

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 08/2022/HC-ST

Ngày: 30-3-2022

V/v khiếu kiện hành vi 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 QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoài Nam

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Lợi, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 21/2021/TLST-HC ngày 27 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2021/QĐXXST-HC ngày 29/11/2021 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 46/TB-TA ngày 21/02/2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Bà Lâm Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số 02 đường Nguyễn Bá L, phường Trần Hưng Đ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung C – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg (vắng mặt ngày tuyên án).

Địa chỉ: Số 508 đường Nguyễn Văn L, phường Trương Quang T, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg.

Người đại diện theo pháp luật: Phó Giám đốc Phụ trách Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg – Ông Phạm Văn B (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 135 đường Trương Quang T, phường Lê Hồng P, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Ủy ban nhân dân phường CL, thành phố QNg.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường CL.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Hoa K – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường CL (vắng mặt ngày tuyên án).

Địa chỉ: Phường CL, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Ông Trần Thanh A, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 96 đường L, Tổ 4, phường CL, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 05/4/2021, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ghi ngày 12/5/2021, bản tự khai ngày 15/6/2021; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bà Lâm Thị T trình bày:

Ngày 06/01/2021, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công tỉnh Quảng Ngãi để xin hợp thửa hai thửa đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất đối với hai thửa đất gồm:

Thửa đất số 3801, tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1993, diện tích 145,4m² loại đất ODT, phường CL, thành phố QNg, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố QNg cấp cho hộ bà Lâm Thị T ngày 03/12/2014 (viết tắt là thửa đất số 3801).

Thửa đất số 3802, tờ bản đồ số 01 đo vẽ năm 1993, diện tích 90,6m² (ODT 80,2m², BHK 10,4m²), phường CL, thành phố QNg, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố QNg cấp cho hộ bà Lâm Thị T ngày 03/12/2014 (viết tắt là thửa đất số 3802).

Đến ngày 29/3/2021, bà T nhận được Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết với lý do: Ông Trần Thanh A tranh chấp ranh giới đất với bà Lâm Thị T; ngày 29/5/2020 UBND phường CL đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Ngày 15/12/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã có Thông báo số 2488/TB-CNTPQN trả hồ sơ cho bà Lâm Thị T. Năm 2021, bà T nộp lại hồ sơ đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất của hai thửa đất trên. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã mời làm việc hai lần nhưng tại buổi làm việc thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt, tại buổi làm việc lần thứ hai ông Trần Thanh A vắng mặt. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg không có cơ sở giải

quyết hồ sơ theo quy định... Trả lại hồ sơ và khi nào giải quyết xong và thống nhất giữa 2 bên thì hộ bà nộp lại hồ sơ để được xem xét giải quyết theo quy định. Đây là lần thứ 3 bà T bị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg trả hồ sơ không giải quyết.

Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết cho bà T là trái pháp luật, vì:

Ông Trần Thanh A là người tranh chấp ranh giới đất với bà đã được UBND phường CL hòa giải không thành vào ngày 29/5/2020. Mặc dù đã được UBND phường hướng dẫn khởi kiện vụ việc đến Tòa án nhưng ông A không khởi kiện mà cố ý tạo có tranh chấp để gây khó cho bà trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Trước đó vào ngày 21/12/2020, bà đã có Thông báo bằng văn bản gửi cho ông A, yêu cầu ông A khởi kiện đến Tòa án nhưng ông A không thực hiện nên được xem như không có tranh chấp và đồng thời bà đã gửi đơn đến các cơ quan chức năng trong đó có Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg để báo cáo và xác định nếu ông A không thực hiện quyền khởi kiện bà tại Tòa án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 21/12/2020 đến ngày 05/01/2021 thì được xem là không có tranh chấp và phải giải quyết hồ sơ hợp thửa cho bà.

Mặt khác, trong Thông báo số 525/TB- CNTPQN ngày 22/3/2021 có nêu: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã mời làm việc hai lần nhưng tại buổi làm việc thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt, tại buổi làm việc lần thứ hai ông Trần Thanh A vắng mặt và đây là lý do để trả hồ sơ cho bà.

Đầu năm 2021 khi nhận hồ sơ giải quyết hợp thửa của bà, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg vẫn mời ông A và bà làm việc nhưng ông A vắng mặt.

Tuy nhiên, Thông báo số 525/TB- CNTPQN nêu mời làm việc lần thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt là không đúng, vì bà chưa lần nào nhận được giấy mời. Tài liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg cung cấp thể hiện Biên bản làm việc do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg lập tại UBND phường CL vào lúc 14 giờ ngày 08/02/2021, thành phần tham dự ghi nhận có 03 người là: Trương Quang Định, Nguyễn Tấn Thành và Trần Thanh A nhưng biên bản chỉ thể hiện chữ ký của 02 người là: Trương Quang Định và Nguyễn Tấn Thành, không có chữ ký của ông Trần Thanh A thì tại sao biên bản ghi tên ông A có mặt, không có chữ ký con dấu của UBND phường CL thì cơ sở nào chứng minh biên bản lập tại UBND phường CL nên biên bản này không có giá trị pháp lý để chứng minh bà vắng mặt và ông A có mặt.

Hai thửa đất bà xin hợp thửa có nguồn gốc do vợ chồng ông Hồ Quang Trung, bà Nguyễn Thị Ái Việt bán cho vợ chồng bà (Phan Tấn Kháng, Lâm Thị T), có “*Giấy mua bán nhà*” lập tại phường CL ngày 09/6/1993. Vợ chồng bà đã

đăng ký quyền sở hữu nhà tại Sở Xây dựng Quảng Ngãi ngày 17/6/1993 và kèm theo sơ đồ vị trí ngôi nhà do bà Nguyễn Thị Như Mai bán cho vợ chồng ông Trung, bà Việt vào năm 1992. Đến ngày 07/5/2002, UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Tấn Kháng thửa đất số 890, tờ bản đồ số 01 phường CL, diện tích 236m²; tại trang 2 Giấy chứng nhận phân ghi thêm có thể hiện: *“Mua nhà và đất năm 1993 đã trước bạ và đăng ký quyền sở hữu”*.

Sau khi chồng bà là ông Phan Tấn Kháng chết năm 2003, năm 2006 bà xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/6/2006, UBND thành phố QNg cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lâm Thị T thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1 phường CL, thành phố QNg, diện tích 236m², loại đất ODT 200m², HNK 36m² (viết tắt là thửa đất số 890). Đến năm 2014 bà xin tách thửa đất số 890 thành 2 thửa là thửa đất số 3801 và 3802 được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/12/2014.

Nay bà xin hợp thửa lại 2 thửa đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất của 02 thửa đất thì bị ông Trần Thanh A người đang sử dụng đất có ranh giới liền kề với thửa đất số 3801 và 3802 vô cớ tranh chấp (Thửa đất của vợ chồng bà trước khi tách thửa là thửa đất số 890, thửa đất của ông A liền kề là thửa đất số 889 cùng tờ bản đồ số 1 phường CL đo vẽ năm 1993).

Ông Trần Thanh A là người mới sử dụng đất từ năm 2007, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Thanh Lành theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập tại UBND phường CL ngày 29/3/2007, thửa đất số 889, tờ bản đồ số 1 phường CL đo vẽ năm 1993, diện tích 240,8m², được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/4/2007 (Trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có thể hiện nguồn gốc đất do bà Trần Thị Thanh Lành mua lại của bà Nguyễn Thị Như Mai là người bán nhà cho vợ chồng ông Trung, bà Việt vào năm 1992).

Năm 2019 bà nộp hồ sơ xin hợp thửa 2 thửa đất số 3801 và 3802, ngày 16/8/2019 cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đến thửa đất để đo đạc thì bị ông Trần Thanh A tranh chấp và cho rằng bà xây nhà lấn chiếm tại vị trí 5,08m là điểm cuối cùng phía sau góc nhà của bà Tộc thửa đất số 3801, giáp với thửa đất số 889 của ông A, ông A cho rằng bà xây nhà đá cây trụ lấn sang đất ông A khoảng 07 phân và đưa ra yêu cầu bà phải trả lại phần đất lấn chiếm này.

Do bị ông A tranh chấp ranh giới đất như đã nêu nên ngày 27/12/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg ra Thông báo số 3469/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết.

Căn cứ vào thời điểm vợ chồng bà mua nhà thì ông Trần Thanh A sử dụng đất sau vợ chồng bà 14 năm. Vợ chồng bà đã sử dụng ổn định cho đến khi xin hợp thửa vào năm 2019 là 26 năm. Do vậy ông A không có cơ sở cho rằng bà xây nhà lấn chiếm đất ông A.

Do vậy, ngày 06/01/2020 bà có đơn gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg, yêu cầu tổ chức cuộc họp mời ông Trần Thanh A giải quyết tranh chấp ranh giới vì đã gây trở ngại cho bà trong việc hợp thửa và đăng ký tài sản trên đất. Ngày 17/02/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Công văn số 224/CNTPQN gửi UBND phường CL về việc chuyển đơn của công dân. Đến ngày 29/5/2020, UBND phường CL tổ chức hòa giải tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Thanh A và bà, ông A cho rằng bà xây nhà tại vị trí 5,08m là điểm trụ bê tông cuối cùng góc phía sau nhà của bà Tộc thửa đất số 3801, giáp với thửa đất số 889 của ông A cây trụ lấn sang đất ông A khoảng 07 phân và yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm. Tại cuộc họp, bà trình bày mua nhà từ năm 1993 trước thời điểm ông A sử dụng đất và khẳng định không lấn chiếm nhưng ông A không chấp nhận nên hòa giải không thành. Kết thúc cuộc họp, UBND phường yêu cầu các bên khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp.

Gần 06 tháng sau khi UBND phường CL tổ chức hòa giải, do ông Trần Thanh A không khởi kiện nên bà tiếp tục nộp hồ sơ tại Trung tâm hành chính công tỉnh Quảng Ngãi để xin hợp thửa 2 thửa đất. Đến ngày 10/11/2020, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đến hiện trường mời các thành phần liên quan để đo đạc xác định ranh giới, mốc giới đất của bà đang sử dụng nhưng ông A không thống nhất ranh giới. Do vậy ngày 15/12/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 2488/TB-CNTPQN tiếp tục trả hồ sơ cho bà lần thứ hai.

Vào ngày 21/12/2020, bà đã có Thông báo bằng văn bản gửi cho ông Trần Thanh A thông qua dịch vụ chuyển phát nhanh EMS của Bưu cục Quảng Ngãi, yêu cầu ông A thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án để giải quyết sự việc; Trong Thông báo có nêu: *“Đối với sự việc này, ông A là người tranh chấp và đưa ra yêu cầu tôi (Thu) phải trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí 5,08m. Do vậy, ông A là người có quyền khởi kiện tôi tại Tòa án để yêu cầu Tòa giải quyết sự việc. Nhưng kể từ khi xảy ra tranh chấp (ngày 16/8/2019 đo đạc hợp thửa) cho đến nay đã hơn 16 tháng và kể từ khi UBND phường CL tổ chức hòa giải (ngày 29/5/2020) đã gần 07 tháng, ông A không thực hiện quyền khởi kiện nên đã gây trở ngại cho tôi trong việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.*

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 21/12/2020 đến ngày 05/01/2021 nếu ông A không thực hiện quyền khởi kiện tôi tại Tòa án thì được xem không có tranh chấp và ông không được quyền tranh chấp, khiếu kiện sau này”.

Đồng thời trong ngày 21/12/2020, bà đã gửi Đơn đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, UBND phường CL và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg báo cáo về sự việc trên và nêu: *“Đến ngày 05/01/2021, ông Trần Thanh A vẫn không khởi kiện tôi thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Chi nhánh thành phố giải quyết hợp thửa cho tôi”.*

Bà cũng đã có đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố QNg, yêu cầu cung cấp thông tin ông Trần Thanh A có khởi kiện bà tại Tòa án để yêu cầu giải quyết việc bà xây nhà lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của ông A hay không. Ngày

19/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố QNg có Công văn số 29/CV-TA trả lời: *“Từ ngày 16/8/2019 đến nay (ngày 19/01/2021), Tòa án không nhận đơn khởi kiện, không thụ lý vụ án dân sự có tên Trần Thanh A khởi kiện Lâm Thị T”*.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết việc hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất theo Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg là hành vi hành chính trái pháp luật; Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải tiếp nhận lại hồ sơ xin hợp hai thửa đất số 3801, 3802, cùng tờ bản đồ số 01 phường CL, lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất cho bà theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 1094/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 04/8/2021 của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Trung C trình bày:

Nguyên nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông Phan Tấn Kháng và bà Lâm Thị T nhận chuyển nhượng của ông Hồ Quang Trung và bà Nguyễn Thị Ái Việt, theo Giấy mua bán nhà lập năm 1993. Năm 2002, ông Phan Tấn Kháng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2002, hộ ông Phan Tấn Kháng được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m²; BHK 36m²).

Năm 2006, hộ bà Lâm Thị T nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Tấn Kháng chết. Ngày 30/6/2006, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m²; BHK 36m²).

Ngày 01/10/2014, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, phường CL tại Bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ thuộc UBND thành phố QNg. Ngày 03/12/2014, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa, gồm: Thửa đất số 3802, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 90,6m² (ODT 80,2m²; BHK 10,4m²); Thửa đất số 3801, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 145,4m² (ODT).

Ngày 15/9/2020, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, địa chỉ thửa đất tại phường CL, thành phố QNg. Ngày 02/11/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 3803/TB-CNTPQN về việc yêu cầu bà Lâm Thị T liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg để phối hợp kiểm tra, đo đạc thửa đất đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bổ sung quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 06/11/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Giấy mời số 141/GM-CNTPQN,

mời các bên liên quan xác định ranh mốc giới thửa đất của bà Lâm Thị T vào ngày 10/11/2020. Tại buổi làm việc, ông Trần Thanh A và bà Lâm Thị T chưa thống nhất ranh mốc giới thửa đất. Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại UBND phường CL, thành phố QNg thì ngày 29/5/2020, UBND phường CL đã tổ chức hòa giải về việc giải quyết đơn của bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A nhưng trong quá trình hòa giải, bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A vẫn không thống nhất nên việc hòa giải không thành.

Ngày 06/01/2021, bà Lâm Thị T tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, địa chỉ thửa đất tại phường CL, thành phố QNg. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã mời làm việc 02 lần (lần thứ nhất vào ngày 01/02/2021, lần thứ hai vào ngày 17/3/2021) nhưng tại buổi làm việc lần thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt, tại buổi làm việc lần thứ hai ông Trần Thanh A vắng mặt.

Căn cứ Điều 3, Điều 99 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, 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 thì thửa đất của bà Lâm Thị T chưa xác định một phần ranh giới tiếp giáp với đất ông Trần Thanh A nên không đủ điều kiện để xác lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đến ngày 22/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 525/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bà Lâm Thị T là đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 328/UBND ngày 09/9/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường CL và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đoàn Thị Hoa K trình bày:

Quá trình quản lý, sử dụng nhà đất và biến động đất đai tại thửa đất số 3801, 3802, tờ bản đồ số 01 phường CL của bà Lâm Thị T và thửa đất số 889, tờ bản đồ số 01 phường CL đo vẽ năm 1993 của ông Trần Thanh A, hồ sơ không lưu trữ tại UBND phường CL.

Ngày 08/01/2020, UBND phường nhận đơn của bà Lâm Thị T, nội dung yêu cầu UBND phường giải quyết đo đạc xác định lại ranh mốc giới thửa đất giữa hộ bà và ông Trần Thanh A để bà làm thủ tục đề nghị hợp thửa, cấp đổi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29/5/2020, UBND phường tổ chức buổi giải quyết đơn của bà Lâm Thị T, thành phần tham dự có: Đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg, Lãnh đạo Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã, UBND phường, Tư pháp, Địa chính phường, Tổ trưởng tổ dân phố 04, bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A. Tại buổi giải quyết đơn của bà Lâm Thị T, các thành phần tham dự đã phân tích, giải thích cho hai bên nghe, nhưng hai bên không đi đến thống nhất nên buổi hòa giải không thành.

Tại Bản trình bày ngày 01/7/2021 và Văn bản số 96/CNTPQN ngày 17/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg trình bày:

Nguyên nguồn gốc thửa đất của vợ chồng ông Phan Tấn Kháng và bà Lâm Thị T nhận chuyển nhượng của ông Hồ Quang Trung và bà Nguyễn Thị Ái Việt, theo Giấy mua bán nhà lập ngày 09/6/1993.

Năm 2002, ông Phan Tấn Kháng kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2002, UBND thị xã Quảng Ngãi có Quyết định số 184/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Tấn Kháng, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m²; BHK 36m²). Ngày 07/5/2002, hộ ông Phan Tấn Kháng được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành 0569416, số vào sổ 00146 QSDĐ/184/QĐ-UB, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m²; BHK 36m²).

Ngày 24/5/2006, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Tấn Kháng chết. Ngày 30/6/2006, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AE 091499, số vào sổ H 00843, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m², BHK 36m²).

Ngày 01/10/2014, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, phường CL tại Bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả hồ sơ thuộc UBND thành phố QNg. Ngày 08/10/2014, nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, chi nhánh thành phố QNg lập biên bản xác định vị trí tách thửa theo đề nghị của bà Lâm Thị T, được bà Lâm Thị T ký xác nhận ngày 16/10/2014. Ngày 28/10/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố QNg có Tờ trình số 1884/TTr-TNMT về việc tách thửa và đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Lâm Thị T. Ngày 03/12/2014, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BU 224415, số vào sổ CH 06386, thửa đất số 3802, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 90,6m² (ODT 80,2m²; BHK 10,4m²); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BU 224414, số vào sổ CH 06387, thửa đất số 3801, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 145,4m² (ODT).

Ngày 15/9/2020, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại quầy tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, địa chỉ thửa đất tại phường CL, thành phố QNg. Ngày 02/11/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 3803/TB-CNTPQN về việc yêu cầu bà Lâm Thị T liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đề phối hợp kiểm tra đo đạc thửa đất đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bổ sung quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 06/11/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có

Giấy mời số 141/GM-CNTPQN mời các bên liên quan xác định ranh mốc giới thửa đất của bà Lâm Thị T vào ngày 10/11/2020. Tại buổi làm việc, ông Trần Thanh A và bà Lâm Thị T chưa thống nhất ranh mốc giới thửa đất. Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ lưu tại UBND phường CL thì ngày 29/5/2020, UBND phường CL đã tổ chức hòa giải về việc giải quyết đơn của bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A nhưng trong quá trình hòa giải, bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A vẫn không thống nhất nên việc hòa giải không thành. Ngày 15/12/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã có Thông báo số 2488/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết do bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A không thống nhất về ranh giới, mốc giới của thửa đất bà Lâm Thị T đề nghị hợp thửa, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 06/01/2021, bà Lâm Thị T tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại quầy tiếp nhận hồ sơ, trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, địa chỉ thửa đất tại phường CL, thành phố QNg. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã mời làm việc 02 lần (lần thứ nhất vào ngày 01/02/2021; lần thứ hai vào ngày 17/3/2021) nhưng tại buổi làm việc lần thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt, tại buổi làm việc lần thứ hai ông Trần Thanh A vắng mặt.

Tại buổi làm việc vào ngày 17/3/2021, ông Trần Thanh A (hộ liên kê) không thống nhất về ranh giới, mốc giới của thửa đất bà Lâm Thị T đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất, hai bên đã tranh chấp về ranh giới sử dụng đất. Căn cứ Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền. Do đó đến ngày 22/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 525/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bà Lâm Thị T là đúng quy định pháp luật.

Tại bản trình bày ngày 25/6/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh A trình bày:

Phần đất tiếp giáp với nhà ông có 01 cây cột ló 8-10cm, đề nghị khi làm bản vẽ phần này trừ ra. Ngoài ra, bà Lâm Thị T có giấy cam kết mượn phần trên mái để đóng tôn chống thấm. Nay nhà ông bị dột chuẩn bị làm lại, đề nghị bà T thực hiện cam kết để trong hè ông lợp lại mái.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự trên.

[1.2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 06/4/2021 và ngày 14/5/2021 bà Lâm Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết việc hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất theo Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải tiếp nhận lại hồ sơ xin hợp hai thửa đất số 3801, 3802, cùng tờ bản đồ số 01 phường CL, lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất cho bà theo quy định của pháp luật.

Các hành vi hành chính nêu trên là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định tại khoản 3, 4 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 32; khoản 1 Điều 115; khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất:

Nguyên hai thửa đất số 3801, 3802, cùng tờ bản đồ số 01 phường CL (bản đồ đo vẽ năm 1993) của hộ bà Lâm Thị T có nguồn gốc do vợ chồng ông Phan Tấn Kháng, bà Lâm Thị T nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Hồ Quang Trung và bà Nguyễn Thị Ái Việt vào ngày 09/6/1993 (có Giấy mua bán nhà đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực). Theo Giấy mua bán nhà này thì vợ chồng ông Hồ Quang Trung và bà Nguyễn Thị Ái Việt bán diện tích đất **236,05m²**, diện tích xây dựng nhà là

156,05m², có cấu trúc nhà cấp 3, mái bê tông cốt thép, tường gạch, nền lát gạch. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phan Tấn Kháng làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 18/3/2002, ông Trần Thanh A là hộ sử dụng đất liền kề ký xác nhận vào biên bản này. Tại bản vẽ kiến trúc hiện trạng sơ đồ vị trí nhà của chủ hộ Phan Tấn Kháng ngày 28/02/2000 (có xác nhận của UBND phường CL), ông Trần Thanh A là người chủ tiếp giáp phía Đông đã ký xác nhận vào bản vẽ này. Tại phiên tòa ông A thừa nhận hai chữ ký trên là của ông ký.

Cùng ngày 07/5/2002, UBND thị xã Quảng Ngãi (nay là UBND thành phố QNg) ban hành Quyết định số 184/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Tấn Kháng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích **236m²** (ODT 200m²; BHK 36m²).

Năm 2006, hộ bà Lâm Thị T nộp hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phan Tấn Kháng chết. Ngày 30/6/2006, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 890, tờ bản đồ số 1, bản đồ năm 1993, phường CL, diện tích 236m² (ODT 200m²; BHK 36m²).

Ngày 01/10/2014, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 890, diện tích 236m², tờ bản đồ số 1, phường CL. Ngày 03/12/2014, hộ bà Lâm Thị T được UBND thành phố QNg cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa, gồm: Thửa đất số 3802, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 90,6m² (ODT 80,2m²; BHK 10,4m²); Thửa đất số 3801, tờ bản đồ số 01, phường CL, diện tích 145,4m² (ODT).

Năm 2019 bà Lâm Thị T nộp hồ sơ xin hợp thửa 02 thửa đất số 3801 và 3802 nêu trên. Ngày 27/12/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg ban hành Thông báo số 3469/TB-CNTPQN trả hồ sơ không giải quyết do có tranh chấp về ranh mốc giới thửa đất của bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A.

Ngày 15/9/2020, bà Lâm Thị T tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất số 3801 và 3802, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Ngày 15/12/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 2488/TB-CNTPQN trả hồ sơ không giải quyết do có tranh chấp về ranh mốc giới thửa đất của bà Lâm Thị T và ông Trần Thanh A và hai bên hòa giải không thành.

Ngày 06/01/2021, bà Lâm Thị T nộp lại hồ sơ đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất số 3801 và 3802, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Đến ngày 22/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 525/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ đề nghị hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bà Lâm Thị T với lý do thửa đất của bà Lâm Thị T chưa xác định một phần ranh giới tiếp giáp với đất ông Trần Thanh A nên không đủ điều kiện để xác lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Về hành vi hành chính trả hồ sơ không giải quyết cho bà Lâm Thị T của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg:

Ngày 06/01/2021, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất số 3801 và 3802, tờ bản đồ số 01 phường CL, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Trung tâm Phục vụ hành chính công.

Ngày 19/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg lập biên bản làm việc giải quyết hồ sơ hợp thửa, bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà của bà Lâm Thị T, biên bản có nội dung: “...*Tại buổi làm việc ông Trần Thanh A không có mặt ... Do đó, chưa có cơ sở giải quyết hồ sơ của bà Lâm Thị T theo quy định... ”.*

Trước đó ngày 29/5/2020, UBND phường CL có lập biên bản giải quyết đơn của bà Lâm Thị T với ông Trần Thanh A nhưng hòa giải không thành. Bà Lâm Thị T cũng đã có văn bản yêu cầu ông Trần Thanh A thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án, nhưng ông A không khởi kiện.

Ngày 19/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố QNg có Công văn số 29/CV-TA cung cấp thông tin cho bà Lâm Thị T như sau: “*Từ ngày 16/8/2019 đến nay (19/01/2021), Tòa án không nhận đơn khởi kiện, không thụ lý vụ án dân sự có tên Trần Thanh A khởi kiện Lâm Thị T*”.

Tại Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg trả hồ sơ không giải quyết cho bà Lâm Thị T có nội dung: “...*Năm 2021, bà Lâm Thị T nộp hồ sơ đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất của hai thửa đất trên. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg đã mời làm việc 02 lần nhưng tại buổi làm việc lần thứ nhất bà Lâm Thị T vắng mặt, tại buổi làm việc lần thứ 2 ông Trần Thanh A vắng mặt. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg không có cơ sở giải quyết hồ sơ theo quy định. Căn cứ Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ bà và ông Trần Thanh A thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền. Do vậy, yêu cầu hộ bà nhận lại hồ sơ đề nghị hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất và gửi đơn đến Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Khi nào giải quyết xong và thống nhất giữa hai bên thì hộ bà nộp lại hồ sơ để được xem xét giải quyết theo quy định... ”.*

[2.3] Như vậy, tại thời điểm ngày 06/01/2021, khi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg tiếp nhận hồ sơ đề nghị hợp thửa đối với hai thửa đất số 3801 và 3802, tờ bản đồ số 01 phường CL, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của bà Lâm Thị T thì trước đó UBND phường CL đã hòa giải xong tranh chấp ranh giới đất giữa bà Lâm Thị T với ông Trần Thanh A (hòa giải không thành ngày 29/5/2020) và ông A không thực hiện quyền khởi kiện đến Tòa án. Mặt khác, vào ngày 22/3/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố

QNg ban hành Thông báo số 525/TB-CNTPQN trả hồ sơ không giải quyết cho bà Lâm Thị T thì ông A cũng không thực hiện quyền khởi kiện đến Tòa án.

Khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”.

Theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền hòa giải tranh chấp đất đai, không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai và UBND phường CL đã hòa giải xong. Trong trường hợp này, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai (ranh giới đất) là Tòa án nhân dân quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 nhưng Tòa án nhân dân không tiếp nhận đơn, thụ lý, giải quyết đơn tranh chấp đất đai của ông Trần Thanh A. Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 29/5/2020 của UBND phường CL và Biên bản làm việc ngày 10/11/2020 để xác định thửa đất đang có tranh chấp, không đủ điều kiện thực hiện hợp thửa đối với hai thửa đất số 3801 và 3802, tờ bản đồ số 01 phường CL, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà Lâm Thị T ... để trả lại hồ sơ không giải quyết cho bà T là không có cơ sở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị T.

Mặt khác, tại Đơn đề nghị hợp thửa, tách thửa đất ngày 06/01/2021 của bà Lâm Thị T cũng chỉ đề nghị hợp thửa đúng với diện tích của hai thửa đất số 3802, diện tích 90,6m² và thửa đất số 3801, diện tích 145,4m², bằng diện tích ban đầu của thửa 890 có diện tích 236m² (145,4m² + 90,6m²). Diện tích này đã được ông Trần Thanh A ký xác nhận như đã nhận định trên.

Đối với thửa đất số 186, diện tích **244,2m²**, tờ bản đồ số 22, phường CL được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh A vào ngày 30/12/2017, số vào sổ CS10398, được biến động từ thửa đất số 889, diện tích **240,8m²**, tờ bản đồ số 01, phường CL được UBND thành phố QNg cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh A vào ngày 11/4/2007, số vào sổ H0135. Nguồn gốc thửa đất này ông Trần Thanh A nhận tặng cho từ bà Trần Thị Thanh Lành (theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 29/3/2007), đã được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh Lành vào ngày 29/9/2004, số vào sổ 01361 QSDĐ/756/QĐ-UB thửa đất số 889, diện tích **240,8m²**, tờ bản đồ số 01, phường CL (diện tích này bà Lâm Thị T ký xác nhận các chủ đất sử dụng đất lân cận tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới ngày 19/8/2004 cho bà Trần Thị Thanh Lành). Như vậy, so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Thanh Lành vào ngày 29/9/2004; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh A vào ngày 11/4/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh A vào ngày 30/12/2017 thì hiện nay diện tích đất của ông Trần Thanh A tăng 3,4m² (244,2m² - 240,8m²).

Tại phiên tòa, ông Trần Thanh A thừa nhận: Mặc dù ông được chị gái của ông là bà Trần Thị Thanh Lành lập thủ tục hợp đồng tặng cho nhà, đất tại thửa

đất số 186, tờ bản đồ số 22 phường CL vào năm 2007, nhưng thực tế ông sinh sống tại nhà, đất này từ năm 1990. Nhà, đất của bà Lành tặng cho ông có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Như Mai chuyển nhượng. Nguồn gốc nhà, đất của bà Lâm Thị T hiện nay cũng của bà Nguyễn Thị Như Mai chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trung, bà Việt, sau đó ông Trung, bà Việt chuyển nhượng lại cho ông Kháng, bà T. Sau khi mua nhà, vợ chồng bà T sửa chữa, nâng cấp phần trên mê nhà của của bà Mai; phần sửa chữa, nâng cấp phía trên của bà T không lấn qua nhà, đất của ông. Tuy nhiên, phần cây trụ bê tông phía dưới thuộc phần nhà cũ của bà Mai thì có lấn qua nhà ông khoảng 07 đến 08 phân. Về chứng cứ để chứng minh cây trụ bê tông này lấn qua nhà của ông thì ông không có, nhưng ông là giáo viên dạy môn vật lý và môn kỹ thuật, nên bằng mắt thường ông thấy cây cột nhà bà T có lấn sang nhà của ông. Ông xác định ông không tranh chấp phần diện tích này với bà T, ông chỉ yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai làm rõ để tránh việc tranh chấp sau này. Từ trước đến nay ông chưa lần nào gửi đơn đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lâm Thị T.

[3] Như vậy, việc bà Lâm Thị T đề nghị nhập hai thửa đất trên có diện tích, vị trí thửa đất không đối so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T năm 2002, 2006 và năm 2014. Ông Trần Thanh A cũng thừa nhận không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T tại hai thửa đất trên, nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg không chấp nhận hồ sơ nhập hai thửa đất trên với lý do hộ liên kê là ông Trần Thanh A không thống nhất về ranh giới là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị T về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết việc hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất theo Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg là hành vi hành chính trái pháp luật. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải tiếp nhận lại hồ sơ của bà Lâm Thị T xin hợp hai thửa đất số 3801, 3802, cùng tờ bản đồ số 01 phường CL, lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất cho bà theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm c khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Luật Tổ tụng hành chính; khoản 24 Điều 3, Điều 202 Luật Đất đai năm 2013; Điều 75 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; khoản 4 Điều 7 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 32 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg về việc trả hồ sơ không giải quyết việc hợp thửa, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lâm Thị T theo Thông báo số 525/TB-CNTPQN ngày 22/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg, Chi nhánh thành phố QNg là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải tiếp nhận lại hồ sơ xin hợp hai thửa đất số 3801, 3802, cùng tờ bản đồ số 01 phường CL, lập thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bổ sung tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lâm Thị T theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh QNg phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Dũng

