TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/HC-ST
Ngày: 25 - 6 - 2024
V/v " *Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Lý Tài Thế

2/ Bà Dương Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý 29/2023/TLST-HC, ngày 24/10/2023, về việc: *"Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-HC ngày 03 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-HC ngày 30/5/2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1956. Địa chỉ: đường P, Khóm S, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Dương Phấn K**, sinh năm 1990. Địa chỉ: đường V, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn N**, Phó Chủ tịch UBND thành phố S. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường P, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn Đ**, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S. (Có mặt)

Địa chỉ: đường H, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của người khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày như sau:

Vào tháng 10 năm 2021 Tôi có mua của bà Trần Phương Thanh T sinh năm 1980 một phần đất tại thửa 263 tờ bản đồ số 20 – diện tích ngang 10m dài 30m diện tích 300m đất lâu năm khác, khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng bà Trần Phương Thanh T hứa sẽ tách thửa cho tôi, thời gian 06 tháng nhưng bà T không thực hiện theo lời hứa.

Nên tôi đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý số 105/2022/TLST-DS ngày 15/06/2022.

Vào ngày 09/09/2022 Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng đã hòa giải thành toàn bộ nội dung vụ án, nội dung thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Trần Phương Thanh T và bà Phạm Thị L thỏa thuận thừa nhận thống nhất với nhau là bà Trần Phương Thanh T có chuyển nhượng cho bà

- Phạm Thị L - quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 (ngang 10m dài 30m) tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CB 379728 – được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 08/12/2015 – số vào sổ cấp GCN: CH01411 được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Trần Phương Thanh T ngày 19/06/2017 – giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Trên đây là nội dung hòa giải thành có quyết định số 37 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng ngày 19/09/2022 (kèm theo).

- Ngay sau khi có quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng tôi Phạm Thị L - cùng bà Trần Phương Thanh T đã ra Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm để cùng chứng chuyển nhượng phần đất trên đây theo quyết định của Tòa án ngày 19/09/2022.

Vào ngày 20/09/2022 tôi nộp hồ sơ tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai tách thửa 774 tờ bản đồ số 20 diện tích 300m^2 tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng.

- Đến ngày 25/10/2022, có sơ đồ thửa đất đã tách thửa 774 (kèm theo) đến ngày 30/11/2022, tôi đã nộp thuế thu nhập và thuế khác hoàn thành (có kèm theo).

- Đến ngày 05/12/2022, của Văn phòng đăng ký đất đai xin dời thời gian trả lời kết quả.

- Đến ngày 05/04/2023, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng do bà Đỗ Thị Phượng Hằng trả lời phần đất này không được tách thửa đối với

thửa đất 774, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2, tọa lạc khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng.

- Do căn cứ vào Điểm b, khoản 2, Điều 6, quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng quy định Đất trồng cây lâu năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nông nghiệp khác, diện tích tối thiểu được tách thửa là 500m^2.

- Đối với trường hợp này, đăng ký giấy chứng nhận 300m^2 trồng cây lâu năm, tách từ thửa đất số 26, tờ bản đồ số 20, diện tích chung là 1.020m^2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả lời bằng văn bản, không đủ hạn mức tách thửa, theo quy định nêu trên nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi Phạm Thị L.

Tôi xét thấy, nội dung trả lời công văn ngày 05/04/2023 của bà Đỗ Thị Phượng Hằng không phù hợp với qui định của pháp luật, không phù hợp với yêu cầu giải quyết vụ án của tôi Phạm Thị L đã được Tòa án thụ lý số 105/2022/TLST-DS ngày 15/06/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý để giải quyết vụ án theo quy định.

Việc khởi kiện thụ lý đơn khởi kiện đến khi có quyết định của Tòa án có quyết định công nhận việc thỏa thuận của hai bên thống nhất để Tòa án ra quyết định kết thúc vụ án.

- Bên bà Trần Phương Thanh T đồng ý thỏa thuận giao trả phần đất đã thỏa thuận bán cho tôi là Phạm Thị L 300m^2 đất lâu năm khác.

- Xét thấy quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Căn cứ theo điểm b, khoản 2, Điều 6 quyết định số 36/2020/QĐ ngày 18/12/2020 của UBND quy định phạm vi hành chính quản lý đất đai trong tỉnh Sóc Trăng phân lô bán nền không đúng qui định là không phù hợp với quyết định của Tòa án theo vụ việc của tôi Phạm Thị L.

Đối với quyết định sồ 37 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng ngày 19/09/2022 quyết định có hiệu lực pháp luật để thi hành là quyết định của Hiến pháp và pháp luật qui định.

- Tôi Phạm Thị L đã hoàn thành tất cả thuế theo quy định của Nhà nước đã tách thửa ra thành thửa 774.

- Phần đất của tôi là đất yêu cầu giải quyết tranh chấp đất ở tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng là đất ở đô thị cũng là trung tâm thành phố, nhưng bà Đỗ Thị Phượng Hằng lại không giải quyết cho tôi Phạm Thị L đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án công nhận thỏa thuận của Tòa án là một điều không phù hợp với qui định của pháp luật.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố S và Văn phòng đăng ký đất đai t giải quyết cho bà Phạm Thị L được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đã tách thửa đất số 774, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2. Đất tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giải quyết cho bà Phạm Thị L được đứng tên chủ quyền quyền sử dụng đất theo quyết định số 37/2022/QĐST-DS ngày

19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định của pháp luật và quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Ngày 19/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng có ban hành Quyết định số 37/2022/QĐST-DS về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Phương Thanh T và bà Phạm Thị L: bà Trần Phương Thanh T có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L quyền sử dụng đất có diện tích 300m^2 (ngang 10m x dài 30m) tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; Giá chuyển nhượng: 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

Văn phòng Đăng ký đất đai xét thấy đây là trường hợp công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng quy định hạn mức tối thiểu được tách thửa đất đối với đất trồng cây lâu năm là 500m^2.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai cho rằng việc người khởi kiện yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh S giải quyết cho bà Phạm Thị L được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đã tách thửa đất số 774, tờ bản đồ số 20, diện tích: 300m^2, đất tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét không chấp thuận.

Tại Văn bản số 372/UBND-HC ngày 04/3/2024 của người bị kiện UBND thành phố S có ý kiến như sau:

Qua xem xét nội dung hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyên sử dụng đất của Phạm Thị L có hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 774, tờ bản đồ số 20 được tách ra từ thửa đất số 263, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB379728, số vào sổ cấp GCN: CH01411, do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 08/12/2015, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Trần Phương Thanh T ngày 19/6/2017.

Căn cứ Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013; Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự đối thoại được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến nhận xét Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố Sóc Trăng vắng mặt, có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt người có tên nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Người khởi kiện yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng giải quyết cho bà Phạm Thị L được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đã tách thửa đất số 774, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2. Đất tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giải quyết cho bà Phạm Thị L được đứng tên chủ quyền quyền sử dụng đất theo quyết định số 37/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định của pháp luật và quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét thấy, việc xem xét, giải quyết vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 3, 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[4] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20/9/2022, người khởi kiện nộp hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, đối với phần đất thuộc thửa 774, tờ bản đồ số 20 (tách ra từ thửa 263), tọa lạc tại khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 05/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng ban hành Thông báo số 258/TB-CNTPST về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L, có nội dung: Đối với trường hợp đăng ký cấp giấy chứng nhận 300m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN) tách từ thửa đất số 263, tờ bản đồ 20 là không đủ hạn mức tách thửa theo quy định của pháp luật, nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Sau khi nhận được thông báo nêu trên, nên bà L không đồng ý, nên vào ngày 23/10/2023 bà Phạm Thị L khởi kiện đến Tòa án yêu cầu buộc buộc Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng giải quyết cho bà Phạm Thị L được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đã tách

thửa đất số 774 nêu trên, theo quyết định số 37/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

[5] Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính năm 2015 quy định: Thời hiệu khởi kiện là một năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được hành vi hành chính. Như vậy, đối với yêu cầu khởi kiện về hành vi hành chính nêu trên là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

[6] Trước đây, giữa bà Phạm Thị L và bà Trần Phương Thanh T có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 300m^2 thuộc thửa 263, tờ bản đồ số 20, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại đường Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND thành phố Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 379728 cho Châu Minh Hùng, Trịnh Thanh Thủy vào ngày 08/12/2015, đến ngày 19/6/2017 thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng chỉ lý sang tên bà Trần Phương Thanh T. Vụ việc nêu trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Đến ngày 19/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng hòa giải thành vụ án và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022, có nội dung công nhận sự thỏa thuận như sau:

"- Bà Trần Phương Thanh T và bà Phạm Thị L Thỏa thuận, thừa nhận thống nhất với nhau là bà Trần Phương Thanh T có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L quyền sử dụng đất có diện tích 300m2 (ngang 10m x dài 30m), tại thửa 263, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 379728, được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 08 tháng 12 năm 2015; số vào sổ cấp GCN: CH01411, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Trần Phương Thanh T ngày 19/6/2017; Giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Phần đất chuyển nhượng có số đo tứ cận (kèm theo),….

Bà Phạm Thị L được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật đất đai."

[6.1] Ngày 20/9/2022, bà Phạm Thị L nộp hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng, đối với phần đất thuộc thửa 774 nêu trên. Đến ngày 05/4/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng ban hành Thông báo số 258/TB-CNTPST về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L, có nội dung: Đối với trường hợp đăng ký cấp giấy chứng nhận 300m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN) tách từ thửa đất số 263, tờ bản đồ 20 là không đủ hạn mức tách thửa theo quy định của pháp luật, nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

[6.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc UBND thành phố Sóc Trăng phải giải quyết cho bà đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 774

nêu trên, thì thấy rằng: Phần đất thửa 774 (tách ra từ thửa 263) đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Phương Thanh T sau đó bà T mới lập thủ tục chuyển nhượng lại cho bà L nên theo khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 37 của Ngị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng. Do đó, việc người khởi kiện yêu cầu UBND thành phố Sóc Trăng cho bà đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 774 nêu trên là không có cơ sở.

[6.3] Đối với việc yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng phải giải quyết cho bà đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 774 nêu trên, thì thấy rằng:

Tại khoản 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, đã quy định: *"Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật »*

Tại khoản 2 Điều 7 của Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Sóc Trăng, đã quy định: *"Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."*

[6.4] Trong vụ án tranh chấp giữa bà Phạm Thị L và bà Trần Phương Thanh T được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng thụ lý, giải quyết có quan hệ pháp luật tranh chấp là ***tranh chấp về hợp đồng dân sự***, mà cụ thể là ***hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau và được Tòa án ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc công nhận các bên có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 300m^2 tại thuộc thửa 774 (tách ra từ thửa 263) nêu trên, có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[7] Như vậy, xác định được loại đất chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tranh chấp nêu trên là loại đất trồng cây lâu năm.

Theo Điểm b khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 36 nêu trên, đã quy định diện tích tối thiểu được tách thửa như sau: "*Đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500 m^2*."

Do đó, để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hợp pháp thì điều kiện cần là diện tích loại đất trồng cây lâu năm tối thiểu phải từ 500m^2 trở lên.

[8] Đối chiếu với diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng công nhận tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 37 nêu trên, thì chưa đảm bảo đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo quy định đã nêu trên ở trên.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, yêu cầu của bà L về việc buộc Văn phòng đăng ký đai đai tỉnh Sóc Trăng phải giải quyết cho bà đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa 774 nêu trên là không có cơ sở.

[10] Từ các căn cứ nêu trên, toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện không phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính và khoản 1 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 và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà L là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326 nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 3, 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 194; khoản 1 Điều 348 của Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 32 của 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 và lệ phí Tòa án.

1/ Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Phạm Thị L về việc yêu cầu:

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố S và Văn phòng đăng ký đất đai t giải quyết cho bà Phạm Thị L được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất đã tách thửa đất số 774, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m^2. Đất tọa lạc tại Khóm 6, Phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, giải quyết cho bà Phạm Thị L được đứng tên chủ quyền quyền sử dụng đất theo quyết định số 37/2022/QĐST-DS ngày 19/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng về công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định của pháp luật và quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị L được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Riêng đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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

(Đã Ký)

Nguyễn Văn Dũ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh ST;
- UBND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án.