

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 21/2022/HC-ST

Ngày 13/6/2022

Vụ án: “Khiếu kiện Hành vi hành chính”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trần Hiếu

Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lương Sơn Bá - Kiểm sát viên.

Từ ngày 09 - 13 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 43/2022/TLST-HC ngày 20 tháng 10 năm 2021 về “Khiếu kiện Hành vi hành chính” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: **Bà Nguyễn Thị Mỹ N**, sinh năm 1971; cư trú khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1999; cùng cư trú tại đường T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Ánh N –đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

- Người bị kiện: **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ**

Trụ sở số 09, đường Cách mạng tháng tám, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc K – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ – có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 09/6/2022.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1949 và **bà Nguyễn Thị L**, sinh năm 1949; cùng cư trú khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ – có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 11/02/2022.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Phân trình bày của người khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2021 và trong quá trình tố tụng như sau:

Người khởi kiện có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 186,6 m² từ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Lùng vào ngày 29/11/2004 (âm lịch) và xây nhà sinh sống ổn định cho đến nay.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2020/QĐST-DS ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ - sau đây gọi tắt là Quyết định số 28/2020/QĐST-DS - thì người khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ N được quyền “ổn định sử dụng phần đất có diện tích 186,8m² (đất trồng lúa) thuộc một phần thửa đất số 147 – tọa lạc tại khu vực Thới Hưng, phường Thới An Đông, quận B, thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ điều chỉnh qua chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T vào ngày 28/12/2017). Người khởi kiện có quyền thực hiện việc đăng ký, tách thửa theo quy định pháp luật về đất đai”.

Ngày 26/3/2021, người khởi kiện nộp hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ để làm thủ tục xin được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Quyết định số 28/2020/QĐST-DS trên. Tại đây, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ yêu cầu người khởi kiện phải nộp bổ sung Biên bản hòa giải vụ tranh chấp giữa người khởi kiện với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Lùng.

Ngày 17/6/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ có Thông báo số 756/TB-CNVPĐĐ về việc lấy ý kiến của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ đối với nội dung của Quyết định số 28/2020/QĐST-DS.

Tuy nhiên, đã hơn 06 tháng nhưng người khởi kiện vẫn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định .

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định pháp luật.

Phân trình bày của người bị kiện:

Ngày 26/3/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ có nhận hồ sơ Đăng ký biến động quyền sử dụng đất của người khởi kiện đối với phần đất có diện tích 186,8m² (đất trồng lúa) thuộc một phần thửa đất số 147 – tọa lạc tại khu vực Thới Hưng, phường Thới An Đông, quận B, thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký

đất đai quận B, thành phố Cần Thơ điều chỉnh qua chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T vào ngày 28/12/2017) theo Quyết định số 28/2020/QĐST-DS.

Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 là cấp cho bà Phan Thị N. Sau đó, bà Phan Thị N tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu T và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ chỉnh lý chuyển quyền ngày 26/7/2017. Bà Nguyễn Thị Thu T lại tiếp tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ chỉnh lý chuyển quyền ngày 28/12/2017.

Tại thời điểm ngày 29/11/2004 (âm lịch), ông Nguyễn Văn T chưa được xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 186,8m² (đất trồng lúa) thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 cho bà Phan Thị N.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ đã gửi Công văn số 749/CNVPĐKĐĐ ngày 16/6/2021 đến Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ đề nghị giải thích rõ thêm các nội dung khoản 2 của Quyết định số 28/2020/QĐST-DS nhưng chưa được trả lời. Vì vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ chưa đủ cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khởi kiện.

Phân trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 11/02/2022, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L thống nhất sự việc như người khởi kiện đã trình bày trong đơn khởi kiện.

Phân phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về thủ tục: Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Hành chính.

Về nội dung:

Ngày 26/3/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ N đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo Quyết định số 28/2020/QĐST-DS ngày 22/7/2020 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ chưa giải quyết vì chờ văn bản giải thích của Tòa án nhân dân quận B.

Việc tách thửa của bà Mỹ N là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 4 của Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, không phải đất ở và không phù hợp với chủ trương của địa phương. Tuy nhiên, Quyết định số 28/2020/QĐST-DS đã có hiệu

lực pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm nên phải thi hành.

Do vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ không giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khởi kiện là không đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 26/3/2021, người khởi kiện nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 28/2020/QĐST-DS của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ và được cấp giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 3218/BPTNTKQ, mã hồ sơ: 000.00.12.H13-210326-0190 nhưng sau đó, hồ sơ không được giải quyết theo quy định.

Đến ngày 07/10/2021, người khởi kiện nộp đơn khởi kiện hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ là còn thời hiệu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Người khởi kiện yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên xác định quan hệ pháp luật là Khiếu kiện hành vi hành chính; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 30, 32 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Năm 2019, người khởi kiện có nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Chứng cứ mà người khởi kiện dùng để chứng minh là một “Đơn xác nhận đề ngày 29/11/2004 (âm lịch)” có nội dung “nhường cho cháu tôi 01 thổ cư nền nhà có diện tích chiều ngang 07 mét, chiều dài 273 mét cho cháu gái tên là Nguyễn Thị Mỹ N”.

Ngày 22/7/2020, Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 28/2020/QĐST-DS với nội dung: “Ôn định sử dụng phần đất có diện tích 186,8m² (đất trồng lúa) thuộc một phần thửa đất số 147 – tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ điều chỉnh qua chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T vào ngày 28/12/2017”.

[3.2] Như vậy, tại thời điểm thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2005, ông Nguyễn Văn T chưa có quyền sử dụng đất về mặt pháp lý để thực hiện quyền chuyển nhượng này. Hay nói một cách khác, hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người khởi kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện được xem là không hợp pháp. Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ lại xác định hợp đồng này là hợp pháp để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là trái pháp luật.

[3.3] Tuy nhiên, Quyết định số 28/2020/QĐST-DS là quyết định đang có hiệu lực pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị đến thời điểm hiện tại nên căn cứ vào khoản 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật”.

[3.4] Từ những cơ sở trên cho thấy quyền yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người khởi kiện là thỏa mãn các quy định của pháp luật.

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cho rằng cần phải có giải thích của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ mới thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí hành chính sơ thẩm:

Người khởi kiện được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015 và được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (bã trăm ngàn đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

Tuyên án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ N.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ phải thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất cho người khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ N đối với phần đất có diện tích 186,8m² (đất trồng lúa) thuộc một phần thửa đất số 147 – tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04864 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/4/2017 (đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ điều chỉnh qua chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T vào ngày 28/12/2017.

Về án phí hành chính sơ thẩm:

Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Người khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ N được nhận lại tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000016 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Người khởi kiện được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 13/6/2022, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp Cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ, lưu án.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thùy Trang