

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: 07/2021/HC-ST

Ngày 27-8-2021

V/v: Khiếu kiện hành vi hành chính.

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Trần Thị Đàm

2. Bà Phạm Thị Thanh Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2021/TLST-HC ngày 09 tháng 7 năm 2021, về “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-HC ngày 11 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1947 và ông Nguyễn Quang Q, sinh năm 1937;

Cùng địa chỉ: Tổ 7, phường MT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

(Ông Q ủy quyền cho bà S tham gia tố tụng); Bà S có mặt.

2. *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang T– Phó Giám đốc; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Đức H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Khánh D - Thanh tra viên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái (theo văn bản số: 150/QĐ-STNMT ngày 19/7/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T – Chủ tịch UBND thành phố YB;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Việt D– Phó Chủ tịch UBND thành phố YB, tỉnh Yên Bái (theo giấy ủy quyền số: 1669/GUQ-UBND ngày 16/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố YB); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt.

3.3. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Lan A – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng H – Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB, tỉnh Yên Bái (theo giấy ủy quyền ngày 16/7/2021); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện bà Nguyễn Thị S trình bày:**

Ngày 25/11/2013, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh với diện tích đất 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái (có giấy tờ viết tay). Đến ngày 06/10/2014, hai bên mới ra Phòng công chứng để lập Hợp đồng công chứng số 5420, các bên thống nhất diện tích đất chuyển nhượng 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa 3a, tờ bản đồ số 16, là đất vườn rừng, mục đích sử dụng đến năm 2046, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số 000333/QSDĐ do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện TY cấp ngày 25/11/1996 tại thôn 5, xã VP, huyện TY (nay là thành phố YB).

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà ra Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và được vào sổ của Văn phòng. Bà đã đi lại nhiều lần nhưng không được làm thủ tục hành chính cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông bà. Sau khi ra hỏi nhiều lần thì Văn phòng trả lời là diện tích bà nhận chuyển nhượng nằm trong ranh giới thu hồi đất theo Thông báo số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của UBND thành phố YB về việc thu hồi các khu đất để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB (giai đoạn 1) (sau đây gọi tắt là Thông báo số 35) nên chưa làm được GCNQSDĐ. Trong thời gian từ năm 2014 đến 2021, gia đình ông bà và gia đình ông Th không nhận được bất kỳ thông báo thu hồi đất nào của cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 31/12/2019, cơ quan có thẩm quyền vẫn hướng dẫn bà làm đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và còn ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính do chậm kê khai đối với thửa đất nhận chuyển nhượng xin cấp GCNQSDĐ. Đến đầu năm 2021, bà chính thức nhận được văn bản số 10/CNVPĐKKĐĐ ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính với lý do: Thửa đất của vợ chồng ông bà nằm trong ranh giới của Thông báo số 35 của UBND thành phố YB. Hiện nay, có Quyết định số 3378/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Không đồng ý văn bản trên, bà đã có đơn lên UBND thành phố YB và được trả lời bằng Văn bản số 1004/UBND-TNMT ngày 17/5/2021 là việc không cấp GCNQSDĐ cho bà là có cơ sở vì diện tích đất đang nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Thông báo số 35 về việc thu hồi đất. Ông bà không đồng ý vì diện tích đất này trước đây là 4.076m<sup>2</sup> Nhà nước đã thu hồi để làm đường là 1.794m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là 2.281,8m<sup>2</sup> vợ chồng ông bà mua với mục đích để phát triển sản xuất kinh doanh. Nếu Nhà nước thu hồi đất để làm đường, phát triển cơ sở hạ tầng

giao thông thì vợ chồng ông bà đồng ý nhưng thu hồi đất với mục đích khác thì ông bà không đồng ý. Đất ông bà nhận chuyển nhượng từ năm 2011, nhà nước làm đường diện tích còn lại năm 2014, các bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>. Chỉ vì quy hoạch treo mà không làm được GCNQSDĐ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của gia đình bà.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Quang Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hành vi trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đăng ký GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái là trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

**\* Đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (ông Lê Quang T) vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản trả lời ý kiến và tại biên bản đối thoại thể hiện:**

Quá trình tiếp nhận giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ:

Ngày 02/12/2019, bà Nguyễn Thị S đăng ký lịch hẹn đo đạc tại bộ phận hành chính công thành phố YB để hoàn thiện hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Th, địa chỉ đất tại thôn TP, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Ngày 31/12/2019, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất thành phố YB (trực thuộc UBND thành phố YB) tiến hành trích đo thửa đất gia đình bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Lê Văn Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5420 lập ngày 06/10/2014, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Yên Bái. Diện tích nhận chuyển nhượng 2.281,8m<sup>2</sup> đất trồng rừng sản xuất, thửa số 3a, tờ bản đồ số 16 (do trước đây các gia đình tự thỏa thuận đi làm hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng, sau đó mới đi đăng ký đất đai).

Ngày 02/01/2020, bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ tại Bộ phận Phục vụ hành chính công thành phố YB. Sau khi cán bộ phụ trách xã VP xem xét hồ sơ thì phát hiện thửa đất của đất bà S nhận chuyển nhượng nằm trong khu đất UBND thành phố YB đã ban hành Thông báo số 35 nên cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB đã tạm dừng hồ sơ.

Đến tháng 8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB kiểm tra hồ sơ của bà Nguyễn Thị S và nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng đã lập từ năm 2014 nhưng chưa xử phạt, chậm đăng ký theo quy định tại khoản 1, khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã trả hồ sơ cho bà Nguyễn Thị S.

Ngày 02/11/2020, UBND xã VP xác nhận nội dung chuyển nhượng, xác nhận thửa đất của bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th nằm trong Thông báo số 35 của UBND thành phố YB. UBND xã VP đã ban hành quyết định xử phạt hành chính về việc chậm kê khai đăng ký đất đai ngày 23/11/2020, bà S đã nộp phạt ngày 25/11/2020.

Sau đó, bà S chuyển hồ sơ về Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB và rà soát hồ sơ do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái, gồm: Thông báo thu hồi đất, Sơ đồ khu đất và Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố YB.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 19 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 quy định về các trường hợp không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43).

*“ 6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ”*

Căn cứ quy định nêu trên, ngày 11/01/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB đã ban hành Văn bản số 10/CNVPĐKĐĐ về việc trả hồ sơ cho bà Nguyễn Thị S do thừa đất của bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th nằm trong Thông báo thu hồi số 35 của UBND thành phố YB.

Quan điểm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái: Việc từ chối đăng ký biến động do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị S là phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43 của Chính phủ. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy bỏ hoặc hủy bỏ một phần Thông báo số 35 mà nội dung hủy bỏ có phần diện tích, ranh giới thửa đất bà Nguyễn Thị S không còn hiệu lực tại Thông báo số 35 thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái sẽ chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB tiếp tục giải quyết hồ sơ cho bà Nguyễn Thị S theo quy định. Yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

**+ Đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái: Ông Hoàng Khánh D vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản trả lời ý kiến và tại biên bản đối thoại thể hiện:**

- Về Thông báo số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 11/01/2021.

Căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục, thẩm quyền về việc ban hành Thông báo số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 11/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đối với bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q:

Căn cứ pháp lý để cấp GCNQSDĐ: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99; khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Các trường hợp không được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất: Căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013.

Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Căn cứ khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Căn cứ khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Từ những căn cứ pháp lý nêu trên, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB xét thấy hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ và tình trạng pháp lý thửa đất số 3a, Tờ bản đồ số 16 của gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q đề nghị không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ do thửa đất bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th nằm trong Thông báo thu hồi số 35 của Ủy ban nhân dân thành phố YB. Việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB trả hồ sơ cho gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q theo Văn bản số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 10/01/2021 là đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Về Thông báo số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố YB

Các căn cứ để ban hành Thông báo số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố YB.

Căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định như sau:

*2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố.*

*Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển....”*

Căn cứ điểm 2.2 khoản 2 Điều 7 Quyết định số 30/2009/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành quy định về trình tự, thủ tục giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân ngoài sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái quy định:

*“Điều 7. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.*

*2. Trình tự thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.*

*2.2. Khi có văn bản giới thiệu địa điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ đầu tư gửi văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị thực hiện các nội dung sau:*

*a. Ra văn bản Thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy*

*hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt, công bố.*

*Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất; diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở bản vẽ giới thiệu địa điểm sử dụng đất hoặc sơ đồ khu đất thực hiện dự án thể hiện trên nền bản đồ địa hình hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã xét duyệt; dự kiến về kế hoạch di chuyển, giải phóng mặt bằng...”*

Vị trí khu đất có Thông báo thu hồi trên cơ sở quy hoạch xây dựng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt tại Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng trục đường tránh ngập thành phố YB (đoạn qua cầu VP đến đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai); Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 18/4/2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái và Văn bản số 666/UBND-TNMT ngày 23/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc giới thiệu địa điểm các khu đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân thành phố YB ban hành Thông báo thu hồi đất số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 là đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định.

- Đối với Thông báo số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 11/01/2021 về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đối với bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q:

Hiện nay, thửa đất bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q đang đề nghị được cấp GCNQSDĐ có vị trí nằm trong ranh giới thu hồi của Thông báo số 35 và đã được chuyển tiếp trong Kế hoạch sử dụng đất tại các Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020; Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố YB, để thực hiện Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới số 3, điểm 3A, 3B, 3C, 3D.

Căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 thì việc bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính để cấp lại GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, Thửa số 3a, Tờ bản đồ số 16 tại Thôn 5, xã VP, thành phố YB là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**+ Đại diện của UBND thành phố YB (ông Trần Việt D) vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản trả lời ý kiến và tại biên bản đối thoại thể hiện:**

Về căn cứ ban hành Thông báo thu hồi đất số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố YB:

Căn cứ Khoản 2 Điều 29, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Căn cứ Điểm 2.2 khoản 2 Điều 7 Quyết định

số 30/2009/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành quy định về trình tự, thủ tục giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân ngoài sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở quy hoạch xây dựng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt tại Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 03/9/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng trục đường tránh ngập thành phố YB (đoạn qua cầu VP đến đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai); Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 18/4/2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái và Văn bản số 666/UBND-TNMT ngày 23/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc giới thiệu địa điểm các khu đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB.

Ngày 15/4/2014, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái có Văn bản số 24/TTPTQĐ-NVBT&TĐC về việc đề nghị Thông báo thu hồi đất.

Như vậy, Thông báo thu hồi đất số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 được Ủy ban nhân dân thành phố YB ban hành đã căn cứ theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm ban hành.

Đến nay Luật đất đai 2003 và Nghị định 69/NĐ-CP đã hết hiệu lực thi hành. Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 99, 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 2013 quy định như sau:

*“Điều 99. Xử lý các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014*

*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm rà soát các trường hợp đang thực hiện thủ tục thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để xử lý theo quy định sau đây:*

*1. Trường hợp đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất gửi đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý như sau:*

*a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép tiếp tục thực hiện dự án và áp dụng hình thức thu hồi đất hoặc chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*

Dự án Thu hồi các khu đất để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB (giai đoạn 1) - Điểm 3C tại thôn VP, thôn VL và thôn TP, xã VP, diện tích 7,9ha thuộc công trình, dự án thu hồi đất tại Thông báo thu hồi đất số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố YB về việc Thu hồi các khu đất để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB

(giai đoạn 1). Dự án này đang nằm trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm liên tục cập nhật từ thời điểm có thông báo thu hồi đất cho đến nay đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái phê duyệt. Như vậy, việc tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất để thực hiện dự án là phù hợp theo quy định.

Về quan điểm của Ủy ban nhân dân thành phố YB: Trình tự thủ tục ban hành Thông báo thu hồi đất số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 được Ủy ban nhân dân thành phố YB thực hiện theo đúng quy định, đúng thẩm quyền. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**+ Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố YB vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại văn bản trả lời ý kiến và tại biên bản đối thoại thể hiện:**

- Căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục, thẩm quyền về việc ban hành Thông báo số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 11/01/2021 về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đối với bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q:

Căn cứ pháp lý để cấp GCNQSDĐ: Căn cứ Điểm c khoản 1 Điều 99; khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ các trường hợp không được cấp GCNQSDĐ, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 49 Luật đất đai 2013.

- Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ: Căn cứ Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

- Trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ: Căn cứ khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Từ những căn cứ pháp lý nêu trên, qua kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ và tình trạng pháp lý thửa đất số 3a - Tờ bản đồ số 16 của gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB xét thấy hồ sơ không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ và đã thực hiện trả hồ sơ cho gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q theo Văn bản số 10/CNVPĐKĐĐ ngày 10/01/2021.

Hiện nay thửa đất của ông Nguyễn Quang Q và bà Nguyễn Thị S đang đề nghị được cấp giấy chứng nhận có vị trí nằm trong ranh giới thu hồi của Thông báo số 35 của Ủy ban nhân dân thành phố YB, và đã được chuyển tiếp trong kế hoạch sử dụng đất tại các Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020; Quyết định số 3487/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố YB, để thực hiện Dự án xây dựng khu dân cư nông thôn mới số 3, điểm 3A, 3B, 3C, 3D. Tiến độ dự án vẫn đang trong kế hoạch triển khai thực hiện. Căn cứ khoản 6 Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai 2013 thì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Q và bà Nguyễn Thị S là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án xem xét: Tuyên hành vi trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đăng ký cấp GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái là trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, các đương sự từ khi thụ lý vụ án sơ thẩm đến trước khi HĐXX nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Căn cứ Điều 32, Điều 115, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm đ phần 1 Chỉ thị số 03/CT-BTNMT ngày 01/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q về yêu cầu tuyên hành vi trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đăng ký cấp GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái là trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q. Án phí tuyên theo quy định.

Tòa án 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 thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, nhưng người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện vẫn giữ nguyên quan điểm về hành vi hành chính bị khởi kiện, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về người tham gia tố tụng:

Tổ chức thực hiện hành vi hành chính là Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố YB. Do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh thành phố YB

là đơn vị sự nghiệp công hạch toán phụ thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái, theo Quyết định số 3276/QĐ-UBND, ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc tổ chức lại và đổi tên Văn phòng Đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái, nên người tham gia tố tụng là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái.

Người khởi kiện còn yêu cầu Hủy bỏ một phần Thông báo số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 của UBND thành phố YB về việc thu hồi các khu đất để phát triển quỹ đất hai bên đường Tránh ngập thành phố YB (giai đoạn 1). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định Thông báo số 35 là Văn bản hành chính tổng thể mang tính chủ đạo nên không phải là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính. Do vậy, Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện mà Tòa án xác định Ủy ban nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**[1.3] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:**

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hành vi trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đăng ký cấp GCNQSDĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái là trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, nên đối tượng khởi kiện là hành vi hành chính theo quy định tại khoản 7 Điều 22 Luật Đất đai; khoản 3, khoản 4 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái theo quy định tại khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai từ tháng 12 năm 2019. Ngày 11 tháng 01 năm 2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB đã ban hành Văn bản số 10/CNVPĐKĐĐ về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính với lý do: Thửa đất của vợ chồng ông Q, bà S nằm trong ranh giới của Thông báo số 35 của UBND thành phố YB. Ngày 21/6/2021, bà S, ông Q nộp Đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

Do vậy, căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật.

**[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Quang Q:**

**[2.1] Về thẩm quyền thực hiện hành vi hành chính bị kiện:**

Tại điểm a khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 43 quy định:

*“a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài*

*nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.*

*Văn phòng đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất; cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền theo quy định; xây dựng, quản lý, cập nhật, đo đạc, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật;”*

Theo Quyết định số 3276/QĐ-UBND, ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái về việc tổ chức lại và đổi tên Văn phòng Đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái, tại điểm b khoản 1 Điều 2 quy định:

*“Điều 2. Vị trí, chức năng, nhiệm vụ quyền hạn*

*...*

*b) Văn phòng Đăng ký đất đai có chức năng thực hiện đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất; ...”*

Như vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai là cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất trong đó có trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận và xử lý hồ sơ đăng ký biến động của bà Nguyễn Thị S là đúng thẩm quyền quy định.

[2.2] Về trình tự, thủ tục thực hiện hành vi hành chính bị kiện:

Ngày 02/12/2019, bà Nguyễn Thị S đăng ký lịch hẹn đo đạc tại Bộ phận hành chính công thành phố YB để hoàn thiện hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Th, địa chỉ đất tại thôn Tiên Phú, xã VP, thành phố YB.

Ngày 31/12/2019, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất thành phố YB (trực thuộc UBND thành phố YB) tiến hành trích đo thửa đất gia đình bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Lê Văn Th theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5420 lập ngày 06/10/2014, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Yên Bái. Diện tích nhận chuyển nhượng 2.281,8m<sup>2</sup> đất trồng rừng sản xuất, thửa số 3a, tờ bản đồ số 16 (do trước đây các gia đình tự thỏa thuận đi làm hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, sau đó mới đi đăng ký đất đai).

Ngày 02/01/2020, bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ tại Bộ phận Phục vụ hành chính công thành phố YB. Sau khi cán bộ phụ trách xã VP xem xét hồ sơ thì phát hiện thửa đất của đất bà S nhận chuyển nhượng nằm trong khu đất UBND thành phố YB đã ban hành Thông báo số 35 nên cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố đã tạm dừng hồ sơ.

Đến tháng 8/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB kiểm tra hồ sơ của bà Nguyễn Thị S và nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng đã

lập từ năm 2014 nhưng chưa xử phạt chậm đăng ký theo quy định tại khoản 1, khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đã trả hồ sơ cho bà Nguyễn Thị S.

Ngày 02/11/2020, UBND xã VP xác nhận nội dung chuyển nhượng, xác nhận thửa đất của bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th nằm trong Thông báo số 35, UBND xã VP đã ban hành quyết định xử phạt hành chính về việc chậm kê khai đăng ký đất đai ngày 23/11/2020, bà S đã nộp phạt ngày 25/11/2020.

Sau đó, bà S chuyển hồ sơ về Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB và đã rà soát hồ sơ do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái cung cấp gồm: Thông báo thu hồi đất, Sơ đồ khu đất và Quyết định số 3378/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố YB.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB đã ban hành Văn bản số 10/CNVPĐKĐĐ về việc trả lại hồ sơ thủ tục hành chính với lý do: Thửa đất của vợ chồng bà S nằm trong ranh giới của Thông báo số 35 của UBND thành phố YB.

Xét thấy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố YB là đơn vị trực thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái trực tiếp nhận, xử lý hồ sơ đăng ký biến động đất đai nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động đúng theo trình tự quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

### [2.3] Về nội dung thực hiện hành vi hành chính.

Người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái cho rằng thửa đất bà S nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh nằm trong khu đất mà UBND thành phố YB đã ban hành Thông báo số 35 liên tục được chuyển tiếp đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm, từ thời điểm có Thông báo thu hồi đất cho đến nay vẫn trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 tại Quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Yên Bái về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố YB.

Căn cứ theo quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại hồ sơ đăng ký biến động đất đai của bà Nguyễn Thị S.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai 2013 quy định: “*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".* Theo đó, trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải thu hồi đất vẫn có quyền thực hiện tất cả các quyền của người sử dụng đất, chỉ hạn chế quyền xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm và khi có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải xin phép. Theo quy định tại khoản 1 Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai thì người sử dụng đất có quyền được cấp GCNQSDĐ; 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 đất đai. Do đó, việc có thông báo thu hồi đất không phải là căn cứ để hạn chế quyền được chuyển nhượng của người sử dụng đất.

Khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định hướng dẫn thi hành Điều 99 Luật Đất đai quy định một trong những trường hợp không được cấp GCNQSDĐ là: *"Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"*. Quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43 là áp dụng đối với trường hợp cấp GCNQSDĐ lần đầu thì mới phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai và thực tế. Bởi lẽ, việc xác định *"Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ"* được áp dụng đối với trường hợp người đang sử dụng đất mà chưa được cấp GCNQSDĐ nay có đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ theo Luật Đất đai. Đối với trường hợp đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu nay thực hiện việc đăng ký biến động về quyền sử dụng đất thì không xác định là *"đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ"* như cấp lần đầu mà tùy từng trường hợp sẽ xác định là *"đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn..."*. Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Th và bà Nguyễn Thị Nh cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup> tại thôn 5, xã VP, thành phố YB là đủ điều kiện để thực hiện theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất, việc đăng ký đất đai gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thấy rằng bà Nguyễn Thị S nộp hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất cụ thể là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải đăng ký cấp GCNQSDĐ lần đầu. Do đó, việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái căn cứ vào quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/NĐ-CP để không thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S do thừa đất nhận chuyển nhượng đã có Thông báo số 35/TB-UBND ngày 24/4/2014 về việc thu hồi các khu đất để phát triển quỹ đất hai bên đường tránh ngập thành phố YB là không đúng quy định.

Mặt khác, Nghị định số 43 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 trong khi Thông báo số 35 được ban hành tại thời điểm Luật Đất đai năm 2003 đang có hiệu lực pháp luật. Nội dung Thông báo thu hồi đất số 35 không có nội dung ban hành danh sách các tổ chức, hộ gia đình cá nhân có đất trong phạm vi thu hồi để thực hiện dự án. Thực tế, đến nay UBND thành phố YB chưa ban hành thông báo thu hồi đất cũng như quyết định thu hồi đất đến gia đình ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị Nh hay bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Quang Q.

*Theo Quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai năm 2013 quy định*

*“Điều 67. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

*1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất bao gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm...”*

Như vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái căn cứ vào Thông báo thu hồi đất số 35 được ban hành tại thời điểm Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực trong khi người có đất bị thu hồi chưa được nhận thông báo thu hồi đất là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2013.

Hơn nữa, Thông báo số 35 của UBND thành phố YB được ban hành từ ngày 24/4/2014, nhưng đến nay vẫn chưa có Quyết định thu hồi đất đến người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật Đất đai quy định “Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

*... “3. Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.*

*Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền theo quy định tại khoản 2 Điều này”.*

Cho đến nay các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đã điều chỉnh, hủy bỏ và công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất trong Thông báo số 35. Như vậy là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 và Điểm a khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ. Trong trường hợp này, người sử dụng đất không bị hạn chế quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013.

[3] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q để cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 3, 30, 32, 115, 116, 158, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204 và Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính;

- Căn cứ các Điều 49, 67, 95, 99, 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 19 và Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái.

+ Tuyên hành vi trả lại hồ sơ thủ tục hành chính đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái là trái pháp luật;

+ Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái nhận lại hồ sơ thủ tục hành chính của bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Quang Q để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.281,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 3a, tờ bản đồ số 16, đất RTS, tại thôn 5, xã VP, thành phố YB, tỉnh Yên Bái cho bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Quang Q.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Quang Q không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Yên Bái phải chịu 300.000đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự (người đại diện của đương sự) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên

án. Đương sự (người đại diện của đương sự) vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

***Nơi gửi:***

- TAND Cấp cao;
- UBND tỉnh Yên Bái;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- Cục THA dân sự tỉnh Yên Bái;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, HCTP.

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

**Nguyễn Thị Vân**

