

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 16/2023/HC-ST
Ngày: 17-4-2023
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: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hoài Trung.
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung.

- 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:
Bà Nguyễn Thị Yến - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi; Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 41/2022/TLST-HC ngày 21 tháng 10 năm 2022 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 04/2023/QĐXXST-HC ngày 24/02/2023 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Xóm 3, thôn TĐ, xã TT, huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1975 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2022). Có mặt.

Địa chỉ: Số 943 Quang Trung, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi.

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

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Phạm Đình P - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định ủy quyền số 54/QĐ-VPĐKD ngày 08/3/2023). Có mặt.

Địa chỉ: Số 508 Nguyễn Văn Linh, 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 Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi.

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi – Bà Nguyễn Thị Kim L. Có mặt.

Địa chỉ: Xã TH, huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Ủy ban nhân dân xã TT, huyện STi.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TT - Ông Nguyễn Thành V. Có mặt.

Địa chỉ: Xã TT, huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Ông Trần Quang V, sinh năm 1972. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn PH, xã ĐA, huyện ĐL, tỉnh Quảng Nam.

3.4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1980. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đội 3, thôn TN, xã Tịnh Ấn T, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

3.5. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1982. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Phước Lộc T, xã BP, huyện MT, tỉnh Vĩnh Long.

3.6. Ông Trần Thanh C, sinh năm 1983. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Xóm 3, thôn TĐ, xã TT, huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 27/7/2022 của Ông Trần Thanh H, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Huỳnh Ngọc Át là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:***

Cha mẹ Ông Trần Thanh H là ông Trần N (chết năm 1988), bà Võ Thị T (chết 1986) sinh hạ được 05 người con gồm: Trần Thanh H, Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1 và Trần Thanh C. Ngoài những người con kể trên thì cha mẹ ông H không còn người con nào khác (kể cả không có con nuôi hoặc con riêng). Ông bà nội và ông bà ngoại của ông H đều đã chết. Nguyên trước đây cha mẹ ông H có tạo lập 01 mảnh vườn diện tích hơn 01 sào (tọa lạc tại xóm 3, thôn TĐ, xã TT,

huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi). Trên mảnh vườn này cha mẹ ông H đã làm nhà ở và cư trú ổn định từ trước năm 1975. Thực hiện chính sách quản lý đất đai của Nhà nước, ông Trần N kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b), thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m², loại đất thổ cư (T). Năm 1986 bà Võ Thị T bị bệnh chết, đến năm 1988 ông N cũng chết. Do cha mẹ đều chết sớm, các anh em ông H lâm vào hoàn cảnh đặt biệt khó khăn, bản thân ông H là con lớn nhất cũng chỉ mới 17 tuổi không đủ khả năng nuôi sống các em. Chính vì hoàn cảnh khó khăn này nên năm 1990, các anh em ông H buộc phải đi xa tìm kiếm công việc, nuôi sống bản thân và chăm sóc các em nhỏ hơn. Tại thời điểm này nhà ở của cha mẹ ông H vẫn còn nhưng nhiều năm về sau do mưa bão đã bị sụp đổ chỉ còn lại nền nhà. Khoảng năm 1993, Nhà nước đào kênh mương (B8.3) đi sát với mảnh vườn của cha mẹ ông H. Trong quá trình đào kênh, lấy đất đắp bờ nên mảnh vườn của cha mẹ ông H bị ngập úng vào mùa mưa, không sử dụng được. Do điều kiện khó khăn không đủ khả năng đổ đất, nâng mặt bằng trên toàn bộ diện tích mảnh vườn nên năm 1996 ông H chỉ đổ đất nâng một phần diện tích khoảng 300m² để trồng hoa màu hàng năm. Năm 2019 ông H xây dựng nhà ở cấp IV, diện tích khoảng 120m² và cư trú ổn định cho đến nay.

Ngày 12/09/2019 tất cả anh, em ông H thống nhất lập Văn bản phân chia di sản thừa kế. Theo đó, các em ông H đều thống nhất giao thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m² cho ông H được trọn quyền quản lý, sử dụng. Trên cơ sở này, ngày 08/02/2022 ông H làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m², loại đất T (Thổ cư) mà cha ông H kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg. Theo kết quả đo đạc mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/02/2022 xác định: thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 nay thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47, diện tích 681,3m² (Bản đồ đo vẽ năm 2018), có giới cận: Phía đông giáp đất ông Nguyễn Vàng; phía tây giáp đường đi; phía nam giáp mương (Kênh B8.3); Phía bắc giáp đất ông Lê Văn Nghiệp. Nội dung đăng ký: Nguồn gốc đất do cha ông H là ông Trần N tạo lập xây dựng nhà ở từ trước năm 1975 đến năm 1988 ông Trần N chết để lại cho con trai là Trần Thanh H sử dụng đến năm 1996 nhà sụp đổ do lũ lụt, đến năm 2019 Ông Trần Thanh H xây dựng lại nhà ở ổn định đến nay. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nộp đến UBND xã TT cùng ngày 08/02/2022 và được UBND xã TT lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai và xác nhận vào ngày 25/02/2022 sau đó được bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện STi nhận ngày 02/3/2022. Tuy nhiên, đến ngày 21/07/2022 hồ sơ của ông H bị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi không giải quyết mà trả lại theo Thông báo số 9517/TB-CNST với lý do: Hồ sơ của ông H không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi trả hồ sơ của ông H không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không lập hồ sơ đề nghị

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là hành vi hành chính trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Bởi vì nguồn gốc thửa đất này do cha mẹ ông H tạo lập và đã làm nhà ở, cư trú ổn định trước năm 1975; các anh em ông H cũng đều được sinh ra trên thửa đất này. Quá trình sử dụng đất cha ông H đã kê khai theo Chỉ thị 299/TTg và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b, tức sổ địa chính). Tại Điều 4 Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng quy định: *Người sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người có tên trong sổ địa chính*. Như vậy, căn cứ vào quy định này thì cha mẹ ông H là người sử dụng đất hợp pháp thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m².

Mặc dù cha mẹ ông H chết sớm và chưa có điều kiện làm lại nhà ở trong một thời gian nhưng thửa đất này vẫn chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi hoặc quản lý, giao cho người khác sử dụng. Sau khi nhận hồ sơ của ông H, UBND xã TT đã lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai và xác nhận nguồn gốc đất đúng như nội dung ông H khai nhận. Ngoài ra, UBND xã TT còn xác nhận: đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch. Như vậy, với nội dung xác nhận của UBND xã TT thì hồ sơ của ông H đủ điều kiện để lập thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải trả hồ sơ như Thông báo của Văn phòng đăng ký đất đai. Việc Văn phòng đăng ký đất đai cho rằng gia đình ông H không liên tục ở tại đây để không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Do đó, Ông Trần Thanh H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H tại Thông báo số 9517/TB-CNST ngày 21/7/2022 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi phải tiếp nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập trình tự, thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh H đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018), loại đất ONT theo đúng quy định của pháp luật.

*** *Tại Văn bản số 2015/VPĐKD-ĐKCGCN của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi và tại phiên tòa, ông Phạm Đình P là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:***

Việc lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho Ông Trần Thanh H:

Ngày 02/3/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi (sau đây gọi là Chi nhánh huyện STi) tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của Ông Trần Thanh H đối với thửa đất số

391, tờ bản đồ số 47, diện tích 681,3m², xã TT. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất do xã TT lập tại trang số 29, thửa đất số 09 diện tích 800m², tờ bản đồ giải thửa số 02, loại đất (T) do ông Trần N đứng tên kê khai. Tại sổ đăng ký ruộng đất do xã TT lập tại trang số 53, thửa đất số 09, diện tích 800m², tờ bản đồ giải thửa số 02, loại đất (T) do ông Trần N đứng tên kê khai. Theo sổ mục kê đất thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ do xã TT lập ngày 14/01/2000, tại quyền số 07, trang số 06, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 40, diện tích 609m², xã TT thuộc thửa đất chưa sử dụng. Chi nhánh huyện STi đã tiến hành kiểm tra và nhận thấy hiện trạng sử dụng đất của ông H không thống nhất với hồ sơ cấp giấy chứng nhận được UBND xã TT xác nhận. Đồng thời, tại đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Trần Thanh H kê khai nguồn gốc thửa đất do cha của ông H là ông Trần N tạo lập xây dựng nhà ở từ trước năm 1975, sau khi ông Trần N chết, Ông Trần Thanh H tiếp tục sử dụng; năm 1996 nhà bị sụp đổ do bão lụt cho đến năm 2019, Ông Trần Thanh H xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay. Từ những lý do trên, Chi nhánh huyện STi cho rằng thửa đất Ông Trần Thanh H đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện sử dụng đất ổn định theo khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, Chi nhánh huyện STi ban hành Thông báo số 9517/TB-CNST ngày 21/7/2022 về việc trả hồ sơ không giải quyết.

**** Tại Văn bản số 561/CNST ngày 01/12/2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim L – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ năm 2018), xã TT:

Theo hồ sơ, bản đồ giải thửa thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất do xã TT được UBND huyện duyệt y ngày 30/04/1987 tại trang số 29, thuộc thửa đất số 09, diện tích 800m², tờ bản đồ giải thửa số 02, loại đất ở (T) do ông Trần N kê khai, đứng tên; Tại sổ đăng ký ruộng đất do xã TT được UBND huyện duyệt y ngày 30/04/1987 trang số 53, thuộc thửa đất số 09, diện tích 800m², tờ bản đồ giải thửa số 02, loại đất ở (T) do ông Trần N kê khai, đứng tên; Theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất do xã TT lập ngày 14/01/2000 tại quyền số 07, trang số 06, thửa đất số 214, tờ bản đồ giải thửa số 40, xã TT, diện tích 609m² thuộc đất chưa sử dụng.

Ngày 02/3/2022, Ông Trần Thanh H lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ năm 2018), diện tích 681,3m². Ngày 21/7/2022, Chi nhánh có Thông báo số 9817/TB-CNST về việc không giải quyết hồ sơ.

Ý kiến của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh huyện STi: Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của Ông Trần Thanh H không thống nhất với hồ sơ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã TT xác nhận cụ thể: kiểm tra hiện trạng diện tích đất sử dụng 463,3m²; hồ sơ UBND xã TT xác nhận là 681,3m². Thửa đất có nguồn gốc do ông Trần N sử dụng làm nhà ở từ trước năm 1975, có kê khai đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 loại đất thổ cư. Đến năm 1988, ông Trần N chết để lại cho con trai là Ông Trần Thanh H tiếp tục sử dụng để ở. Năm 1990, ông H chuyển đến Buôn Ma Thuột sinh sống và ngôi nhà trên thửa đất này bị sụp đổ do bão lụt. Đến năm 1996, ông H san lấp một ít để trồng rau màu. Hồ sơ địa chính năm 1998, thửa đất trên thể hiện loại đất Ao, chưa phân phối sử dụng. Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được UBND xã TT xác nhận ngày 25/02/2022, năm 2019 ông H xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay.

Như vậy, thửa đất Ông Trần Thanh H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng không ổn định theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”* và theo khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định: *“Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)”*.

Từ những lý do nêu trên, căn cứ theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai 2013 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 *“Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* thì hồ sơ của Ông Trần Thanh H không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

*** Tại Văn bản số 135/UBND ngày 13/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã TT và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành V – Chủ tịch UBND xã TT trình bày:**

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ địa chính; UBND xã TT có ý kiến như sau:

Thực hiện Nghị định 64/CP, Ông Trần Thanh H không được cân đối, giao đất theo Nghị định 64/CP trên địa bàn xã TT, huyện STi. Thành viên trong gia đình Ông Trần Thanh H gồm có: ông Trần Quang V, bà Trần Thị L, bà Trần Thị H1 và ông Trần Thanh C được cân đối, giao đất theo Nghị định 64/CP trong hộ của bà nội

là bà Nguyễn Thị Ngọt, địa chỉ: xóm 3, thôn TĐ, xã TT. Hiện nay, ngoài thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018) xã TT, Ông Trần Thanh H không còn quản lý, sử dụng thửa đất nào khác trên địa bàn xã TT.

*** Tại các Văn bản trình bày ý kiến ghi ngày 08/12/2022, ngày 11/12/2022, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1, Trần Thanh C trình bày:**

Cha mẹ chúng tôi là ông Trần N (chết năm 1988), bà Võ Thị T (chết 1986) sinh hạ được 05 người con gồm: Trần Thanh Hải, Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1 và Trần Thanh C. Ngoài những người con kể trên thì cha mẹ chúng tôi không còn người con nào khác (kể cả không có con nuôi hoặc con riêng). Ông bà nội và ông bà ngoại của chúng tôi đều đã chết trong chiến tranh.

Nguyên trước đây cha mẹ chúng tôi có tạo lập 01 mảnh vườn diện tích hơn 01 sào (toạ lạc tại xóm 3, thôn TĐ, xã TT, huyện STi, tỉnh Quảng Ngãi). Trên mảnh vườn này cha mẹ chúng tôi đã làm nhà ở và cư trú ổn định từ trước năm 1975. Thực hiện chính sách quản lý đất đai của Nhà nước, cha chúng tôi kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất (Mẫu 5b), thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m², loại đất thổ cư (T). Năm 1986 mẹ chúng tôi bị bệnh chết, đến năm 1988 cha chúng tôi cũng chết. Do cha mẹ đều chết sớm, các anh em chúng tôi lâm vào hoàn cảnh đặt biệt khó khăn, anh Trần Thanh Hải là con lớn nhất cũng chỉ mới 17 tuổi không đủ khả năng nuôi sống các em. Chính vì hoàn cảnh khó khăn này nên năm 1990, các anh em chúng tôi buộc phải đi xa tìm kiếm công việc, nuôi sống bản thân và chăm sóc các em nhỏ hơn. Tại thời điểm này nhà ở của cha mẹ chúng tôi vẫn còn nhưng nhiều năm về sau do mưa bão đã bị sụp đổ chỉ còn lại nền nhà.

Khoảng năm 1993, Nhà nước đào kênh mương (B83) đi sát với mảnh vườn của của cha mẹ chúng tôi. Trong quá trình đào kênh, lấy đất đắp bờ nên mảnh vườn của cha mẹ chúng tôi bị ngập úng vào mùa mưa, không sử dụng được. Do điều kiện khó khăn, anh em chúng tôi không đủ khả năng đổ đất, nâng mặt bằng trên toàn bộ diện tích mảnh vườn nên năm 1996 anh Hải chỉ đổ đất nâng một phần diện tích khoảng 300m² để trồng hoa màu hàng năm. Năm 2019 anh Hải xây dựng nhà ở cấp IV, diện tích khoảng 120m² và cư trú ổn định cho đến nay.

Ngày 12/9/2019, tất cả anh em chúng tôi thống nhất lập Văn bản phân chia di sản thừa kế. Theo đó, các anh em chúng tôi đều thống nhất giao thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m² cho anh Hải được trọn quyền quản lý, sử dụng, thờ cúng cha mẹ. Trên cơ sở này, anh Hải đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi trả lại hồ sơ. Nay anh Hải khởi kiện thì chúng tôi thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Hải, vì thửa đất này là của cha mẹ tôi tạo lập và để lại cho các anh em chúng tôi. Hiện nay chúng tôi đã khai nhận di sản đối với thửa đất này cho anh Hải nên anh Hải toàn quyền quyết định.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:***

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính; Các đương sự chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1, Trần Thanh C đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Ngày 27/7/2022, Ông Trần Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H tại Thông báo số 9517/TB-CNST ngày 21/7/2022 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi phải tiếp nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập trình tự, thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh H đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018), loại đất ONT theo đúng 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; 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 thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 xã TT (bản đồ đo vẽ năm 2018):

Nguyên thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 xã TT (bản đồ đo vẽ năm 2018) có nguồn gốc của cha mẹ Ông Trần Thanh H là ông Trần N, bà Võ Thị T tạo lập và

xây dựng nhà ở trước năm 1975. Ông Trần N, bà Võ Thị T sinh được 05 người con gồm: Trần Thanh Hải, Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1 và Trần Thanh C.

Theo hồ sơ, bản đồ giải thửa thực hiện Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất của xã TT được UBND huyện STi phê duyệt ngày 30/4/1987 tại trang số 29, thuộc thửa đất số 09, diện tích 800m², tờ bản đồ số 02, loại đất ở (T) do ông Trần N kê khai, đứng tên. Tại sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5b) của xã TT được UBND huyện STi phê duyệt ngày 30/4/1987 trang số 53, thuộc thửa đất số 09, diện tích 800m², tờ bản đồ số 02, loại đất ở (T) do ông Trần N kê khai, đứng tên.

Năm 1986 bà Võ Thị T chết, đến năm 1988 ông Trần N chết; các con của ông Trần N đi làm ăn xa nên căn nhà nêu trên không có người sử dụng, qua nhiều năm do mưa bão đã bị sụp đổ.

Theo hồ sơ địa chính thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ tại Sổ mục kê ruộng đất do xã TT lập ngày 14/01/2000 tại quyển số 07, trang số 06, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 40, xã TT, diện tích 609m², tên chủ sử dụng được ghi là đất chưa sử dụng do UBND xã TT quản lý; ở cột số 09 ghi ký hiệu loại đất MN/Hg (đất mặt nước hoang). Theo bản đồ đo vẽ năm 1998 thì thửa đất số 214, tờ bản đồ giải thửa số 40, xã TT, diện tích 609m², loại đất MNC (đất mặt nước). Thửa đất này UBND xã TT không đưa vào cân đối theo Nghị định 64/CP của Chính phủ.

Theo bản đồ năm 2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt ngày 27/8/2021 thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47, diện tích 569,8m², loại đất BHK.

Năm 2019, Ông Trần Thanh H xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay.

Theo UBND xã TT thì thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, Ông Trần Thanh H không được cân đối, giao đất theo Nghị định 64/CP trên địa bàn xã TT, huyện STi và hiện nay, ngoài thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018) xã TT, Ông Trần Thanh H không còn quản lý, sử dụng thửa đất nào khác trên địa bàn xã TT.

Theo biên bản kiểm tra thực địa do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi lập ngày 20/5/2022, thì thuộc thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47, diện tích 463,3m², loại đất ONT+BHK.

Tại biên bản làm việc với Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ngày 24/3/2023, UBND xã TT xác định chỉ quản lý về mặt nhà nước đối với thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 xã TT chứ không sử dụng, cho thuê hay giao đất cho tổ chức, cá nhân nào sử dụng qua các thời kỳ đến nay.

[2.2] Xét hành vi hành chính trả hồ sơ không giải quyết cho Ông Trần Thanh H của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi:

Ngày 12/9/2019, Ông Trần Thanh H, Trần Quang V, Trần Thị L, Trần Thị H1 và Trần Thanh C lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được UBND xã TT chứng thực. Theo đó, các anh em của ông H thống nhất giao thửa đất 09, tờ bản đồ số 02 xã TT, diện tích 800m² cho ông H được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và lập các thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/02/2022, Ông Trần Thanh H nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 xã TT tại UBND xã TT. Ngày 09/02/2022, UBND xã TT niêm yết danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh H. Ngày 25/02/2022, UBND xã TT lập biên bản kết thúc niêm yết (trong thời gian niêm yết, UBND xã TT không nhận được yêu cầu, khiếu nại gì); cùng ngày, UBND xã TT xác nhận vào đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H như sau: *Nội dung kê khai so với hiện trạng: đúng như hiện trạng kê khai có nhà ở; nguồn gốc sử dụng đất: đất do ông Trần N tạo lập xây dựng nhà ở từ trước năm 1975 đến năm 1988 ông Trần N chết để lại cho con trai ông là Trần Thanh Hải sử dụng đến năm 1996 nhà sụp đổ do bão lụt. Đến năm 2019 Ông Trần Thanh H xây dựng lại nhà ở ổn định cho đến nay; thời điểm sử dụng đất vào mục đích đăng ký: trước năm 1975; không tranh chấp, phù hợp quy hoạch đất ONT.*

Ngày 01/3/2022, UBND xã TT có Công văn số 56/UBND về việc xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 xã TT gửi UBND huyện STi có nội dung: *“Ngày 08 tháng 02 năm 2022 UBND xã tiếp nhận hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của Ông Trần Thanh H, ở thôn TĐ, xã TT, tại thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47, diện tích 681,3m², loại đất T, có nguồn gốc như sau: Đất do ông Trần N tạo lập xây dựng nhà ở từ trước năm 1975, đến năm 1986 kê khai đăng ký là đất ở và sử dụng cho đến năm 1988 vợ chồng ông Trần N chết để lại cho con trai là Ông Trần Thanh H sử dụng, đến năm 1996 nhà bị sụp đổ do bão lụt, Ông Trần Thanh H chuyển đến ở chung với ông bà nội ông tại xóm 3, thôn TĐ. Đến năm 2019 Ông Trần Thanh H xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay. Tuy nhiên trong sổ mục kê của xã TT lập năm 2000 xác lập là đất mặt nước hoang, đất UBND xã quản lý là không đúng với nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất của Ông Trần Thanh H. Qua xác minh tại thời điểm lập hồ sơ địa chính theo Nghị định 64/CP của Chính phủ, thì nhà trên diện tích đất của Ông Trần Thanh H bị sụp đổ do bão lụt, khi tuyến kênh B8.3 đi qua vùng đất này tạo thành vùng trũng ngập nước. Do đó khi xác lập hồ sơ là đất mặt nước hoang do UBND xã quản lý theo hiện trạng là không đúng với thực tế. Để có cơ sở cho UBND huyện STi xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ông Trần Thanh H, tại thửa đất 391, tờ bản đồ số 47 xã TT. UBND xã TT xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại thửa đất nêu trên”.*

Ngày 02/3/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H. Ngày 20/5/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi,

Chi nhánh huyện STi tiến hành kiểm tra thực địa thửa đất. Đến ngày 21/7/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện STi ra Thông báo số 9517/TB-CNST trả hồ sơ không giải quyết cho Ông Trần Thanh H với lý do: *Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của Ông Trần Thanh H không thống nhất với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã TT xác nhận cụ thể: kiểm tra hiện trạng diện tích đất sử dụng 463,3m²; hồ sơ UBND xã TT xác nhận là 681,3m². Thửa đất có nguồn gốc do ông Trần N sử dụng làm nhà ở từ trước năm 1975, có kê khai đăng ký trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 loại đất thổ cư. Đến năm 1988, ông Trần N chết để lại cho con trai là Ông Trần Thanh H tiếp tục sử dụng để ở. Năm 1990, ông H chuyển đến Buôn Mê Thuật sinh sống và ngôi nhà trên thửa đất này bị sụp đổ do bão lụt. Đến năm 1996, ông H san lấp một ít để trồng rau màu. Hồ sơ địa chính năm 1998, thửa đất trên thể hiện loại đất Ao, chưa phân phối sử dụng. Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được UBND xã TT xác nhận ngày 25/02/2022, năm 2019 ông H xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay.*

Như vậy, thửa đất Ông Trần Thanh H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng không ổn định theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013: *“Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)”. Căn cứ theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai 2013 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 “Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” thì hồ sơ của Ông Trần Thanh H không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.*

Tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: ...có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.*

Theo khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp*

luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Như vậy, Ông Trần Thanh H có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; UBND xã TT đã xác nhận vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo Văn bản số 1703/STNMT-VPĐKĐ ngày 19/5/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc phúc đáp nội dung Công văn số 634/UBND-TNMT ngày 14/4/2020 của UBND huyện STi thì thửa đất của Ông Trần Thanh H phải được xem xét để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 xã TT hiện nay ông H đang quản lý, sử dụng, không có tranh chấp; có nguồn gốc do cha mẹ Ông Trần Thanh H tạo lập để lại, thửa đất được ông Trần N đăng ký trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất và phù hợp với quy hoạch đất ONT nên Ông Trần Thanh H đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi căn cứ vào khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để trả lại hồ sơ không giải quyết cho Ông Trần Thanh H là không có cơ sở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H tại Thông báo số 9517/TB-CNST ngày 21/7/2022 là hành vi hành chính trái pháp luật; buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi phải tiếp nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập trình tự, thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh H đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018) theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

[5] Về án phí: Ông Trần Thanh H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi hoàn trả cho Ông Trần Thanh H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) do ông Nguyễn Đăng T nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004018 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi 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, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm c khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 11, Điều 99, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Điều 70 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 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi về việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Trần Thanh H tại Thông báo số 9517/TB-CNST ngày 21/7/2022 là hành vi hành chính trái pháp luật.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi phải tiếp nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xác lập trình tự, thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Thanh H đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số 47 (bản đồ đo vẽ năm 2018) theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Ông Trần Thanh H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi hoàn trả cho Ông Trần Thanh H số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) do ông Nguyễn Đăng Tín nộp thay theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004018 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn 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 THA dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Hành chính.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Hoàng Thị Mai Hạnh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Hoài Trung Nguyễn Thị Tuyết Nhung

Hoàng Thị Mai Hạnh

