà Trần Thị Huyền T; cư trú tại: Số 07 đường C, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

4. Ông Phương Hành K; cư trú tại: Số 76 đường C, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

5. Ông Nguyễn Văn T; cư trú tại: Lô 13D5 khu đô thị thương mại A, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

6. Bà Nguyễn Thị H2; cư trú tại: Tổ 25, khu vực 3, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

NỘI D1 VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, những người khởi kiện là các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C thống nhất trình bày:

Các ông bà là người mua các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46 tại Khu Đô thị - Thương mại A, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCN); cụ thể như sau:

- Ông Trần Văn P và bà Huỳnh Hoàng Linh P1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 286 (Lô 09 – OLP – 4) từ ông Nguyễn Anh Ph; ông Ph đã được cấp GCN CS028XX ngày 31/12/2016 và ông Trần Văn P, bà Huỳnh Hoàng Linh P1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 12/5/2017.

- Ông Trịnh Xuân C được cấp GCN CS028XX ngày 06/01/2017 đối với thửa đất số 246 (Lô 05 – OLP – 1).

- Ông Lê Xuân D2 và bà Cao Thị K được cấp GCN CS033XX ngày 21/8/2017 đối với thửa đất số 248 (Lô 07 – OLP – 1).

- Bà Trần Thị Hồng D1 được cấp GCN CS028XX ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 267 (Lô 13 – OLP – 2).

- Ông Trần Xuân D và bà Trần Thị H1 được cấp GCN CS028XX ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 250 (Lô 09 – OLP – 1).

- Bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng thửa đất số 215 (Lô 06 – OBT – 1) từ ông Hà Văn G; ông G đã được cấp GCN CS028XX ngày 11/01/2017 và bà X được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 02/7/2018.

- Ông Trần H nhận chuyển nhượng thửa đất số 243 (Lô 02 – OLP – 1) từ ông Trịnh Thanh H2; ông H2 đã được cấp GCN CS028XX ngày 06/01/2017 và ông H được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 20/11/2017.

Trong quá trình giao dịch tại ngân hàng hoặc giao dịch chuyển nhượng tài sản, các ông bà biết được Văn bản số 1695/VPĐK ngày 25/12/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (viết tắt là Văn bản số 1695). Tại mục 3 của văn bản trên có nội dung *“Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”* là không đúng quy định của Luật Đất đai ngày 29/11/2013, Bộ luật Dân sự, Văn bản số 4806/C03-P13 ngày 13/12/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an (viết tắt là Văn bản số 4806) và Quyết định số 4156/QĐ-UBND ngày 15/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc cho thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc Dự án Khu Đô thị - Thương mại A; gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền sở hữu hợp pháp của các ông bà tại các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A.

Từ những căn cứ nói trên, các ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần Văn bản số 1695 về việc *“Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”*.

Bên cạnh các đơn khởi kiện vụ án hành chính, bản sao quyết định hành chính bị kiện, các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C còn cung cấp cho Tòa án một số tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, các ông bà không tự mình thu thập được bất kỳ chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án thu thập thêm tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện và đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, ông Đặng Hữu B – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 10/12/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND tỉnh Bình Định) có Văn bản mật số 199/UBND-TH-m (viết tắt là Văn bản số 199) về việc rà soát và ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của các cá nhân theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an tại Văn bản số 4592/C03-P13 ngày 05/12/2018 (viết tắt là Văn bản số 4592). Theo đó, UBND tỉnh Bình Định chỉ đạo: Yêu cầu Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố khẩn trương rà soát và ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của ông Trần Bắc H3 và các cá nhân có liên quan là bà Ngô Kim L (vợ ông H3), bà Trần Lan P (con ông H3), ông Trần Duy T (con ông H3); ông Trần Lục L.

Ngày 11/12/2018, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định có Văn bản số 2168/STNMT-CCQLĐĐ (viết tắt là Văn bản số 2168) chỉ đạo Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định khẩn trương chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố thực hiện rà soát và ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của các cá nhân có tên theo Văn bản số 199.

Ngày 13/12/2018, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an có Văn bản số 4806 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định về việc cung cấp hồ sơ. Theo đó, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định “*Rà soát việc sở hữu và ngăn chặn các giao dịch liên quan đến bất động sản thuộc sở hữu của các công ty và cá nhân theo Danh sách gửi kèm, gồm: Công ty Cổ phần H, Công ty Cổ phần Tập đoàn A, Công ty Trách nhiệm hữu hạn xuất nhập khẩu T, Trần Bắc H3, Ngô Kim L, Trần Lan P, Trần Duy T*”; trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn A là chủ đầu tư của dự án Khu Đô thị - Thương mại A tại phường Q, thành phố Q.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Định, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định tại các văn bản trên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã có Văn bản số 1695 gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành

phổ đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản. Trong đó có nội dung:

“3. Đối với dự án Khu Đô thị - Thương mại A tại phường Q, thành phố Q:

Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”

Việc ngăn chặn các giao dịch về đất đai có liên quan tại dự án Khu Đô thị - Thương mại A tại thời điểm này nhằm giữ nguyên hiện trạng, ngăn chặn việc tẩu tán tài sản, phục vụ và tránh gây phức tạp trong quá trình điều tra, giải quyết vụ án của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an.

Ngày 29/3/2019, trên cơ sở Văn bản số 1440/C03-P3 ngày 27/3/2019 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an về việc đề nghị báo cáo kết quả rà soát và ngăn chặn tài sản (viết tắt là Văn bản số 1440), Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định tiếp tục có Văn bản 34, 35/UBND-TH-m ngày 29/3/2019 (viết tắt là Văn bản 34, 35) gửi các Sở, ban, ngành có liên quan đề nghị khẩn trương, rà soát và có biện pháp ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của các cá nhân khác có liên quan đến vụ án của ông Trần Bắc H3.

Theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an tại Văn bản số 1440 và UBND tỉnh Bình Định tại Văn bản 34, 35, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định có Văn bản số 370/VPĐK ngày 09/4/2019 (viết tắt là Văn bản số 370) gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định báo cáo kết quả rà soát và ngăn chặn tài sản theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an.

Từ đó đến nay, người sử dụng đất tại dự án Khu Đô thị - Thương mại A đã có nhiều đơn kiến nghị gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định xem xét thu hồi nội dung liên quan đến việc dừng đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A tại mục 3 Văn bản số 1695.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã có văn bản trả lời và chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định trả lời tại các Văn bản số 1307/STNMT-VPĐK ngày 14/6/2021, Văn bản số 1491/STNMT-VPĐK ngày 30/6/2021, Văn bản số 809/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 18/6/2021 và Văn bản số 1119/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 09/8/2021 trả lời đơn của các công dân tại Khu Đô thị Thương mại A. Theo đó, nội dung trả lời như sau: “... *Liên quan đến dự án Khu Đô thị Thương mại A, Cơ quan Cảnh sát điều tra thuộc Bộ Công an yêu cầu ngăn chặn. Theo đó, UBND tỉnh có Văn bản số 199/UBND-TH-m ngày 13/12/2018 về việc đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản. Chấp hành chỉ đạo của UBND tỉnh và Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an, ngày 25/12/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định có Văn bản số*

1695/VPĐK về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản. Trong đó, có dự án Khu Đô thị Thương mại A. Do đó, khi nào Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an có văn bản chỉ đạo khác mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định nhận được văn bản sẽ đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định thực hiện đúng pháp luật... ”.

Để giải quyết vướng mắc của người dân tồn tại từ lâu, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đã có Văn bản số 771/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 15/6/2021 và Văn bản số 1750/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 31/12/2021 gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an về việc đề nghị có ý kiến về hiệu lực của Văn bản số 4806 và việc có tiếp tục thực hiện ngăn chặn các giao dịch đất đai của người sử dụng đất tại dự án Khu Đô thị - Thương mại A nhưng cho đến nay, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chưa nhận được phản hồi của Cảnh sát điều tra – Bộ Công an.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P2, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định không có trình bày hoặc yêu cầu phản tố, độc lập nào khác.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn T – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định trình bày:

Ngày 10/12/2018, UBND tỉnh Bình Định có Văn bản số 199 là trên cơ sở đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an tại Văn bản số 4592 về việc rà soát và ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của các cá nhân ông Trần Bắc H3 và các cá nhân có liên quan là bà Ngô Kim L (vợ ông H3), bà Trần Lan P (con ông H3), ông Trần Duy T (con ông H3) và ông Trần Lục L.

Văn bản số 199 được ban hành (gửi các Sở, ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố) nhằm phối hợp rà soát, ngăn chặn kịp thời, có hiệu quả các giao dịch về đất đai có liên quan đến các cá nhân nêu trên, giữ nguyên hiện trạng, ngăn chặn việc tẩu tán tài sản dẫn đến phức tạp tình hình, đảm bảo phục vụ quá trình điều tra, giải quyết vụ án của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an theo đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an tại Văn bản số 4592.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P2, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C, UBND tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, UBND tỉnh Bình Định không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Trần Thị Huyền T, Phương Hành K, Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:

Các ông bà thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C; ngoài ra, không có ai có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

Ý kiến của đại D2 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án do Văn bản số 1695 là quyết định hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thông nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng những người khởi kiện là các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện vẫn giữ nguyên quyết định hành chính bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có các yêu cầu độc lập nào khác.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định mở phiên tòa xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định đối với yêu cầu của những người khởi kiện các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định, các quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử sơ thẩm vụ án hành chính nhận thấy:

[1]. Người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người khởi kiện bà Cao Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Huyền T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 157, 158 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Vào ngày 26/01/2022, ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1 nộp trực tiếp đơn khởi kiện tại Tòa án; ngày 22/11/2021, ông Trịnh Xuân C nộp đơn khởi kiện qua đường bưu điện; ngày 22/11/2021, ông bà Lê Xuân D2, Cao Thị K nộp đơn khởi kiện qua đường bưu điện; ngày 23/11/2021, bà Trần Thị Hồng D1 nộp trực tiếp đơn khởi kiện tại Tòa án; ngày 23/11/2021, ông bà Trần Xuân D, Trần Thị H1 nộp trực tiếp đơn khởi kiện tại Tòa án; ngày 23/11/2021, bà Nguyễn Thị X nộp trực tiếp đơn khởi kiện tại Tòa án; ngày 22/12/2021, ông Trần H nộp trực tiếp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Các ông bà trên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần Văn bản số 1695 về việc *“Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”*.

Văn bản số 1695 là văn bản do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định ban hành, quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính (hoạt động đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản) được áp dụng một lần đối với một số đối tượng cụ thể (tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A); Văn bản số 1695 có một phần nội dung là *“Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”* đã làm thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của các cá nhân (là những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp GCN). Nội dung của Văn bản số 1695 không có chứa nội dung chỉ đạo, điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ, công tác; kiểm tra, thanh tra việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ, chính sách, pháp luật đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và các đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý của cơ quan, tổ chức. Căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 6 Điều 3 của Luật Tổ tụng hành chính thì Văn bản số 1695 không phải là quyết định hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức mà là quyết định hành chính bị kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bằng vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính.

Văn bản số 1695 có nội dung là ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản; nơi nhận theo văn bản trên là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định (để báo cáo), Sở Tư pháp (để thông báo cho các tổ chức công chứng), các phòng chuyên môn; không gửi trực tiếp cho các cá nhân là người khởi kiện trong vụ án này. Trong quá trình giải quyết vụ án, những người khởi kiện đã xác định là trong quá trình giao dịch tại ngân hàng hoặc giao dịch chuyển nhượng tài sản mới biết được Văn bản số 1695 và theo các đơn khiếu nại, kiến nghị của các cá nhân có đất tại Khu Đô thị - Thương mại A do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cung cấp thì thời gian khiếu nại

của các cá nhân có đất tại Khu Đô thị - Thương mại A đối với Văn bản số 1695 là vào tháng 6/2021. Để đảm bảo quyền khởi kiện hợp pháp của người khởi kiện, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định thời điểm những người khởi kiện biết được Văn bản số 1695 là vào tháng 6/2021.

Đối chiếu thời gian nộp đơn khởi kiện của những người khởi kiện đã liệt kê nói trên thì căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính, yêu cầu khởi kiện của các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C là trong thời hiệu khởi kiện.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét tính hợp pháp và có căn cứ về một phần nội dung của Văn bản số 1695 liên quan đến yêu cầu khởi kiện:

Những người khởi kiện là người mua các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46 tại Khu Đô thị - Thương mại A và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN; cụ thể:

- Ông Trần Văn P và bà Huỳnh Hoàng Linh P1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 286 (Lô 09 – OLP – 4) từ ông Nguyễn Anh Ph; ông Ph đã được cấp GCN CS028XX ngày 31/12/2016 và ông Trần Văn P, bà Huỳnh Hoàng Linh P1 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 12/5/2017.

- Ông Trịnh Xuân C được cấp GCN CS028XX ngày 06/01/2017 đối với thửa đất số 246 (Lô 05 – OLP – 1).

- Ông Lê Xuân D2 và bà Cao Thị K được cấp GCN CS033XX ngày 21/8/2017 đối với thửa đất số 248 (Lô 07 – OLP – 1).

- Bà Trần Thị Hồng D1 được cấp GCN CS028XX ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 267 (Lô 13 – OLP – 2).

- Ông Trần Xuân D và bà Trần Thị H1 được cấp GCN CS028XX ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 250 (Lô 09 – OLP – 1).

- Bà Nguyễn Thị X nhận chuyển nhượng thửa đất số 215 (Lô 06 – OBT – 1) từ ông Hà Văn G; ông G đã được cấp GCN CS028XX ngày 11/01/2017 và bà X được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 02/7/2018.

- Ông Trần H nhận chuyển nhượng thửa đất số 243 (Lô 02 – OLP – 1) từ ông Trịnh Thanh H2; ông H2 đã được cấp GCN CS028XX ngày 06/01/2017 và ông H được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định chỉnh lý sang tên ngày 20/11/2017.

Theo nội dung Văn bản số 199, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định có ý kiến chỉ đạo như sau:

“Yêu cầu Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố khẩn trương rà soát và ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản của các cá nhân:

- Ông Trần Bắc H3, sinh ngày 19/8/1956, CMND số 211455xxx, nguyên Chủ tịch HĐQT BIDV và các cá nhân có liên quan đến ông Trần Bắc H3, gồm: Bà Ngô Kim L, sinh năm 1958 (vợ ông H3), bà Trần Lan P, sinh năm 1982 (con ông H3) và ông Trần Duy T, sinh năm 1985 (con ông H3).

- Ông Trần Lục L, sinh ngày 21/6/1967, CMND số 201156xxx, nguyên Phó Tổng Giám đốc BIDV.”

Theo nội D1 Văn bản số 4806, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định:

“1. Rà soát việc sở hữu và ngăn chặn các giao dịch liên quan đến bất động sản thuộc sở hữu của các công ty và cá nhân theo Danh sách gửi kèm...”

Theo nội dung Văn bản số 1695 thì căn cứ Văn bản số 199 của UBND tỉnh Bình Định và căn cứ Văn bản số 4806 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Bộ Công an, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định ban hành Văn bản số 1695 yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố thực hiện các nội dung sau:

“... ”

3. Đối với dự án Khu Đô thị - Thương mại A tại phường Q, thành phố Q:

Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận). ”

Văn bản số 199 được ban hành vào ngày 10/12/2018, Văn bản số 4806 được ban hành vào ngày 13/12/2018 và Văn bản số 1695 được ban hành vào ngày 25/12/2018. Đối chiếu với thời gian cấp các GCN đã được liệt kê nói trên thì tại thời điểm ban hành Văn bản số 199, Văn bản số 4806, Văn bản số 1695, Nhà nước đã xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp cho các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C đối với các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46 tại Khu Đô thị - Thương mại A; công ty và cá nhân có tên trong danh sách theo Văn bản số 199 và Văn bản số 4806 không phải là đối tượng sở hữu hợp pháp đối với các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 46 tại Khu Đô thị - Thương mại A của những người khởi kiện được liệt kê nói trên.

Đối chiếu với danh sách công ty và cá nhân theo Văn bản số 199 và Văn bản số 4806 thì hai văn bản trên không có nội dung đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định rà soát việc sở hữu và ngăn chặn các giao dịch liên quan

đền bất động sản thuộc sở hữu các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân Duy, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C cũng như vợ hoặc chồng của những người nói trên.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định căn cứ Văn bản số 199 và Văn bản số 4806 yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố “*Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)*.” là không có căn cứ và không phù hợp với quy định tại Điều 158 của Bộ luật Dân sự quy định về quyền sở hữu và các Điều 189, 190 của Bộ luật Dân sự quy định về quyền sử dụng.

Từ những căn cứ nói trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C; hủy một phần Văn bản số 1695 về việc “*Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)*”.

[4] Như nhận định tại phần [2], Văn bản số 1695 không phải là quyết định hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức mà là quyết định hành chính bị kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án do Văn bản số 1695 là quyết định hành chính mang tính nội bộ của cơ quan, tổ chức, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 32 của 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.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định phải chịu 300.000 đồng.

- Các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Lê Xuân D2, Cao Thị K thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm.

- Ông Trần H không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000112 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị X không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000111 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Ông Trần Xuân D và bà Trần Thị H1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D và bà H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000112 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Bà Trần Thị Hồng D1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà D1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000110 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

- Ông Trịnh Xuân C không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000108 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính.

- Căn cứ vào quy định của Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 32 của 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 các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Trần H, Nguyễn Thị X, Trần Xuân D, Trần Thị H1, Trần Thị Hồng D1, Lê Xuân D2, Cao Thị K, Trịnh Xuân C.

2. Hủy một phần Văn bản số 1695/VPĐK ngày 25/12/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định về việc “Dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất và tài sản tại tất cả các thửa đất thuộc Khu Đô thị - Thương mại A (bao gồm cả những trường hợp Công ty Cổ phần Tập đoàn A đã chuyển quyền cho các tổ chức, cá nhân và đã được cấp Giấy chứng nhận)”.

3. Kiến nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định ban hành lại văn bản về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng sở hữu doanh nghiệp, dự án, bất động sản theo Văn bản số 199/UBND-TH-m ngày 10/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định và Văn bản số 4806/C03-P13 ngày 13/12/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Bộ Công an theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí hành chính sơ thẩm:

4.1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4.2. Các ông bà Trần Văn P, Huỳnh Hoàng Linh P1, Lê Xuân D2, Cao Thị K thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm.

4.3. Ông Trần H không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000112 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

4.4. Bà Nguyễn Thị X không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà X 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000111 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

4.5. Ông Trần Xuân D và bà Trần Thị H1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông D và bà H1 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000112 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

4.6. Bà Trần Thị Hồng D1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà D1 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000110 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

4.7. Ông Trịnh Xuân C không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000108 ngày 13/01/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Xuân Hải