

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 25/2021/HC-ST

Ngày 08/9/2021

*“V/v Khởi kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Duyên và ông Trần Đức Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Vũ Hải Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:
Ông Bàn Quang Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 35/2021/TLST-HC ngày 23/6/2021 về việc *“Khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2021/QĐST-HC ngày 24/8/2021 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Trần Thị H. Địa chỉ: Tổ 01 phường SP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân Th. Địa chỉ: Tổ 01 phường SP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/8/2021) (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 091 đường XV, phường SP, thị xã SP, Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vương Trinh Q. Chức vụ: Chủ tịch UBND thị xã SP, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D. Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị xã SP, tỉnh Lào Cai (Theo giấy ủy quyền ngày 30/6/2021). (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP.

Địa chỉ: Số 091 đường XV, phường SP, thị xã SP, Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Công Ph. Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP (Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người khởi kiện trình bày:

Gia đình bà H lên SP khai hoang từ năm 1959. Năm 1960 gia đình bà tự khai phá 01 diện tích đất tại xóm 1, sau đó là tổ 2A, thị trấn SP, đến nay là tổ 1, phường SP thị xã SP. Gia đình bà H làm nhà ở và chăn nuôi, trồng trọt trên diện tích đất trên từ đó cho đến nay. Quá trình sinh sống trên diện tích đất trên bà H sinh được 06 người con. Con lớn sinh năm 1960, con nhỏ nhất sinh năm 1971. Trong thời gian sinh sống trên mảnh đất trên, gia đình bà H đã xây nhà kiên cố cùng các công trình phụ trợ gắn liền với nhà. Ngày 15/6/1990 gia đình bà H được UBND huyện SP cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 131655, diện tích 3.080m² mang tên Trần Thị H, mục đích sử dụng là đất ở đô thị và đất trồng cây hàng năm khác. Do sơ xuất gia đình bà H đã làm mất Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên. Năm 2016 bà H làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 15/7/2016 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp lại GCNQSDĐ số CD 864132 với diện tích 2.907,0 m² vì khi cấp lại, thửa đất được trích đo lại theo đúng thực tế. Nay bà H làm đơn và thủ tục đề nghị UBND thị xã SP xác định rõ diện tích đất ở cho gia đình bà theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đến ngày 26/4/2021, bà H nhận được văn bản trả lời số 117/VPĐK-ĐKĐ về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở do giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP ký với nội dung: *“Hộ bà Trần Thị H được UBND huyện SP (nay là UBND thị xã SP) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 131655 ngày 15/6/1990 với diện tích 3080m² (do gia đình bị mất giấy CNQSDĐ nên không xác định được mục đích sử dụng). Căn cứ khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định số 108/2016/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Lào Cai quy định về việc xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp có vườn ao (quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013) như sau: Trường hợp 01 hộ gia đình có từ 04 khẩu trở xuống thì diện tích được công nhận đối với đất ở đô thị là 120 m².”*

Người khởi kiện cho rằng, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP trực thuộc

UBND thị xã SP đang có sự nhận thức sai lệch từ Khoản 2 điều 103 sang Khoản 4 điều 103 Luật Đất đai năm 2013 vì gia đình bà H khai hoang và sử dụng diện tích đất trên từ năm 1960. Sự việc này đã được các hộ dân cùng cư trú từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất công nhận và đã có xác nhận của UBND thị trấn SP. Văn phòng Đăng ký đất đai phải căn cứ khoản 2 điều 103 Luật Đất đai, Khoản 3 điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 mới đúng pháp luật. Bên cạnh đó, trong quá trình sinh sống trên thửa đất trên, gia đình bà H đã xây dựng nhà cửa, các công trình phụ trợ và vườn, ao gắn liền với nhà ở và ở ổn định từ rất lâu, không có tranh chấp gì.

Trên cơ sở đó, bà Trần Thị H đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai:

- Huỷ Văn bản trả lời số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP trực thuộc UBND thị xã SP về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở của bà Trần Thị H;

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP phải thực hiện hành vi xác định rõ diện tích đất ở cho gia đình bà theo quy định.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện trình bày:

Căn cứ đơn đề nghị của bà Trần Thị H về việc xin xác nhận diện tích đất ở và các hồ sơ, tài liệu bà Trần Thị H gửi kèm theo đơn đề nghị, UBND thị xã SP đã giao cho Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP nghiên cứu, trả lời. Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP thấy rằng hộ bà Trần Thị H được UBND huyện SP (nay là thị xã SP) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lần đầu có số A 131655, ngày 15/6/1990 với diện tích 3.080m² đất (do gia đình bị mất Giấy CN QSD đất nên không xác định được mục đích sử dụng đất). Ngày 15/7/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp lại Giấy CN QSD đất số CD 864132 với diện tích 2.907m², mục đích sử dụng là Đất ở tại đô thị + Đất trồng cây hàng năm khác.

Hộ bà Trần Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990, đối chiếu với quy định của pháp luật thì đề nghị của bà Trần Thị H là phù hợp với khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, cụ thể:

“Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình;

b) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại

địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương;

c) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất”.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định 108/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Lào Cai quy định về xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp có vườn, ao như sau: “*Trường hợp trong 01 hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở xuống thì diện tích được công nhận đối với đất ở đô thị là 120,0 m²*”.

Như vậy việc Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã SP trả lời đề nghị của bà H là đúng quy định pháp luật. Việc bà Trần Thị H yêu cầu UBND thị xã SP phải xác định lại diện tích đất ở cho bà H là không có căn cứ.

Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 08/02/2021, UBND thị xã SP có văn bản số 358/UBND-TCD về việc yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã SP (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP) xem xét đơn đề nghị của bà Trần Thị H và có ý kiến trả lời bà H. Sau khi tiếp nhận đơn và nghiên cứu, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP căn cứ các quy định tại Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định 108/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Lào Cai quy định về xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp có vườn, ao và ban hành văn bản trả lời số 117/VPĐk-ĐKĐ ngày 26/4/2021 trả lời đơn đề nghị của bà H là đúng quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không đối thoại, vì vậy vụ án không tiến hành đối thoại được.

Tại phiên tòa, các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên quan điểm của mình, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội thẩm nhân dân, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật tổ tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện: Huỷ Văn

bản trả lời số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP trực thuộc UBND thị xã SP về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở của bà Trần Thị H; Buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP phải thực hiện hành vi xác định rõ diện tích đất ở cho người khởi kiện theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP là văn bản trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở của bà Trần Thị H, mặc dù không được thể hiện dưới dạng quyết định hành chính, nhưng có nội dung của quyết định hành chính, nên là quyết định hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính. Hành vi thực hiện xác định diện tích đất ở cho hộ bà Trần Thị H của UBND thị xã SP là hành vi hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật tổ tụng hành chính. Vì vậy, văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP và hành vi xác định diện tích đất ở của UBND thị xã SP là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về quyền khởi kiện: Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP là văn bản trả lời đối với bà Trần Thị H, hành vi UBND thị xã SP xác định diện tích đất ở cho hộ bà H ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H. Vì vậy, bà Trần Thị H có quyền khởi kiện các quyết định hành chính, hành vi hành chính nói trên theo quy định tại Điều 115 Luật tổ tụng hành chính.

[3] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 do Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP ban hành. Căn cứ quyết định số 622/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc thí điểm chuyển giao Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã SP về trực thuộc UBND thị xã SP, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc UBND thị xã SP, chịu sự quản lý trực tiếp và toàn diện của UBND thị xã SP, nên xác định UBND thị xã SP là người bị kiện trong vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

[4] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 26/4/2021, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP ban hành văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở

của bà Trần Thị H. Ngày 04/6/2021, bà Trần Thị H khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116, Luật tổ tụng hành chính, việc khởi kiện của bà H nằm trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét tính hợp pháp của văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP:

[5.1] Về thẩm quyền ban hành:

Khoản 47 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ bổ sung điều 72a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ như sau:

“Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điểm b, Khoản 5 Điều 24 của Nghị định này thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp 1 bộ hồ sơ đề nghị xác định lại diện tích đất ở tại nơi nộp hồ sơ quy định tại Điều 60 của Nghị định này.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ khi cấp Giấy chứng nhận trước đây, nếu đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Khoản 5, Điều 24 của Nghị định này thì trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai...”

Khoản 2 Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai”*

Khoản 1 Điều 21 Thông tư 07/2014/TT-TTCT ngày 31/10/2014 của Thanh tra chính phủ quy định: *“Đơn kiến nghị, phản ánh thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị giải quyết thì người xử lý đơn đề xuất thủ trưởng cơ quan, tổ chức, đơn vị thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật”.*

Do đó, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã SP ban hành văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 trả lời đơn đề nghị của bà Trần Thị H là đúng thẩm quyền.

[5.2] Về trình tự ban hành:

Ngày 27/01/2021, UBND thị xã SP nhận được đơn đề nghị của bà Trần Thị H về việc xác định lại diện tích đất ở và các tài liệu có liên quan kèm theo. Chủ tịch UBND thị xã SP đã ban hành văn bản số 232/UBND-TCD ngày 27/01/2021 yêu cầu Phòng tài nguyên và môi trường thị xã SP phối hợp với các cơ quan, đơn vị xem xét nội dung đề nghị của bà Trần Thị H.

Ngày 03/02/2021, Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã SP có văn bản số 37/TNMT-QLĐ về việc chuyển đơn của bà Trần Thị H và đề nghị UBND thị xã

SP giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP) xác định diện tích đất ở của hộ bà Trần Thị H theo quy định.

Ngày 26/4/2021, sau khi nghiên cứu đơn và các tài liệu kèm theo đơn, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP ban hành văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 về việc trả lời đơn đề nghị của bà Trần Thị H.

Như vậy, trình tự ban hành văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP là đúng quy định pháp luật.

[5.3] Về nội dung văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021:

Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 có nội dung như sau: “*Hộ bà Trần Thị H được UBND huyện SP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 15/6/1990 nên thuộc trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013. Theo đó, UBND cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương quy định hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình phù hợp với tập quán ở địa phương theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình.*

- *Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Quyết định số 108/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Lào Cai quy định về xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp có vườn, ao như sau: Trường hợp trong 01 hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở xuống thì diện tích được công nhận đối với đất ở đô thị là 120,0 m²”.*

Hội đồng xét xử xét thấy:

* Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ bà Trần Thị H:

Tại đơn đề nghị ngày 26/11/2015 của bà Trần Thị H (các bút lục từ 15-18) về việc xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, ông Hồ Sỹ Oanh (sinh năm 1924, là người cùng tổ dân phố) xác nhận gia đình bà Trần Thị H lên SP khai phá và ở tại diện tích đất tại tổ 2A thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai (nay là tổ 01 phường SP, thị xã SP) từ năm 1960 đến nay, không có tranh chấp gì; bà Nguyễn Thị Hè (sinh năm 1939, là người ở cạnh nhà bà H) xác nhận năm 1959 khi gia đình bà Hè đến tổ 2A thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai (nay là tổ 01 phường SP, thị xã SP) để ở thì hộ bà Trần Thị H cũng đến khai hoang và sinh sống tại đó, các con của bà H được sinh ra và lớn lên tại thửa đất được sử dụng đến nay, không có tranh chấp gì. Ngoài ra các ông bà Trần Doãn Sáng (sinh năm 1944), Đoàn Hòa Bình (sinh năm 1951), Lê Văn Cháp (sinh năm 1934), Tống Thị Yểng ... cũng khẳng định gia đình bà H lên khai hoang và ở ổn định trên thửa đất tại tổ 1, phường SP, thị xã SP từ trước năm 1960 đến nay và không có tranh chấp gì. Đơn đề nghị ngày 26/11/2015 của bà Trần Thị H và ý kiến của

các hộ dân cư trú cùng thời điểm với hộ bà Trần Thị H cũng được tổ trưởng tổ dân phố số 2A (nay là tổ dân phố số 1) là ông Nguyễn Ngọc S và UBND thị trấn SP xác nhận là đúng sự thật. Chứng cứ này phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngoài ra ngày 21/5/2007, bà Trần Thị H có đơn trình bày về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 131655, trong đó có nội dung về việc gia đình bà H lên khai hoang và canh tác tại thửa đất tại Đội I, thị trấn SP (chính là tổ 02 thị trấn SP và hiện nay là tổ 01 phường SP) từ năm 1960, đây cũng chính là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 131655. Nội dung này được xác nhận bởi các hộ gia đình đình xung quanh, tổ trưởng tổ dân phố, Phòng tài nguyên môi trường huyện SP và Chủ tịch UBND thị trấn SP (có xác nhận và đóng dấu của Phòng tài nguyên môi trường huyện SP và UBND thị trấn SP).

Như vậy có đủ căn cứ để chứng minh thửa đất của bà Trần Thị H được hình thành trước ngày 18/12/1980 và sử dụng ổn định cho đến nay và không có tranh chấp gì. Ngày 15/6/1990 hộ bà Trần Thị H được UBND huyện SP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 131655 đối với diện tích 3.080 m² tại xóm I, thị trấn SP (sau là tổ 2A thị trấn SP, huyện SP, tỉnh Lào Cai). Bà Trần Thị H cũng có tên trong sổ địa chính ngày 15/6/1990 (bút lục 51). Đây là một trong các giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Ngày 15/7/2016, do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 131655, bà Trần Thị H được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Lào Cai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 864132, diện tích thửa đất 2.907 m² (sau khi được đo đạc lại), mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị + đất trồng cây hàng năm khác, chưa xác định diện tích đất ở. Ngày 04/01/2021 bà Trần Thị H nộp đơn đề nghị xác định diện tích đất ở, do đó việc xác định diện tích đất ở đối với hộ bà Trần Thị H được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai và khoản 3 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

* Về thực trạng đất và tài sản trên đất:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đối với diện tích đất 2.907 m² của bà Trần Thị H tại tổ 01 phường SP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 864132) đã xác định: Tổng diện tích thửa đất của hộ bà Trần Thị H là 2.907 m², phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 864132 được Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 15/7/2016. Quá trình thẩm định xác định nhà ở và các tài sản gắn liền với đất nằm trên thửa đất 2.907 m² của bà Trần Thị H (có sơ đồ kèm theo), bao gồm:

- 01 (một) Nhà ở tổng diện tích 113,5 m², nhà xây 03 tầng, kết cấu nhà cấp III, loại nhà biệt thự.

- 02 (hai) bếp, bếp 01 diện tích 15,2 m²; bếp 02 diện tích 39,3 m², kết cấu nhà cấp IV.

- 01 (một) nhà để vật liệu xây dựng, diện tích 188m².

- 02 (hai) nhà tôn khung sắt, nhà số 01 diện tích 46 m², nhà số 02 diện tích 46,5 m².

Ngoài ra trên đất còn các tài sản khác như cây cối, hoa màu, bể nước, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm, bể cá cảnh.

Như vậy, diện tích đất của hộ bà Trần Thị H là thửa đất vườn, ao được xác định là đất ở trong cùng một thửa đất đang có nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 103 Luật đất đai 2013. Thửa đất của bà Trần Thị H được hình thành từ năm 1960 (trước ngày 18/12/1980) căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai 2013 và khoản 3 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Khoản 3 Điều 24 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.”

Sau khi bà Trần Thị H nộp đơn Đề nghị xin xác nhận diện tích đất ở, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai SP thị xã SP đã làm văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị hướng dẫn xác định diện tích đất ở theo GCNQSDĐ của bà Trần Thị H. Ngày 18/3/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai đã ban hành văn bản số 671/STNMT-CCĐ về việc giải quyết hồ sơ xác nhận diện tích đất ở của bà Trần Thị H, trong đó có nội dung: *“Việc xác định lại diện tích đất ở thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”*.

Từ những phân tích trên xét thấy: Việc xác định diện tích đất ở đối với thửa đất của bà Trần Thị H phải căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai; khoản 3 Điều 24 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, chứ không phải căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 103 như Văn bản số

117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP đã trả lời.

Vì vậy Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP được ban hành không đúng về nội dung nên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc hủy Văn bản số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021.

[6] Xét yêu cầu của người khởi kiện về việc buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP thực hiện việc xác định rõ diện tích đất ở đối với hộ bà Trần Thị H theo quy định.

Như đã phân tích ở mục [5.3] có đủ căn cứ chứng minh hộ bà Trần Thị H đã canh tác và ở ổn định trên thửa đất tại tổ 01 phường SP, thị xã SP, tỉnh Lào Cai từ trước năm 1980 và cần xác định diện tích đất ở cho hộ bà H theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật đất đai, khoản 3 Điều 24 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Vì vậy, yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã SP thực hiện việc xác định rõ diện tích đất ở theo quy định của pháp luật là có căn cứ, cần chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã SP phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 100; khoản 1,2 Điều 103 Luật đất đai 2013, Khoản 3 Điều 24 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; 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.

1. Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

- Hủy Văn bản trả lời số 117/VPĐK-ĐKĐ ngày 26/4/2021 của Giám đốc văn phòng đăng ký đất đai thị xã SP về việc trả lời đơn đề nghị xác nhận diện tích đất ở của bà Trần Thị H.

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP phải thực hiện hành vi xác định rõ diện tích đất ở cho bà Trần Thị H theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bà Trần Thị H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Bà Trần Thị H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số 0000033 ngày 22/6/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 358, khoản 1 Điều 359 Luật tổ tụng hành chính: Buộc Ủy ban nhân dân thị xã SP phải hoàn trả cho người khởi kiện là bà Trần Thị H toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 7.500.000 (*bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Lào Cai;
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Khanh