TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09 /2022/HC-PT
Ngày: 14-12-2022
V/v khiếu kiện Hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ BỊA-VŨNG TÀU

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử
- *Các thẩm phán*: Ông Đào Đức Thiện;
Ông Đoàn N Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnhBà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 08 và ngày 14 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 12/2022/TLPT-HC ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc Khiếu kiện " Hành vi hành chính không giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2022/QĐXX-HC ngày 02 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1977 và bà Hoàng Thị P, sinh năm: 1979, cả hai cùng địa chỉ: PA.915 Block A chung cư DIC Phoenix, Trung tâm đô thị Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Vũ N, sinh năm: 1981. Địa chỉ: 403 đường Bình Giã, phường Nguyễn An Ninh, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 28/02/2022). (vắng mặt)

Người bị kiện: Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu. Địa chỉ: 94 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Q – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tâm L – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2022 và các lần làm việc tại Tòa, người khởi kiện và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Tháng 9/2020, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P làm thủ tục chuyển mục đích đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị. Theo Quyết định số 4376/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu, ông T, bà P được chuyển 40m^2 đất nông nghiệp thành đất ở. Còn lại 198,8m^2 đất nông nghiệp ông T, bà P tiếp tục làm đơn xin chuyển thành đất ở. Ngày 24/02/2021, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P nhận được văn bản số 889/CNVPĐK- ĐKCG ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu về việc tạm trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai (xác định lại diện tích đất ở). Không đồng ý, ngày 09/3/2021, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai (xác định lại diện tích đất ở) đối với diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp chuyển thành 198,8m^2 đất ở.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P nhận được văn bản số 2366/CNVPĐK- ĐKCG ngày 10 tháng 05 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu về việc tạm trả hồ sơ đăng ký biến động đất đai (xác định lại diện tích đất ở). Không đồng ý, ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản 2366/CNVPĐK-ĐKCG và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai nhận lại hồ sơ để công nhận diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp là đất ở.

Theo ông T, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Hùng C và bà Lê Thị Tâm P1 khai phá sử dụng trước năm 1980 đến năm 1987 làm đơn xin phép xây dựng nhà được đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp phép xây dựng số 337 ngày 1/6/1988, ngày 21/10/1988 được sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 82/CNSH, đến năm 1989 có kê khai đăng ký, có tên trong sổ đăng ký ruộng đất số thứ tự 66, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873m^2 loại đất T (thổ) được UBND Phường 8, TP.Vũng Tàu ký ngày 30/9/1989.

Ngày 26/10/1991, ông C và bà P1 lập văn bản chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông WU CHIN CHING, ngày 23/11/1991 được sở xây dựng Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 741/CNSH.

Ngày 11/12/2003, ông WU CHIN CHING ký chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Bùi Quang Thông và bà Phạm Thị Như Hoa được UBND TP.Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201081112 ngày 09/11/2004 với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 06, diện tích 230m^2 đất ở. Ngày

07/02/2005 UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB338479, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 06, diện tích 638m^2 đất nông nghiệp.

Ngày 14/9/2006, ông Thông và bà Hoa lập thủ tục tách thửa đất trên thành 05 thửa, đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 6/6/2006 (Giấy chứng nhận số AĐ 414102, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, diện tích 142,2m^2 đất trồng cây hàng năm; Giấy chứng nhận số AĐ 414103, thửa đất số 375, tờ bản đồ số 29, diện tích 114,0m^2 đất trồng cây hàng năm; Giấy chứng nhận số AĐ 414104, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 29, diện tích 114,0m^2 gồm 50,0m^2 đất ở đô thị và 64,0m^2 đất trồng cây hàng năm; Giấy chứng nhận số AĐ 414105, thửa đất số 377, tờ bản đồ số 29, diện tích 203,5m^2 gồm 100,0m^2 đất ở đô thị và 103,5m^2 đất trồng cây hàng năm; Giấy chứng nhận số AĐ414106, thửa đất số 211, tờ bản đồ số 29, diện tích 156,6m^2 gồm 80,0m^2 đất ở đô thị và 76,6m^2 đất trồng cây hàng năm).

Ngày 20/7/2006, ông Bùi Quang Thông và bà Phạm Thị Như Hoa lập thủ tục hợp 5 thửa đất thuộc 5 thửa giấy chứng nhận nói trên, đồng thời xin tách thành 02 thửa, được UBND TP.Vũng Tàu cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 11/3/2006 như sau: Giấy chứng nhận số AG897523, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 29, diện tích 512,2m^2 gồm 115,0m^2 đất ở đô thị và 397,2m^2 đất trồng cây hàng năm; Giấy chứng nhận số AG897524, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 29, diện tích 356,2m^2 gồm 115,0m^2 đất ở đô thị và 241,2m^2 đất trồng cây hàng năm.

Ngày 02/02/2007, ông Bùi Quang Thông và bà Phạm Thị Như Hoa chuyển nhượng cho ông Nguyễn Viết Hộ và bà Cao Thị Thúy Vân được Chi nhánh Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 23/3/2007 tại Giấy chứng nhận số AG 897524, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 29, diện tích 356,2m^2 gồm 115,0m^2 đất ở đô thị và 241,2m^2 đất trồng cây hàng năm, do UBND Tp.Vũng Tàu cấp ngày 11/3/2006.

Năm 2019, ông Hộ và bà Vân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim Đức và bà Nguyễn Thị Bích Ngân được Chi nhánh Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 4/4/2019 tại Giấy chứng nhận số AG 897524, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 29, diện tích 356,2m^2 gồm 115,0m^2 đất ở đô thị và 241,2m^2 đất trồng cây hàng năm do UBND Tp.Vũng Tàu cấp ngày 11/3/2006.

Sau đó, ông Nguyễn Kim Đức và bà Nguyễn Thị Bích Ngân chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P được Chi nhánh Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 30/10/2019 tại Giấy chứng nhận số AG 897524, thửa đất số 308, tờ bản đồ số 29, diện tích 356,2m^2 gồm 115,0m^2 đất ở đô thị và 241,2m^2 đất trồng cây hàng năm, do UBND Tp.Vũng Tàu cấp ngày 11/3/2006, theo kết quả đo vẽ diện tích thực tế giảm còn 353,8m^2, trong đó 115,0m^2 đất ở đô thị và 238,8m^2 đất nông nghiệp.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P có giấy tờ chứng minh theo Luật đất đai năm 2013 như sau:

1. Có tên trong sổ đăng ký ruộng đất số thứ tự 66, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873m^2 loại đất T (thổ) do Ông Nguyễn Hùng Cường kê khai được UBND Phường 8, thành phố ký ngày 30/9/1989. Đây là giấy tờ điểm b khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 82/CNSH do Sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp ngày 21/10/1988. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 741/CNSH do Sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo cấp ngày 23/11/1991. Đây là giấy tờ điểm a khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ tại khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013: "Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất".

Căn cứ khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013: "Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó".

Do đó, căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 100 và khoản 3, Điều 103 Luật đất đai 2013; căn cứ điểm b khoản 5 Điều 24 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; căn cứ khoản 3 Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 29/10/2014 thì trường hợp của ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P đủ điều kiện chỉnh lý biến động, xác định lại diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp thành 198,8m^2 đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất.

Theo Văn bản số: 1561/CNVPĐK-HCTH ngày 21/4/2022 và các lần làm việc tại tòa, người bị kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Ngày 09/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động (xác định lại diện tích đất ở) của ông Nguyễn Hữu T, bà Hoàng Thị P đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 29 tại phường 8, thành phố Vũng Tàu. Theo đó, ông Nguyễn Hữu T, bà Hoàng Thị P đề nghị xác định lại diện

tích 253,8m^2 gồm 115,0m^2 đất ở và 238,8m^2 đất trồng cây hàng năm thành 295,0m^2 đất ở và 58,8m^2 đất trồng cây hàng năm.

Thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận thấy:

Thửa đất đề nghị xác định lại đất ở thuộc một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873,0 m^2 đất "T" tại phường 8, thành phố Vũng Tàu, do ông Nguyễn Hùng Cường đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất được UBND phường 8, đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo ký ngày 30/9/1989; và ông T, bà P đề nghị xác định lại diện tích đất ở dựa trên việc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất nêu trên.

Liên quan đến việc xác định lại đất ở dựa trên cơ sở hồ sơ địa chính như trên, thì ngày 04/01/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có thông báo số 02/TB-STNMT kết luận của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp tháo gỡ vướng mắc về thủ tục đất đai trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo:

"- Giao Chi cục QLĐĐ chủ trì, phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tham mưu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường văn bản đăng ký cuộc họp báo cáo xin ý kiến UBND Tỉnh trước khi có văn bản hỏi Tổng cục Quản lý Đất đai hướng dẫn cách giải quyết.

- Đối với các hồ sơ xin xác định lại diện tích đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở, đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tạm trả lại hồ sơ và giải thích cho người sử dụng đất để chờ ý kiến chỉ đạo của UBND Tỉnh.

Sau khi UBND Tỉnh cho ý kiến chỉ đạo, giao Chi cục QLĐĐ khẩn trương tham mưu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường văn bản xin ý kiến hướng dẫn rõ của Tổng cục Quản lý Đất đai đối với từng trường hợp cụ thể".

Tiếp theo đó, ngày 26/01/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Thông báo số 19/TB-STNMT kết luận của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp ngày 26/01/2021 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đất đai. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo:

"- Giao Chi cục Quản lý đất đai tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục đôn đốc UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo nêu trên.

- Trong thời gian UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố tạm dừng việc tiếp nhận hồ sơ xác nhận lại diện tích đất ở vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở đối với các trường hợp vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng 2 đất tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND; các trường hợp có các loại giấy tờ khác theo Điều 100 đủ điều kiện (không liên quan đến việc chỉ căn cứ vào Sổ Đăng ký

ruộng đất, Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất, Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất tạm thời…) thì vẫn tiếp nhận và xem xét giải quyết từng hồ sơ cụ thể theo quy định của pháp luật".

Như vậy, theo chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường thì các cơ quan chức năng chưa được giải quyết đối với các trường hợp xác định lại đất ở chỉ căn cứ vào Sổ đăng ký ruộng đất, Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất, Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất tạm thời.

Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 để trả lại hồ sơ.

Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai đã thực hiện đúng theo chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thông báo số 02/TB-STNMT ngày 04/01/2021 và Thông báo số 19/TB-STNMT ngày 26/01/2021.

Do đó, nay không có cơ sở để hủy văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai.

Mặt khác, liên quan đến việc rà soát Sổ đăng ký ruộng đất trên địa bàn thành phố Vũng Tàu thì ngày 26/11/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 768/QĐ-STNMT, về việc thành lập Tổ kiểm tra, rà soát Sổ đăng ký ruộng đất và hồ sơ địa chính có liên quan trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được biết, hiện nay Tổ kiểm tra đang trong quá trình thực hiện rà soát Sổ đăng ký ruộng đất và hồ sơ địa chính để tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 08/2022/HC-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã xử:

Căn cứ Điều 30; Điều 31; điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, về việc "Khiếu kiện Thông báo số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu":

- Hủy Thông báo số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu về việc tạm trả hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu phải nhận lại hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) để công nhận diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp thành 198,8m^2 đất ở cho ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do:

Theo chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường thì các cơ quan chức năng chưa được giải quyết đối với các trường hợp xác định lại đất ở chỉ căn cứ vào Sổ Đăng ký ruộng đất, Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất, Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất tạm thời.

Trên cơ sở đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 để trả lại hồ sơ.

Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện đúng theo chỉ đạo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Thông báo số 02/TB-STNMT ngày 04/01/2021 và Thông báo số 19/TB-STNMT ngày 26/01/2021.

Do đó, nay không có cơ sở để hủy văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai. Bản án sơ thẩm số 08/2022/HC-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố VũngTàu xét xử là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông T, bà P.

Tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

-Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành tốt các quy định của pháp luật, người khởi kiện, người bị kiện và đại diện của của người khởi kiện vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án xét xử xét họ là đúng quy định của phát luật.

-Về nội dung: Diện tích 198,8m2 đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Hùng Cường và bà Lê Thị Tâm Phúc khai phá sử dụng trước năm 1980. Năm 1987, ông Cường và bà Phúc làm đơn xin phép xây dựng nhà và được đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp phép xây dựng số 337 ngày 1/6/1988, ngày 21/10/1988 được sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp giấy chứng quyền sở hữu nhà đất số 82/CNSH. Năm 1989, ông Cường và bà Phúc có kê khai đăng ký và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất số thứ

tự 66, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873m^2 loại đất T (thổ) được UBND Phường 8, TP.Vũng Tàu ký ngày 30/9/1989. Ngày 09/3/2021, ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P nộp hồ sơ để làm thủ tục chỉnh lý biến động, xác định lại diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp thành 198,8m^2 đất ở, đủ điều kiện để công nhận là đất ở. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu viện dẫn Thông báo số 02/TB-STNMT ngày 04/01/2021 và Thông báo số 19/TB-STNMT kết luận của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp ngày 26/01/2021 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đất đai có nội dung "*tạm dừng việc tiếp nhận hồ sơ xác nhận lại diện tích đất ở vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở đối với các trường hợp vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng 2 đất tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND"*để ban hành Văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021, về việc: Tạm trả hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) cho ông T và bà P là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, bà P là đúng quy định của pháp luật.cáo của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giưc nguyên bản án sơ thẩm.

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 Kiểm sát viên, các qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Xét đối tượng bị khởi kiện, thẩm quyền thụ lý và thời hiệu giải quyết vụ án hành chính:

Ngày 09/3/2021 ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P nộp hồ sơ xin chỉnh lý (xác nhận lại đất ở) đối với 198,8m^2 đất nông nghiệp là đất ở. Sau khi nhận đơn, ngày 10/5/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ban hành Văn bản số 2366/CNVP – ĐKCG trả hồ sơ cho ông T, bà P, với lý do chưa nhận được văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền nên chưa có cơ sở để xem xét, giải quyết. Không đồng ý, ông T, bà P khởi kiện Văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 về việc trả hồ sơ đăng ký biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu. Do đó, đối tượng bị khởi kiện là hành vi không xem xét giải quyết chỉnh lý biến động đối với 198,8m^2 đất nông nghiệp là đất ở cho ông T, bà P của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Ông T, bà P khởi kiện Văn bản 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021, cấp sơ thẩm xác định đối tượng bị kiện là Văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 là không đúng quy định của pháp luật. Cấp phúc thẩm xác định lại đối tượng bị kiện là hành vi hành chính không xem xét giải quyết hồ sơ chỉnh lý đăng ký biến động đối với 198,8m^2

đất nông nghiệp là đất ở cho ông T, bà P. Người bị kiện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 chỉ là chứng cứ và làm căn cứ tính thời hiệu khởi kiện là ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có hành vi không xem xét, giải quyết hồ sơ chỉnh lý đất đai cho ông T, bà P. Ngày 01/3/2022, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận đơn khiếu kiện của ông T, bà P. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính, thời hiệu khởi kiện của ông T, bà P vẫn còn.

[1.2]. Xét sự vắng mặt của người khởi kiện: Tòa án đã triệu tập hợp lệ đại diện của người khởi kiện có đơn xin xét xử vắng mặt. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt và cử Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham dự phiên tòa. Căn cứ Khoản 1 Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Về tính hợp pháp và có căn cứ pháp lý của hành vi hành chính bị kiện.

[2.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền thực hiện hành vi hành chính:

Ngày 09/3/2021 ông T, bà P nộp hồ sơ làm thủ tục chỉnh lý biến động xác định lại 198,8m^2 đất nông nghiệp là đất ở. Toàn bộ 198,8m^2 đất nằm tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 2, Mục 47 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xem xét không giải quyết và ban hành Văn bản số 4068/CNVPĐK-ĐKCG để trả lại hồ sơ là đúng thẩm quyền.

[2.2] Xét về nội dung của hành vi hành chính:

- Về nguồn gốc đất:

Diện tích 198,8m2 đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Hùng Cường và bà Lê Thị Tâm Phúc khai phá sử dụng trước năm 1980. Năm 1987, ông Cường và bà Phúc làm đơn xin phép xây dựng nhà và được đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp phép xây dựng số 337 ngày 1/6/1988, ngày 21/10/1988 được sở xây dựng đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cấp giấy chứng quyền sở hữu nhà đất số 82/CNSH. Năm 1989, ông Cường và bà Phúc có kê khai đăng ký và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất số thứ tự 66, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873m^2 loại đất T (thổ) được UBND Phường 8, TP.Vũng Tàu ký ngày 30/9/1989.

- Về quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành:

Tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, quy định: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định mà *"...có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính*

trước ngày 15/10/1993" thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Tại khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, quy định: *"Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó".*

Tại điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, quy định: "5. *Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 1/7/2014 được xác định như sau:*

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại điểm b, c khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở".

Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì: "*Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai…. mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó*".

Đối chiếu với các quy định của pháp luật, thì phần diện tích đất 198,8m^2 tại thửa 380, tờ bản đồ số 29, do gia đình ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P đang sử dụng, nhận chuyển nhượng lại có nguồn gốc của ông Nguyễn Hùng Cường và bà Lê Thị Tâm Phúc khai phá sử dụng trước năm 1980. Năm 1989, ông Cường và bà Phúc có kê khai đăng ký và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất số thứ tự 66, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 6, diện tích 873m^2 loại đất T (thổ) được UBND Phường 8, thành phố Vũng Tàu ký ngày 30/9/1989, đủ điều kiện để công nhận là đất ở. Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu viện dẫn Thông báo số 02/TB-STNMT ngày 04/01/2021 và Thông báo số 19/TB-STNMT kết luận của Giám đốc

Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp ngày 26/01/2021 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đất đai có nội dung "*tạm dừng việc tiếp nhận hồ sơ xác nhận lại diện tích đất ở vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở đối với các trường hợp vượt hạn mức công nhận quyền sử dụng 2 đất tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND"*để ban hành Văn bản số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 về việc tạm trả hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) cho ông T và bà P là không đúng với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P, là có căn cứ: Bản án sơ thẩm Buộc Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu phải nhận lại hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) để công nhận diện tích 198,8m^2 đất nông nghiệp thành 198,8m^2 đất ở cho ông T và bà P theo quy định pháp luật là đúng quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

Kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu là không có cơ sở.

[3]. Án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm: Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính:

Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

- Căn cứ điểm b Khoản 1, Khoản 2 Điều 100, Khoản 2 Điều 103, Luật Đất đai năm 2013, Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 31; Khoản 1 Điều 157; điểm c Khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P đối với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

- Tuyên bố hành vi hành chính không xem xét giải quyết hồ sơ đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với 198,8m^2 đất nông nghiệp thành đất ở cho ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P của Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu là trái pháp luật.

- Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu phải nhận lại hồ sơ đăng ký biến động 198,8m^2 đất nông nghiệp thành đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P theo quy định của pháp luật.

- Hủy Thông báo số 2366/CNVPĐK-ĐKCG ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu về việc tạm trả hồ sơ đăng ký biến động (xác nhận lại diện tích đất ở) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 8, thành phố Vũng Tàu.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng án phí hành chính phúc thẩm).

- Hoàn số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu T và bà Hoàng Thị P theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001846 ngày 03/3/2021 của Chi Cục thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực kể ngày tuyên án (ngày 14/12/2022).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu;
- Chi cục Thi hành án Tp. Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Sử