

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 495/2021/HC-PT

Ngày 20 tháng 12 năm 2021

V/v “*Khiếu kiện hành vi hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Hoàng Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 254/2021/TLPT-HC ngày 16 tháng 4 năm 2021 “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2102/2021/QĐPT-HC ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Nguyễn Ngọc Thiên S, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 153 Hoàng Anh, phường Tân Khánh, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 49 N, thị trấn B, huyện B, tỉnh L (có mặt)

Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Hoài V – Phó giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền số 1438/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 11/11/2020) (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Việt L – Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T (có mặt).

Người kháng cáo: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người khởi kiện - Nguyễn Ngọc Thiên S do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T công nhận cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S được sử dụng và kê khai đăng ký phần diện tích 274m², thuộc một phần thửa 66 loại đất ODT, tờ bản đồ số 2-14, phường T, thành phố T (Khu F theo trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 21/10/2019). Bà S đã nộp hồ sơ nhưng Văn phòng đăng ký đất đai không thực hiện thủ tục giải quyết hồ sơ để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S.

Vì vậy, bà Nguyễn Ngọc Thiên S khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Thiên S theo quy định pháp luật.

*** Người bị kiện - Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L có văn bản số 1770/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 31/12/2020 trình bày:**

Phần đất diện tích đất thuộc thửa 66 mà bà Nguyễn Ngọc Thiên S yêu cầu giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch đất vui chơi giải trí công cộng (DKV), không phù hợp đất để xây dựng đường giao thông (DGT) và chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 và 2020 của thành phố T được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5075/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 và Quyết định số 5067/QĐ-UBND ngày 31/12/2019. Không phù hợp theo quy định tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh L về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Do đó đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh L đã tiến hành kiểm tra, công khai việc giao nộp chứng cứ và đối thoại nhưng người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và người khởi kiện có yêu

cầu không yêu cầu đối thoại nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành đối thoại được theo quy định tại Điều 135 Luật tổ tụng hành chính.

Tại Bản án số 04/2021/HC-ST ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 32 và Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 166, Khoản 3 Điều 100, Điều 188 và Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 32 Nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thiên S về việc khởi kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc từ chối không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Thiên S là trái pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S theo quy định Luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/02/2021, người bị kiện là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Hoài V đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thiên S về việc yêu cầu tuyên bố hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L từ chối không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Thiên S là trái pháp luật. Với các lý do: Quyết định số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh L công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 2012 giữa ông Nguyễn Đức Huyền và bà Lê Thị Huỳnh với các bên nhận chuyển nhượng là không phù hợp với quy định của địa phương; Thời điểm bà S thực hiện việc trình thẩm định bản vẽ để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quyết định số

66/2018/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh L hết hiệu lực và được thay bằng Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L tại điểm đ khoản 4 Điều 1 quy định những trường hợp không được tách thửa trong đó có trường hợp thửa đất ở mới hình thành do tách thửa và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa không tiếp giáp đường giao thông công cộng là đối tượng không được tách thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Long Phan Việt L thống nhất với lời trình bày của ông Hồ Hoài V.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Nguyễn Văn Tâm đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định bà Nguyễn Ngọc Thiên S được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T nên bà S được quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và Khoản 3 Điều 100 Luật đất đai. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L không thực hiện thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là trái quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên, xét kháng cáo của Người bị kiện, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

- *Về đối tượng khởi kiện:* Bà Nguyễn Ngọc Thiên S khởi kiện hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc từ chối không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, là hành vi hành chính bị kiện thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính 2015.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 05/02/2020, bà Nguyễn Ngọc Thiên S nộp hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Ngày 20/02/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T ban hành văn bản trả lời không thực hiện hồ sơ của bà S. bà S khiếu nại và ngày 08/6/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L ban hành văn bản nội dung không giải quyết hồ sơ của bà S. Ngày 12/8/2020, bà S nộp đơn khởi kiện hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tại Tòa án là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* Tòa án nhân dân tỉnh L thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

- *Về thời hạn kháng cáo:* Ngày 04/02/2021, ông Hồ Hoài V đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An, kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 25/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật tổ tụng hành chính 2015.

[2] Về nội dung: Xét hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc từ chối không giải quyết hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S.

[2.1] Về trình tự, thẩm quyền:

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thông qua các Chi nhánh Văn phòng đất đai tại huyện, thành phố. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L tiếp nhận là đúng thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai; Điều 70, Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 9, Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố T công nhận

cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S được sử dụng và kê khai đăng ký phần diện tích 274m², thuộc một phần thửa 66 loại đất ODT, tờ bản đồ số 2-14, phường Tân Khánh, thành phố T, tỉnh L (Khu F theo trích đo bản đồ địa chính do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 21/10/2019).

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013: *“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”*.

Do đó, đối chiếu với quy định nêu trên thì bà Nguyễn Ngọc Thiên S đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật.

[2.2.2] Xét kháng cáo của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cho rằng đất của bà S không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì UBND tỉnh L và UBND thành phố T đã có quy hoạch khu đất này làm Khu vui chơi giải trí công cộng (DKV).

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013: *“Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật*.

Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền sử dụng đất...”.

Khoản 1 Điều 166 Luật đất đai 2013 quy định về **quyền của người sử dụng đất**: *“Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*.

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cho rằng đất của bà S không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì UBND tỉnh L và UBND thành phố T đã có quy hoạch khu đất trên làm Khu vui chơi giải trí công cộng (DKV), là không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L viện dẫn Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh L (có hiệu lực tại thời điểm bà S xin cấp giấy) và Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 (có hiệu lực tại thời điểm Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 68/2019/QĐST-DS ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T có hiệu lực) về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An.

Tuy nhiên, chính tại điểm a Khoản 2 Điều 1 quy định ban hành kèm theo

Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh L nêu trên có nội dung: “*Diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại quy định này **không áp dụng** đối với các trường hợp sau: ... thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân...*”. Đồng thời, các quyết định nêu trên của UBND tỉnh L là văn bản dưới luật phải phù hợp với Luật đất đai.

- Ngoài ra, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cho rằng đất bà S đề nghị được cấp giấy chứng nhận chưa có đường đi công cộng nên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ vì Luật đất đai không quy định điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là buộc người sử dụng đất phải có đường vào đất.

Do đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L từ chối không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S với lý do không đủ điều kiện tách thửa và không có lối đi vào đất, là trái pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Người bị kiện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Bác kháng cáo của Người bị kiện, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; Giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Thiên S về việc khởi kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Tuyên bố hành vi hành chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L về việc từ chối không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Thiên S, là trái pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T có trách nhiệm tiếp nhận lại và giải quyết hồ sơ trình cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc Thiên S theo quy định của Luật đất đai.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông

Phạm Thành Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0003052 ngày 08/02/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh