

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 16/2020/HC-ST

Ngày: 30-9-2020

V/v: Khiếu kiện hành vi hành
chính không thực hiện hồ sơ tặng
cho quyền sử dụng đất và cấp giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Bùi Thị Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân: bà Trần Thị Ánh Thu

: ông Dương Văn Phong

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
ông Vũ Hồng Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 28/2020/TLST-HC, ngày 08/7/2020 về việc: “*Khiếu kiện hành vi hành chính không thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 19/2020/QĐXX-ST, ngày 31 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2020/QĐST-HC, ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

1.1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1948;

Cư trú: số 1, hẻm R, tổ 14, khóm Q, phường Q, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1977;

Cư trú: số 8, khóm Đ, phường P, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.3. Ông Phạm Ngọc Tr, sinh năm 1977;

Cư trú: số 1A, khóm A, phường X, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị D, ông Phạm Ngọc Tr và bà

Nguyễn Thị Kiều T là ông Huỳnh Thanh C, sinh năm 1986, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/7/2020);

Cư trú: số D2, đường Đ, khóm 1, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

Địa chỉ: số 1, đường Đ, phường K, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố L.

Địa chỉ: số 9, đường H, phường H, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa: có mặt ông Huỳnh Thanh C; vắng mặt: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang, Ủy ban nhân dân thành phố L (có yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người khởi kiện bà Lê Thị D, ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T ủy quyền cho ông Huỳnh Thanh C, trình bày:

Bà D được Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thành phố L giao nền số 20, lô T2, diện tích 72m² vào ngày 15/01/2015, sau đó Bà D đã trả đủ tiền cho Nhà nước vào ngày 01/8/2016 và được Ủy ban nhân dân thành phố L (sau đây viết tắt UBND) thành phố L, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 183309 số vào sổ cấp GCN số CH08593, ngày 07/10/2016, thửa đất số 842, tờ bản đồ số 08, diện tích 72m², thuộc loại đất ở tại đô thị, phường Mỹ Hòa, thành phố L, tỉnh An Giang; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Do có nhu cầu chuyển chỗ ở nên Bà D làm thủ tục xin phép UBND thành phố L được tặng cho nền đất nêu trên cho cháu là ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T (ông Tr, bà T là vợ chồng; ông Tr là cháu của Bà D).

UBND thành phố L đã có Công văn số 5114/UBND-KT ngày 29/11/2017 thống nhất theo nội dung đề xuất tại Tờ trình số 1764/TTr-PTNMT, ngày 20/01/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L cho phép Bà D tặng cho diện tích đất trên cho ông Tr và bà T.

Ngày 04/12/2017, Bà D nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Văn phòng Hội đồng nhân dân và UBND thành phố L. Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hẹn thời gian trả kết quả vào ngày 25/12/2017. Đến ngày 25/12/2017, Bà D, ông Tr và bà T đến nhận kết quả thì được thông báo là hồ sơ còn vướng mắc, đang đợi xin ý kiến giải quyết.

Từ tháng 12/2017 đến cuối năm 2018, Bà D, ông Tr và bà T nhiều lần liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L để hỏi thăm về việc thực hiện hồ sơ nhưng được cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L trả lời là đợi xin ý kiến giải quyết.

Căn cứ pháp luật:

Khoản 3, khoản 4 Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành quy định quản lý, sử dụng và phát triển cụm – tuyến dân cư đầu tư trên địa bàn tỉnh An Giang (sau đây viết tắt Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND) quy định như sau;

“3. Trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ khi nhận nhà ở, đất ở, nếu vì lý do đặc biệt (biên cố gia đình, bệnh tật, di chuyển chỗ ở) cần chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở thì phải tuân thủ các quy định sau:

a) Có xác nhận điều kiện đặc biệt của UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) nơi cư trú;

b) Phải được sự cho phép chuyển dịch của UBND cấp huyện;

c) Giá trị nhà ở, đất ở phải được tính theo giá trị ban đầu, có cộng lãi vay với lãi suất theo quy định của Chương trình, không được tính theo giá trị thị trường về nhà ở, đất ở.

4. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp này phải có các điều kiện sau:

a) Là đối tượng được xét duyệt theo quy định Chương trình, có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn thuộc địa bàn cấp huyện nơi có cụm-tuyến dân cư;

b) Thực sự có nhu cầu về nhà ở;

c) Phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai, vệ sinh môi trường và các quy định khác trong cụm- tuyến dân cư;”...

Ngày 17/12/2018, Sở Xây dựng có văn bản số 3993/SXD-QLN ý kiến về điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 năm phải đảm bảo quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND và phải thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3, Điều 1 Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc thực hiện nộp 50% tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng trước hạn.

Ngày 21/01/2019, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh L có văn bản số 28/CNLX-ĐK trả lời việc ông Phạm Ngọc Tr nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị D là chưa đủ điều kiện thực hiện.

Đối chiếu quy định tại khoản 3, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND thì ông Tr và bà T đủ điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ Bà D. Do đó, Bà D, ông Tr và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với bà Nguyễn Thị Kiều T và ông Phạm Ngọc Tr. Đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr và bà T theo quy định tại khoản 3, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

2. Người bị kiện: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang không gửi

văn bản nêu ý kiến về vụ án.

Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L có văn bản số 723/CNLX-ĐK, ngày 10/9/2020, như sau:

- Đối với hồ sơ thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị D sang ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T:

Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L có tiếp nhận hồ sơ của ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị D đối thửa đất số 842, tờ bản đồ số 8, diện tích 72,0m², loại đất ở tại đô thị, GCNQSDĐ số CH08593, ngày 07/01/2016, đất tại phường Mỹ Hòa, thành phố L.

Qua kiểm tra thửa đất nêu trên thuộc cụm dân cư vượt lũy khóm Tây Khánh 3 mở rộng, phường Mỹ Hòa. Quyền sử dụng đất sử dụng chưa đủ 10 năm và trên giấy chứng nhận khi cấp có ghi chú “Không thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Theo Công văn số 5114/UBND-KT ngày 29/11/2017 của UBND thành phố L thống nhất cho phép bà Lê Thị D được chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và việc chuyển dịch phải đảm bảo theo điểm c, khoản 3 và khoản 4 Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND. Tuy nhiên, theo hồ sơ thì bà Lê Thị D tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T mà không lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L đã có Công văn số 667/CNLX-ĐK, ngày 26/12/2017 và Công văn số 586/CNLX-ĐK, ngày 23/5/2018 xin ý kiến Phòng Tài nguyên Môi trường đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời đã có Công văn số 895/CNLX-ĐK, ngày 31/7/2018 gửi Bộ phận một cửa để thông tin cho chủ sở hữu biết nội dung vướng mắc hồ sơ.

Ngày 07/11/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường L có Công Văn số 513/PTNMT-ĐĐ báo cáo đề xuất UBND thành phố L lấy ý kiến Sở Xây dựng tỉnh An Giang để hướng dẫn nội dung vướng mắc nêu trên.

Ngày 13/12/2018, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L có Công văn số 1473/CNLX-ĐK gửi bộ phận một cửa để thông tin cho chủ sử dụng biết nội dung vướng mắc hồ sơ.

Ngày 30/11/2018, UBND thành phố L có Công văn số 5035/UBND-KT gửi Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên Môi trường đề nghị hướng dẫn điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước thời hạn 10 năm đối với các lô nền tại các cụm tuyến dân cư vượt lũy và việc nộp 50% tiền sử dụng đất khi tặng cho trước thời hạn 10 năm.

Ngày 17/12/2018, Sở Xây dựng có Công văn số 3993/SXD-QLN ý kiến về điều kiện, thủ tục chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất chưa đủ 10 năm thì các đối tượng được nhận chuyển nhượng (kể cả nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở) phải đảm bảo quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, quy định cụ thể như sau:

a) Là đối tượng được xét duyệt theo quy định Chương trình, có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn thuộc địa bàn cấp huyện nơi có cụm-tuyến dân cư;

b) Thực sự có nhu cầu về nhà ở;

c) Phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai, vệ sinh môi trường và các quy định khác trong cụm- tuyến dân cư;

Ngày 07/01/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường L có Công văn số 06/PTNMT-ĐĐ với nội dung: “Ngày 17/12/2018, Sở Xây dựng có văn bản số 3993/SXD-QLN nội dung văn bản hướng dẫn điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 năm phải đảm bảo quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, ngày 30/9/2014 của UBND tỉnh An Giang và phải thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3, Điều 1 của Quyết định số 714/QĐ-TTg, ngày 14/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc thực hiện nộp 50% tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng trước hạn. Sở Xây dựng đang xin ý kiến Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện”. Đồng thời, Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L thông tin cho người sử dụng đất biết.

Ngày 16/01/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L có buổi làm việc với ông Huỳnh Thanh C (đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc Tr), qua trao đổi ông C cho biết: Chủ sử dụng đất là ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

Như vậy, theo ý kiến của ông Huỳnh Thanh C (đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc Tr) thì ông Tr và bà T không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, nên ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T không đủ điều kiện nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (thửa đất thuộc cụm dân cư vượt lũ, sử dụng đất chưa đủ 10 năm) theo Công văn số 3993/SXD-QLN, ngày 17/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L có Công văn số 28/CNLX-ĐK ngày 21/01/2019 gửi Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả thành phố L để thông tin cho chủ sử dụng đất biết là hồ sơ chưa đủ điều kiện thực hiện.

- Đối với yêu cầu của người khởi kiện:

Theo hồ sơ thì ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị D, thửa đất thuộc cụm dân cư vượt lũ Tây Khánh 3 mở rộng phường Mỹ Hòa và sử dụng đất chưa đủ 10 năm. Đồng thời, trên giấy chứng nhận có ghi chú “Không thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất”.

Căn cứ Công văn số 5114/UBND-KT, ngày 29/11/2017 của UBND thành phố L thống nhất cho phép bà Lê Thị D được chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và việc chuyển dịch phải đảm bảo theo quy định tại điểm c, khoản 3 và khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định 35/2014/QĐ-UBND.

Căn cứ Công văn số 3993/SXD-QLN, ngày 17/12/2018 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang thì các đối tượng được nhận chuyển nhượng (kể cả nhận thừa kế, nhận tặng cho) quyền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất chưa đủ 10 năm phải đảm bảo quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

Tuy nhiên, ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, nên chưa đủ điều kiện để nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo các căn cứ nêu trên.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L chưa thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với hồ sơ nêu trên là có cơ sở và đúng quy định. Cho nên, Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L không đồng ý đối với yêu cầu của người khởi kiện “Yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T. Đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr và bà T theo quy định tại khoản 3, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thành phố L không gửi ý kiến về vụ án, có văn bản xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa,

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu như trình bày trên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa; các đương sự thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Lê Thị D, ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2]. Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang vắng mặt không lý do; UBND thành phố L có đơn yêu cầu vắng mặt suốt quá trình tố tụng, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1, Điều 157 của Luật Tố tụng hành chính.

[3]. Đối với những người khởi kiện có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Thanh C có mặt tại phiên tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng, nên xem như có mặt của những người khởi kiện tại phiên tòa.

[4]. Về đối tượng khởi kiện, người bị kiện và thẩm quyền giải quyết: Người khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện hành vi hành chính “thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T đồng thời cấp GCNQSDĐ cho ông Tr và bà T, nên đối tượng khởi kiện là hành vi thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ; người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[5]. Về người tham gia tố tụng: Tổ chức không thực hiện hành vi hành chính là Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L. Do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L là đơn vị sự nghiệp công hạch toán phụ thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang, theo Quyết định số 2521/QĐ.UB, ngày 09/11/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở tài nguyên và Môi trường, nên người tham gia tố tụng là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang.

[6]. Về thủ tục tố tụng, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang vắng mặt không lý do, UBND thành phố L xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng, nên Tòa án lập Biên bản không tiến hành đối thoại được.

[7]. Về thời hiệu khởi kiện: Bà D, ông Tr, bà T nộp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu cấp GCNQSDĐ từ tháng 12 năm 2017, đến nay vẫn chưa được thực hiện. Như vậy, hành vi không thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T đồng thời cấp GCNQSDĐ cho ông Tr, bà T, đến nay hành vi này vẫn còn tiếp diễn, nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính. Do đó, Tòa án thụ lý giải quyết.

[8].- Về nội dung khởi kiện: Bà D, ông Tr, bà T yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T đồng thời cấp GCNQSDĐ cho ông Tr và bà T, HĐXX xét thấy:

[9]. *Xem xét tính hợp pháp của hành vi hành chính bị kiện:* Bà D, ông Tr, bà T yêu cầu thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ từ

ngày 04 tháng 12 năm 2017, nên được áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ngày 04 tháng 12 năm 2017 để giải quyết.

[10]. Tại điểm a, khoản 1, Điều 5 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sau đây viết tắt Nghị định 43/2014/NĐ-CP), quy định:

[11]. “a) Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc tổ chức lại trên cơ sở hợp nhất Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hiện có ở địa phương; có tư cách pháp nhân, có trụ sở, con dấu riêng và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

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

[13]. Tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 2 của Thông tư số 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC, ngày ngày 04 tháng 04 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Nội vụ - Bộ Tài chính quy định về Nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai như sau:

[14]. “Điều 2. Nhiệm vụ, quyền hạn

[15]. 1. Thực hiện việc đăng ký đất được Nhà nước giao quản lý, đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

[16]. “2. Thực hiện việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).”

[17]. 3. Thực hiện việc đăng ký biến động đối với đất được Nhà nước giao quản lý, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

[18]. Như vậy, theo các quy định nêu trên việc thực hiện đăng ký biến động đất đai và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang.

[19]. Đối với bà Lê Thị D thuộc đối tượng được xét duyệt mua nền nhà ở cụm tuyến dân cư vượt lũ theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND. Bà D đã nhận nền đất từ ngày 15/01/2015 (Biên bản V/v giao nhận nền nhà Cụm dân cư vượt lũ tây Khánh 3- Mở rộng phường Mỹ Hòa ngày 15/01/2015) trả đủ tiền

mua nền đất vào ngày 01/8/2016 (do Bà D trả tiền mua nền trước thời hạn, nên được giảm 04%/năm, theo Khế ước số 20/HU.CTDCVL.BQL ngày 15/01/2015). Ngày 07/10/2016, UBND thành phố L có Quyết định số 1868/QĐ-UBND về việc giao đất làm nhà ở cho Bà D. Đến ngày 07/01/2016, Bà D được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ số CH08593, thửa đất số 842, tờ bản đồ số 8, diện tích 72,0m², loại đất ở tại đô thị, tại phường Mỹ Hòa, thành phố L. Trong GCNQSDĐ có giới hạn một số quyền như: không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

[20]. Tại khoản 3, Điều 1 của Quyết định số 105/QĐ-TTg, ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua trả chậm nền nhà ở trong các cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long (sau đây viết tắt Quyết định số 105/QĐ-TTg) quy định:

[21]. *“3. Các hộ được mua nền nhà và nhà ở nói trên, trong 10 năm kể từ khi được mua không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng...”*

[22]. Tại khoản 1, Điều 3 của Quyết định số 105/QĐ-TTg quy định:

[23]. *“1. Ủy ban nhân dân các tỉnh nêu tại Điều 1 có trách nhiệm:*

[24]. - *Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng được mua trả chậm nền nhà và nhà ở đối với từng khu vực cho phù hợp, đảm bảo công bằng hợp lý. Chỉ đạo việc lập, xét duyệt danh sách các đối tượng được mua trả chậm nền nhà, nhà ở, đặt hàng với các đơn vị sản xuất nhà và thông báo cho Quỹ hỗ trợ phát triển và Ngân hàng phục vụ người nghèo biết để thực hiện việc bán trả chậm nền nhà và nhà ở cho dân.*

[25]. - *Quản lý tốt việc tôn nền xây dựng cụm, tuyến dân cư, sản xuất cấu kiện và vật liệu làm nhà của các doanh nghiệp sản xuất nhà. Công khai chi phí đầu tư tôn nền cho dân biết. Tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư cơ sở sản xuất cấu kiện và vật liệu làm nhà.”*

[26]. Tại khoản 3, khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND, quy định như sau;

[27]. *“3. Trong thời hạn 10 (mười) năm kể từ khi nhận nhà ở, đất ở, nếu vì lý do đặc biệt (biến cố gia đình, bệnh tật, di chuyển chỗ ở) cần chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho nhà ở, quyền sử dụng đất ở thì phải tuân thủ các quy định sau:*

[28]. a) *Có xác nhận điều kiện đặc biệt của UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) nơi cư trú;*

[29]. b) *Phải được sự cho phép chuyển dịch của UBND cấp huyện;*

[30]. c) *Giá trị nhà ở, đất ở phải được tính theo giá trị ban đầu, có cộng lãi vay với lãi suất theo quy định của Chương trình, không được tính theo giá trị thị trường về nhà ở, đất ở.*

[31]. 4. *Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở trong trường hợp này phải có các điều kiện sau:*

[32]. a) *Là đối tượng được xét duyệt theo quy định Chương trình, có hộ khẩu thường trú tại xã, phường, thị trấn thuộc địa bàn cấp huyện nơi có cụm-tuyến dân cư;*

[33]. b) *Thực sự có nhu cầu về nhà ở;*

[34]. c) *Phải đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng chống thiên tai, vệ sinh môi trường và các quy định khác trong cụm- tuyến dân cư;”.*

[35]. Đối chiếu quy định nêu trên thì kể từ thời điểm Bà D nhận nền nhà đến ngày ký Hợp đồng tặng cho ông Tr, bà T quyền sử dụng đất thì chưa đủ thời hạn 10 năm. Tuy nhiên, Bà D đã trả đủ tiền mua nền nhà, bà là người cao tuổi, cần có người chăm sóc, nên bà di chuyển chỗ ở từ phường Mỹ Hòa về phường Q, thành phố L để sống chung với người con ruột có sự xác nhận của UBND phường Mỹ Hòa ngày 25/8/2017 (Bút lục 12a) và được sự cho phép của UBND thành phố L thể hiện tại Công văn số 5114/UBND-KT, ngày 29/11/2017 (Bút lục 12a).

[36]. Như vậy, đối với Bà D đã đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất trước thời hạn 10 năm được quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

[37]. Riêng đối với ông Tr, bà T là người nhận tặng cho quyền sử dụng đất không hội đủ điều kiện được quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND. Tuy nhiên, tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND chỉ quy định đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không quy định đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất trong khi trường hợp này ông Tr, bà T là người nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ Bà D.

[38]. Tại khoản 10, Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 giải thích từ ngữ như sau:

[39]. “10. *Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.*”

[40]. Như vậy, theo giải thích nêu trên thì việc “*Chuyển nhượng*”, việc “*Tặng cho*” là hai cụm từ độc lập. Việc chuyển nhượng không bao hàm cả việc tặng cho, nên trường hợp của ông Tr, bà T không bị hạn chế bởi quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND.

[41]. Căn cứ các quy định nêu trên thì việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang không thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T và không cấp GCNQSDĐ

với lý do ông Tr, bà T không hội đủ điều kiện được quy định tại khoản 4, Điều 6 của Quy định được ban hành kèm theo Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND là hành vi trái pháp luật.

[42]. Do đó, Bà D, ông Tr, bà T yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T đồng thời cấp GCNQSDĐ cho ông Tr, bà T là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

[43]. Đối với đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định nêu trên, nên được HĐXX chấp nhận.

[44]. Về án phí hành chính sơ thẩm:

[45]. + Bà D, ông Tr, bà T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Ông Tr, bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[46]. + Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

[47]. Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: khoản 1, Điều 30; khoản 2, Điều 32; điểm c, khoản 2, Điều 193; khoản 1, Điều 206 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 2, Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D, ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang;

- Tuyên bố hành vi không thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang là trái pháp luật

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T;

- Về án phí hành chính sơ thẩm:

+ Lê Thị D, ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm;

+ Ông Phạm Ngọc Tr và bà Nguyễn Thị Kiều T, mỗi người được nhận lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu: số TU/2019/0003345, số TU/2019/0003346 cùng ngày 07/7/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo:

+ Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án;

+ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang và Ủy ban nhân dân thành phố L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh An Giang;
- UBND tỉnh AG (Khi án có hiệu lực pháp luật);
- Cục THA dân sự tỉnh AG (Khi án có hiệu lực);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Hành Chính; Văn phòng; Phòng KTNV-THA.

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

Bùi Thị Nguyễn