

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 07/2022/HC-ST

Ngày: 29-03-2022

V/v khiếu kiện quyết định  
hành chính, 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 Phạm Thị Thu Phương;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Châu;

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung;

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Tống Thanh Hòa - 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 Yên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 03 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 32/2021/TLST-HC ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc: “*Khiếu 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 02/2022/QĐXXST-HC ngày 16/02/2022, giữa các đương sự:

***1. Người khởi kiện:*** Ông Bùi Phụ G, sinh năm: 1937;

Địa chỉ: Tổ 9, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

***Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Phụ G:*** Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm: 1989; địa chỉ thường trú: Thôn 2, xã ND, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021.

Địa chỉ liên hệ: 29 Cách Mạng Tháng Tám, tổ 3, phường NC, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:*** Bà Trần Thị H là Luật sư – Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi.

## 2. Người bị kiện:

### 2.1 Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hà Hoàng Việt P – Chủ tịch UBND thành phố QNg;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn L – Phó Chủ tịch UBND thành phố QNg; Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021.

Địa chỉ trụ sở làm việc: 48 Hùng Vương, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Phạm Văn T – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố QNg.

Địa chỉ trụ sở làm việc: 135 Trương Quang Trọng, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

### 2.2 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hoàng Trà G – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Trung C - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg; Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2022.

Địa chỉ trụ sở: 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 QNg – Chi nhánh thành phố QNg;

*Người đại diện theo pháp luật:* Phạm Văn B – Phó Giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg;

Địa chỉ trụ sở: 135 Trương Quang Trọng, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

### 3.2 Ủy ban nhân dân phường QP;

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Mai Thị Cẩm H - Chủ tịch UBND phường QP.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Đình T - Phó Chủ tịch UBND phường QP. Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021.

Địa chỉ trụ sở làm việc: 140 Hoàng Văn Thụ, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

### 3.3 Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H - Trưởng phòng Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố QNg;

Địa chỉ trụ sở: 99 Hùng Vương, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

3.4 Chị Bùi Thị T1, sinh năm: 1968;

3.5 Anh Bùi Phụ D, sinh năm: 1970;

3.6 Anh Bùi Phụ H, sinh năm: 1972;

3.7 Chị Bùi Phụ U, sinh năm: 1976;

3.8 Anh Bùi Phụ T2, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền của các anh chị Bùi Thị T1, Bùi Phụ D, Bùi Phụ H, Bùi Phụ U, Bùi Phụ T2:* Ông Nguyễn Thanh K, sinh năm: 1989; Theo Văn bản ủy quyền cùng ngày 18/10/2021.

Địa chỉ liên hệ: 29 Cách Mạng Tháng Tám, tổ 3, phường NC, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thanh K, bà Trần Thị H, ông Phạm Văn T, ông Trần Trung C, ông Lê Đình T đều có mặt; ông Nguyễn L, ông Phạm Văn B vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo pháp luật của Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố QNg vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/9/2021 của người khởi kiện. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Ông Bùi Phụ G được ông, bà lưu hạ và quản lý sử dụng thửa đất số 512, loại đất T, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường QP, thành phố QNg), tỉnh Quảng Ngãi. Khi thực hiện Chỉ thị 299/TTg, ông G đã kê khai đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất theo mẫu 5b là thửa đất số 388, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.180m<sup>2</sup>, loại đất T (theo bản đồ 299/TTg). Đến năm 1993, thửa đất này được đo vẽ thành thửa đất số 512, loại đất T, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Bùi Phụ G và vợ là bà Trịnh Thị T (chết ngày 07/3/2019) có 6 người con chung gồm: Bùi Thị T1, Bùi Phụ D, Bùi Phụ H, Bùi Thị Thuận (chết ngày 9/9/1974, không có chồng con), Bùi Phụ U, Bùi Phụ T2.

Ngày 14/5/1996, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 1042/QĐ-UB về việc cấp địa điểm xây dựng Trường Tiểu học Quảng Phú 01. Qua khảo sát mặt bằng thực tế, trong phạm vi phần đất để xây dựng Trường Tiểu học Quảng Phú 01 có một phần diện tích đất thổ cư của ông G với diện tích 434m<sup>2</sup> (giới cận: Đông giáp phần đất Hợp tác xã, Tây giáp phần đất còn

*lại của vườn nhà tôi, Nam giáp đường hẻm, Bắc giáp vườn ông Bùi Phụ Thùy) trong thửa số 388, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú.*

Để tạo điều kiện cho việc xây dựng trường học, ông G đồng ý đổi phần đất thổ cư có diện tích  $434m^2$  nêu trên để UBND xã Quảng Phú thuận lợi xây dựng Trường học theo nguồn vốn hỗ trợ ODA, UBND xã Quảng Phú thống nhất đổi lại cho ông G phần đất tại số hiệu 1817, tờ bản đồ số 3, diện tích  $434m^2$ , giới cận: Đông giáp phần đất đã thu hồi 86/1817, Tây giáp phần đất còn lại số hiệu 1817, Nam giáp phần đất số hiệu 553, Bắc giáp đường hẻm. Việc thống nhất đổi đất được lập thành Biên bản ngày 05/02/1998 có chữ ký của người lập biên bản ông Phạm Tăng, ông Bùi Phụ G – người có đất thổ cư, cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND xã Quảng Phú (*Biên bản đổi đất có đóng dấu UBND xã Quảng Phú*). Trong quá trình xây dựng Trường học, đến ngày 08/02/1998, tổ thi công đã lập Biên bản phát sinh việc cần lấy thêm của ông G  $14m^2$  đất và ông G cũng đồng ý giao thêm  $14m^2$  đất.

Quá trình đo đạc giao nhận đổi đất đều thực hiện theo phương pháp thủ công (đo dây). Sau khi nhận đất, trong năm 1998 ông G tiến hành xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng ổn định toàn bộ phần diện tích đất được đổi, có hình thể đúng với hình thể phần đất được UBND phường QP đổi, không tranh chấp với ai từ đó đến nay. Do đó, diện tích phần đất được đổi có thay đổi do sai số trong quá trình đo đạc. Vì điều kiện kinh tế quá khó khăn nên ông G chưa thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần diện tích đất được đổi.

Ngày 17/12/2019, ông G nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*lần đầu*) đổi với diện tích đất được đổi (*theo bản đồ đo vẽ 2016 là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích  $699,4m^2$* ), Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đề ngày 17/12/2019 của ông G được UBND phường QP xác nhận ngày 12/02/2020 về nguồn gốc sử dụng đất như sau: “*Đất này của Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú, Hợp tác xã Quảng Phú quản lý. Năm 1998, Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú đổi đất cho gia đình ông Bùi Phụ G để xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú 1 theo biên bản đổi đất ngày 05/02/1998. Ông Bùi Phụ G xây dựng nhà ở và sử dụng từ năm 1998 ổn định, không tranh chấp. Đất không thuộc quỹ đất 5%*”.

Nhưng đến ngày 07/7/2020, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 1229/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết với lý do “*Đối chiếu bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 4/7/2012, thì thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông. Căn cứ Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38 (đo vẽ năm 2016) của ông Bùi Phụ G không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Không đồng ý với nội dung trên của Thông báo số 1229/TB-CNTPQN, ông G tiếp tục nộp Đơn đề nghị giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 15/9/2020 gửi UBND thành phố QNg. Ngày 12/3/2021, UBND thành phố QNg ban hành Văn bản số 863/UBND-TCD trả lời nội dung đơn của ông G như sau: *“Việc ông Bùi Phụ G sử dụng đất đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (năm 2000, ông xây dựng nhà trên đất nông nghiệp) là vi phạm pháp luật về đất đai và không phù hợp với quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 4/7/2012, nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Từ những lý do nêu trên, việc ông Bùi Phụ G yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3, loại đất M là không có cơ sở giải quyết”*.

Nhận thấy căn cứ áp dụng pháp luật của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg (áp dụng Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014) và UBND thành phố QNg (áp dụng điểm a, khoản 3, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) khác nhau; nghĩa là các cơ quan nhà nước đang viện những lý do khác nhau để vòng vo, trốn tránh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G.

Sau khi nhận được Văn bản số 863/UBND-TCD ngày 12/3/2021 của UBND thành phố QNg, ông G không khiếu nại UBND thành phố QNg mà tiếp tục gửi Đơn kiến nghị ngày 07/4/2021, yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 18/5/2021 UBND thành phố QNg có Văn bản số 1856/UBND-TCD với nội dung: *“Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G”*. Như vậy, lần này UBND thành phố QNg đã sửa đổi điều khoản luật, áp dụng là Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 để thống nhất với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố QNg.

Ngày 28/6/2021, ông G tiếp tục gửi Đơn yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu UBND thành phố QNg xem xét áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G. Nhưng đến ngày 28/7/2021, UBND thành phố QNg có văn bản số 3074/UBND-TCD trả lời: *“Việc ông Bùi Phụ G sử dụng đất đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (năm 2000, ông xây dựng nhà trên đất nông nghiệp) là vi phạm pháp luật về đất đai và không phù hợp với quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 4/7/2012, nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”*.

Ông G hoàn toàn không đồng ý với nội dung trả lời này của UBND thành phố QNg, bởi lẽ, khi ông G đổi đất thổ cư (đất ở) để UBND xã Quảng Phú xây dựng Trường Tiểu học Quảng Phú 01 thì đất ông G được đổi cũng là đất ở. Đồng thời, ông G đã xây dựng nhà ở ổn định, không tranh chấp từ năm 1998, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không tranh chấp; không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch năm 2012; hiện nay chưa có thông báo, quyết định thu hồi đất. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố QNg phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Việc Ủy ban nhân dân thành phố QNg nhiều lần viện cớ khác nhau để từ chối yêu cầu chính đáng của Giới đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Giới, làm ông G mất niềm tin nơi cơ quan công quyền. Bởi lẽ, là người dân ông G đã thống nhất theo chủ trương của cơ quan Nhà nước, tạo điều kiện để Trường Tiểu học Quảng Phú 01 được xây dựng thì nay, ông G có nhu cầu để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất sau khi ông đổi cho UBND xã Quảng Phú năm 1998, mà lại không được chấp nhận, như vậy cơ quan Nhà nước đã ức hiếp người dân.

Vì các lẽ nêu trên, kính yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 863/UBND-TCĐ ngày 12/3/2021, văn bản số 1856/UBND-TCĐ ngày 18/5/2021, văn bản số 3074/UBND-TCĐ ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi với nội dung không đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G vì không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy Thông báo số 1229/TB-CNTPQN ngày 07/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố QNg về nội dung trả hồ sơ không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo đạc năm 2016), tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cho tôi với diện tích 448m<sup>2</sup> đất ở, diện tích đất còn lại là đất trồng cây hàng năm khác.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông G, thay đổi yêu cầu khởi kiện tại nội dung buộc thực hiện hành vi hành chính đó là: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1996 (nay là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016), tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của pháp luật.

*\*Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố QNg trình bày:*

Ông Bùi Phụ G khởi kiện: Hủy văn bản số 863/UBND-TCD ngày 13/2/2021; 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021; 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 của UBND thành phố QNg với nội dung không đồng ý cấp giấy CNQSD đất cho ông Bùi Phụ G. Buộc UBND thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo đạc năm 1996), loại đất ở tại phường QP, thành phố QNg cho ông Bùi Phụ G.

- Quá trình biến động thửa đất:

+ Quá trình đổi đất để xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú I:

Năm 1996 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1042/QĐ-UB về việc cấp địa điểm xây dựng trường Tiểu học Quảng Phú. Qua khảo sát mặt bằng thực tế của trường học phải thu hồi diện tích  $434\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 512, diện tích  $1.340\text{m}^2$ , loại đất T, tờ bản đồ số 3 của ông Bùi Phụ G để xây dựng trường. Đến ngày 05/2/1998, UBND xã Quảng Phú (nay là phường QP) cùng với ông Bùi Phụ G đã tiến hành thỏa thuận đổi đất để xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú I do chương trình ODA hỗ trợ, qua đó đã đi đến thống nhất đổi đất vườn như sau:

Ông Bùi Phụ G giao diện tích  $434\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 512, diện tích  $1.340\text{m}^2$ , loại đất T, tờ bản đồ số 3 cho UBND xã Quảng Phú phục vụ việc xây dựng mở rộng Trường tiểu học Quảng Phú I; UBND xã thống nhất đổi lại diện tích  $434\text{m}^2$  thuộc thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3 giao cho ông Bùi Phụ G quản lý, canh tác.

Theo Biên bản về việc đổi đất ngày 05/02/1998 (ông G cung cấp bản pho to) thì diện tích đất đổi  $434\text{m}^2$  không xác định nằm trong thửa đất số 512, tờ bản đồ số 3 như đã trình bày nêu trên. Ông Bùi Phụ G khẳng định diện tích  $434\text{m}^2$  đất đổi thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 3 mà ông đã quản lý sử dụng và không còn thửa đất nào khác để đổi cho UBND xã xây dựng trường.

+ Phần diện tích đất còn lại sau khi đổi đất:

Hộ ông Bùi Phụ G được UBND thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/12/2000, với số phát hành O 634743, số vào sổ 01999/QSDĐ/627/QĐ-UB, thửa đất số 512, tờ bản đồ số 3, diện tích  $1.068\text{m}^2$  ( $300\text{m}^2$  ODT,  $768\text{m}^2$  BHK), xã Quảng Phú, thị xã Quảng Ngãi (nay là phường QP, thành phố QNg), tỉnh Quảng Ngãi.

Ngày 14/3/2018, ông có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất, đổi với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Phụ G, số phát hành CN 04361, số vào sổ CS 18785, cấp ngày 11/4/2018, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 38, diện tích  $1044.2\text{m}^2$  ( $300\text{m}^2$  ODT,  $744.2\text{m}^2$  BHK), phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Năm 2018, ông có Đơn xin tách thửa đất số 36, tờ bản đồ số 38 thành 06 thửa, gồm: Thửa đất số 192, 193, 194, 195, 196, và thửa đất số 197, đều thuộc tờ bản đồ số 38, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2018.

Ngày 27/6/2018, ông Bùi Phụ D được tặng cho thửa đất số 192, tờ bản đồ số 38. Ngày 05/9/2018, bà Võ Thị Cẩm Loan nhận chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 38. Ngày 05/9/2018, ông Nguyễn Văn Nam nhận chuyển nhượng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 38. Ngày 27/6/2018, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Phụ U được tặng cho thửa đất số 196, tờ bản đồ số 38. Ngày 27/6/2018, ông Bùi Phụ T2 được tặng cho thửa đất số 197, tờ bản đồ số 38, từ hộ ông Bùi Phụ G và được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh - Chi nhánh thành phố QNg chỉnh lý trên trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Phần diện tích đất UBND phường QP đòi cho ông Bùi Phụ G:

Sau khi nhận đất năm 1998, ông sản xuất, đến năm 2000 ông làm nhà khoảng 50m<sup>2</sup> để cho con trai ở tạm. Ngày 17/12/2019, ông Bùi Phụ G nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 23/12/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố phối hợp với UBND phường QP tiến hành xác định ranh giới, mốc giới tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38 (đo vẽ năm 2016), trong đó xác định diện tích xây dựng khoảng 50m<sup>2</sup>. Ngày 07/7/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh – Chi nhánh thành phố đã có Thông báo trả số 1229/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết tại thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M với lý do thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông.

+ Kiểm tra hồ sơ địa chính:

Năm 1983 được đo vẽ thành thửa đất số 388, (theo Chỉ thị 299/TTg Thủ tướng Chính phủ) diện tích 1.180m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 03; đến năm 1993 được đo vẽ thành thửa đất số 512, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 3.

Theo Sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5b): Thửa đất số 388, diện tích 1.180m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 03 (lập theo Chỉ thị 299/TTg Thủ tướng Chính phủ) tại quyền số 1, trang số 86, số thứ tự 206, ông Bùi Phụ G đứng tên đăng ký.

- Quan điểm của UBND thành phố:

Năm 1996 UBND tỉnh có Quyết định số 1042/QĐ-UB về việc cấp địa điểm xây dựng trường Tiểu học Quảng Phú. Qua khảo sát mặt bằng thực tế của trường học phải thu hồi diện tích 434m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 512, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 3 của ông Bùi Phụ G để xây dựng trường; ông Bùi Phụ G có tên trong sổ đăng ký ruộng đất lập theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ. Đến ngày 05/02/1998, UBND xã Quảng Phú cùng với ông Bùi Phụ G đã tiến hành thỏa thuận



đổi đất để xây dựng mở rộng Trường tiểu học Quảng Phú I do chương trình ODA hỗ trợ. Theo Biên bản về việc đổi đất ngày 05/2/1998 thì thực tế là có thực hiện việc đổi đất để xây dựng mở rộng Trường tiểu học Quảng Phú I; việc đổi đất thực hiện trên cơ sở tự nguyện của 02 bên. Thửa đất ông Bùi Phụ G giao với diện tích 434m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 512, diện tích 1.340m<sup>2</sup>, loại đất T, tờ bản đồ số 3 cho UBND xã Quảng Phú phục vụ việc xây dựng mở rộng Trường tiểu học Quảng Phú I; UBND xã thống nhất đổi lại diện tích 434m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3 giao cho ông Bùi Phụ G quản lý, canh tác, việc đổi đất giữa ông Bùi Phụ G và UBND xã Quảng Phú chỉ thực hiện đổi đất vườn.

Đối chiếu bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 thì thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M với lý do thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông.

Như vậy, việc ông Bùi Phụ G sử dụng đất đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (xây dựng nhà trên đất nông nghiệp) là vi phạm pháp luật về đất đai và không phù hợp với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012, nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

*“a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.*

*Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định”.*

Thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M ông Bùi Phụ G có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G, đồng thời UBND thành phố ban hành các văn bản số: 863/UBND-TCD ngày 13/2/2021; 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021; 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 trả lời đơn cho ông Bùi Phụ G là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

*\*Người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg trình bày:*

Ngày 17/12/2019, ông Bùi Phụ G nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất.

Theo nội dung nguồn gốc ông Bùi Phụ G kê khai trong đơn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất: *“Đất này nguyên trước đây là của UBND xã Quảng Phú đổi đất cho*

*tôi từ năm 1998 để lấy đất xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú (theo biên bản đổi đất ngày 05/2/1998). Tôi xây dựng nhà ở từ đó đến nay không có tranh chấp”.*

Ngày 23/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg - Chi nhánh thành phố QNg phối hợp cùng cán bộ địa chính phường QP kiểm tra, đo đạc hiện trạng vị trí ông Bùi Phụ G đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, bản đồ năm 2016, phường QP, diện tích 649,4m<sup>2</sup>.

Ngày 12/02/2020, UBND phường QP xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy CNQSD đất có nội dung: *“Đất này của UBND xã Quảng Phú, HTX Quảng Phú quản lý. Năm 1998 UBND xã Quảng Phú đổi đất cho gia đình ông Bùi Phụ G để xây dựng trường tiểu học Quảng Phú theo biên bản đổi đất ngày 05/2/1998 Ông Bùi Phụ G xây dựng nhà ở và sử dụng từ năm 1998 ổn định không tranh chấp. Đất không thuộc quỹ đất công ích 5%”.*

Biến động bản đồ qua các thời kỳ như sau:

+ Bản đồ năm 1983: thuộc Thửa đất số: 33, tờ bản đồ số: 3, diện tích: 2780m<sup>2</sup>, loại đất: N (đất nghĩa địa).

+ Bản đồ năm 1996: Thửa đất số: 1817, tờ bản đồ số: 3, diện tích: 900m<sup>2</sup>, loại đất: M (Đất màu)

+ Bản đồ năm 2016: Thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 699,4m<sup>2</sup>. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5b) không có ai đứng tên kê khai đăng ký.

Đối chiếu bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 thì thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông.

Như vậy trường hợp sử dụng đất vào mục đích đất ở của ông Bùi Phụ G không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: *“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì được cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này”* thì trường hợp của ông Bùi Phụ G được UBND phường QP hoán đổi đất năm 1998 là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục và đối chiếu quy hoạch thì không phù hợp.

Như vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg - Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 1229/TB-CNTPQN ngày 07/7/2020 về việc trả hồ sơ không giải quyết đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSD đất của ông Bùi Phụ G là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định.

*\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg*

– Chi nhánh thành phố trình bày:

Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Phú G, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38 (bản đồ đo vẽ năm 2016), diện tích 699,4m<sup>2</sup> thuộc phường QP, thành phố QNg.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Phú G, phường QP hiện đang lưu trữ tại Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh - Chi nhánh thành phố, cung cấp như sau:

- Hồ sơ địa chính: Biến động bản đồ qua các thời kỳ như sau:
  - + Bản đồ năm 1983: thuộc Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 2780m<sup>2</sup>, loại đất N.
  - + Bản đồ năm 1996: Thuộc Thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 03, diện tích 900m<sup>2</sup>, loại đất M.
  - + Bản đồ năm 2016: Thuộc Thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 699,4m<sup>2</sup>. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Sổ Đăng ký ruộng đất (mẫu 5b): không có ai đứng tên kê khai đăng ký.

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất: Ngày 17/12/2019, ông Bùi Phú G nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại Bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả một cửa thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ngãi.

Theo nội dung nguồn gốc ông Bùi Phú G kê khai trong đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất: *“Đất này nguyên trước đây là của UBND xã Quảng Phú đổi đất cho tôi từ năm 1998 để lấy đất xây dựng trường tiểu học Quảng Phú (theo biên bản đổi đất ngày 05/02/1998). Tôi xây dựng nhà ở từ đó đến nay không ai tranh chấp”*.

Ngày 23/12/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố QNg phối hợp cùng cán bộ địa chính phường QP kiểm tra, đo đạc hiện trạng, trích đo địa chính thửa đất ông Bùi Phú G đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, bản đồ năm 2016, phường QP, diện tích 649,4m<sup>2</sup>, được các hộ liền kề thống nhất ký vào biên bản.

Ngày 12/02/2020, UBND phường QP xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất có nội dung: *“Đất này của UBND xã Quảng Phú, HTX Quảng Phú quản lý. Năm 1998 UBND thị xã Quảng Ngãi đổi đất cho gia đình ông Bùi Phú G để xây dựng nhà ở và sử dụng từ năm 1998 ổn định không tranh chấp. Đất không thuộc quỹ đất công ích 5%”*.

Đối chiếu bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 thì thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông.

Như vậy trường hợp sử dụng đất của ông Bùi Phú G không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Nghị định này thì trường hợp của ông Bùi Phụ G được UBND phường QP hoán đổi đất năm 1998 là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục và đối chiếu quy hoạch thì không phù hợp. Như vậy, ngày 07/7/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố QNg có Thông báo số 1229/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Phụ G là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Giáo dục đào tạo thành phố QNg trình bày:*

Phòng Giáo dục và Đào tạo là cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố, thực hiện chức năng tham mưu, giúp UBND thành phố quản lý nhà nước về giáo dục ở địa phương theo quy định của pháp luật và thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn theo phân cấp, ủy quyền của UBND thành phố, Chủ tịch UBND thành phố; việc quản lý hồ sơ đất, tài sản gắn liền trên đất (tài sản công không thuộc phạm vi quản lý theo chức năng nhiệm vụ của phòng Giáo dục và đào tạo. Về nội dung theo đơn của ông Bùi Phụ G, phòng Giáo dục và đào tạo đã tiến hành làm việc với Hiệu trưởng trường Tiểu học Quảng Phú 1, theo đó, các thông tin có liên quan về việc hiến đất, hoán đổi đất không được lưu trữ tại trường, do đó phòng Giáo dục và đào tạo không có cơ sở để cung cấp các tài liệu, biên bản có liên quan. Phòng Giáo dục và đào tạo gửi kèm báo cáo này bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của trường Tiểu học Quảng Phú 1 để làm tư liệu.

*\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường QP trình bày:*

Năm 1998, UBND xã Quảng Phú ( nay là phường QP) có đổi đất cho ông Bùi Phụ G với diện tích 434m<sup>2</sup>, UBND phường QP đã lấy 434m<sup>2</sup> đất vườn, vì lúc đó đất của ông G quản lý, sử dụng là đất thuộc thửa đất 512, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993 (Đối chiếu với bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg là thửa 388, diện tích 1180m<sup>2</sup>, loại đất T).

Thời điểm đổi đất thì thửa số 388, tờ bản đồ 03, đo vẽ năm 1983, diện tích 1.180m<sup>2</sup>, xã Quảng Phú thì do ông Bùi Phụ G là người đăng ký kê khai trong sổ 5b, quyền số 1, trang 86, loại đất T.

Khi UBND phường QP thực hiện đổi đất cho hộ ông Bùi Phụ G để thực hiện Dự án xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú thì theo biên bản đổi đất ngày 05/2/1998 giữa ông G và UBND phường QP thì không ghi rõ loại đất thỏa thuận

đổi nhưng nội dung UBND phường QP có thỏa thuận đổi cho ông Bùi Phụ G với diện tích tương đương ( $434m^2$ ) tại thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993, loại đất ĐM, xã Quảng Phú. Năm 2000, khi ông G xây dựng nhà ở trên diện tích đất đổi tại thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú thì UBND xã Quảng Phú (nay là phường QP) không có tiến hành lập biên bản buộc dừng thi công, không ban hành Quyết định xử phạt hành chính, Quyết định buộc tháo dỡ nhà.

Khi thực hiện đổi đất từ năm 1998 đến nay thì UBND phường QP xác định không có bồi thường giá đất chênh lệch cho ông Bùi Phụ G.

Diện tích đất hộ ông Bùi Phụ G đổi đất với UBND xã Quảng Phú là  $434m^2$  nhưng từ năm 1998 đến nay hộ ông G quản lý, sử dụng diện tích đất  $699,4m^2$ , tại thửa 1817, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993 (nay là thửa 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016), từ năm 1998 đến năm 2020 UBND phường không tranh chấp, không yêu cầu hộ ông Bùi Phụ G trả  $265,4m^2$  đất.

Việc UBND xã Quảng Phú (nay là phường QP) đổi đất cho ông G với diện tích  $434m^2$  vào năm 1998 là thửa 1817, tờ bản đồ số 3, đo vẽ năm 1993. UBND phường QP đổi đất M cho ông G, vì UBND xã không có đất thổ. Diện tích ông G đổi lại cho UBND xã, ông G có đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg vào năm 1983 là thửa số 388, tờ bản đồ 03, diện tích  $1.180m^2$  xã Quảng Phú, loại đất thổ. Do đó, đổi với yêu cầu khởi kiện của ông G đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\*Người đại diện theo ủy quyền của của các anh chị Bùi Thị T1, Bùi Phụ D, Bùi Phụ H, Bùi Phụ U, Bùi Phụ T2 là ông Nguyễn Thanh K trình bày:* Thống nhất như ý kiến của người khởi kiện là ông Bùi Phụ G, đồng ý để UBND thành phố QNg cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Bùi Phụ G, các ông, bà cam đoan không khiếu nại hay khởi kiện tranh chấp.

*Sau khi thụ lý 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 do có đương sự vắng mặt nên không tiến hành đối thoại được. Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án hành chính để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.*

*\*Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*\*Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND thành phố QNg:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phụ G.

*\*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ,

đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Tổ tụng Hành chính từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa sơ thẩm. Đối với người tham gia tố tụng thì người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định của Luật Tổ tụng Hành chính; đại diện theo pháp luật của Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố QNg không chấp hành quy định của Luật Tổ tụng Hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phụ G.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### [1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người bị kiện là UBND thành phố QNg, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người đại diện theo pháp luật của Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố QNg được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 157, 158 Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những đương sự này.

[1.2] Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Bùi Phụ G thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ “*Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo đạc vẽ năm 1996, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016 tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cho tôi với diện tích 448m<sup>2</sup> đất ở, diện tích đất còn lại là đất trồng cây hàng năm khác*” thành “*Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo đạc vẽ năm 1996, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016 tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Bùi Phụ G theo quy định của pháp luật*”. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ khoản 1 Điều 173 Luật Tổ tụng hành chính, chấp nhận.

#### [1.3] Về đối tượng, thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 19/8/2021, ngày 28/9/2021, ngày 10/01/2022 ông Bùi Phụ G có đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa, ông G yêu cầu Tòa án tỉnh Quảng Ngãi giải quyết: Hủy Văn bản số 863/UBND-

TCD ngày 12/3/2021, văn bản số 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021, văn bản số 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi với nội dung không đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G vì không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Huy Thông báo số 1229/TB-CNTPQN ngày 07/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố QNg về nội dung trả hồ sơ không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông G theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, các văn bản nêu trên tuy không có chữ quyết định nhưng các văn bản này chứa đựng nội dung của quyết định hành chính, vì do cơ quan hành chính Nhà nước được giao thực hiện quản lý hành chính nhà nước ban hành, quyết định về vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính, được áp dụng một lần đối với một đối tượng cụ thể; còn buộc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi hành chính, nên thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính; thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành của các Quyết định hành chính bị kiện:*

[2.1.1] Ngày 17/12/2019, ông Bùi Phụ G nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN-QSĐĐ) tại bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả một cửa thuộc Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của ông Bùi Phụ G, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg đã phối hợp với cán bộ địa chính phường QP kiểm tra, đo đạc hiện trạng thửa đất của ông G đề nghị cấp GCN-QSĐĐ thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38 (bản đồ năm 2016), phường QP. Ngày 07/7/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg đã ban hành Thông báo số 1229/TB-CNTPQN về việc trả hồ sơ không giải quyết đối với hồ sơ đề nghị cấp GCN-QSĐĐ của ông Bùi Phụ G (gọi tắt là Thông báo số 1229). Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg tiếp nhận hồ sơ và ban hành Thông báo số 1229 đối với ông G là đúng thẩm quyền theo quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013 (gọi tắt là Nghị định số 43), Điều 2 Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở

Tài nguyên và Môi trường và Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 12/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về Ban hành Quy chế phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc tiếp nhận, giải quyết các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

[2.2.2] Không đồng ý với Thông báo số 1299 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg, ông Bùi Phụ G có đơn đề nghị giải quyết việc cấp GCN-QSĐĐ ngày 15/9/2020 gửi UBND thành phố QNg. Ngày 12/3/2021, UBND thành phố QNg ban hành văn bản số 863/UBND-TCD trả lời đơn của ông Bùi Phụ G (gọi tắt là văn bản số 863), theo đó UBND thành phố trả lời cho ông G có nội dung “...việc ông Bùi Phụ G yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M là không có cơ sở xem xét giải quyết” (BL 09). Ngày 07/4/2021, ông Bùi Phụ G tiếp tục có đơn kiến nghị gửi UBND thành phố QNg có nội dung “Yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M”. Sau khi xem xét đơn ngày 07/4/2021, UBND thành phố QNg trả lời đối với ông G tại Văn bản số 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021 (gọi tắt là văn bản số 1856) “Thửa đất số 1817, diện tích 900m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, loại đất M ông G có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G...UBND thành phố QNg trả lời (lần cuối) cho ông Bùi Phụ G được rõ” (BL10). Ngày 07/4/2021 ông Bùi Phụ G tiếp tục gửi đơn đến UBND thành phố QNg yêu cầu cấp GCN-QSĐĐ đối với thửa đất 1817. Ngày 28/7/2021, UBND thành phố QNg ban hành văn bản số 3074/UBND-TCD (gọi tắt văn bản số 3074) “Hiện nay, đơn đề ngày 28/6/2021 của ông không phát sinh tình tiết mới và đã được UBND thành phố trả lời, hướng dẫn theo đúng quy định...UBND thành phố QNg trả lời đơn (lần cuối) cho ông Bùi Phụ G để biết và thực hiện” (BL 11). Hội đồng xét xử nhận thấy, việc UBND thành phố QNg tiếp nhận đơn của ông Bùi Phụ G và ban hành các văn bản số 863, số 1856, số 3074 là đúng thẩm quyền theo quy định tại Luật tổ chức chính quyền địa phương và Điều 20, Điều 21, Điều 23 Nghị định số 43 và Điều 23, Điều 101, khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013. Vì đây là trách nhiệm của UBND thành phố QNg trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân.

[3] Xét nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú (nay là thửa đất 44, tờ bản đồ số 38, phường QP) thành phố QNg của ông Bùi Phụ G.

Căn cứ Biên bản đổi đất ngày 05/02/1998 và ngày 08/02/1998 giữa UBND xã Quảng Phú và ông Bùi Phụ G; trên cơ sở ý kiến trình bày của UBND phường QP, UBND thành phố QNg, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg đủ cơ sở kết luận năm 1998



ông Bùi Phụ G đã thực hiện đổi 448m<sup>2</sup> đất, loại đất thổ (T) của thửa đất số 512, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú cho UBND xã Quảng Phú để UBND thị xã Quảng Ngãi thực hiện xây dựng Trường tiểu học Quảng Phú. UBND xã Quảng Phú cũng đã giao cho ông G 448m<sup>2</sup> đất của thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú. Diện tích còn lại của thửa đất số 1817 sau khi đổi là 245,8m<sup>2</sup>, ông G quản lý, sử dụng từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp.

Ngày 02/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có Thông báo số 255/TAND-HC quy định cho UBND phường QP trong thời hạn 25 ngày nộp đơn khởi kiện đòi ông Bùi Phụ G 245,8m<sup>2</sup> đất trong thửa đất số 1817 đến Tòa án nhân dân thành phố QNg. Tại phiên tòa, UBND phường QP xác nhận UBND phường không tranh chấp với ông G diện tích đất thửa này vì ông G đã quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 1817 từ sau khi đổi đất năm 1998.

Trong 02 Biên bản đổi đất ngày 05/02/1998 và ngày 08/02/1998 giữa UBND xã Quảng Phú và ông Bùi Phụ G, không có nội dung ông G đồng ý nhận diện tích đất đổi 448m<sup>2</sup> là loại đất màu (M). Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông G khẳng định, sau khi nhận đất ông G xây dựng nhà trên diện tích đất đổi. UBND phường QP xác nhận từ năm 1998 đến nay UBND phường không lập biên bản hành chính, không xử phạt hành chính, không buộc tháo dỡ nhà xây dựng trên thửa đất số 1817. Đồng thời UBND phường QP xác nhận, năm 1998 UBND không bồi thường cho ông G giá đất chênh lệch đất thổ (T). Nên đủ cơ sở kết luận, việc đổi đất giữa UBND xã Quảng Phú và ông Bùi Phụ G tuy không thực hiện đúng quy định của Nhà nước, nhưng đây là sự việc thực tế diễn ra cách đây 23 năm và để đảm bảo tính công bằng, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhân dân, thì đủ cơ sở kết luận UBND xã Quảng Phú đổi cho ông G diện tích 448m<sup>2</sup> đất thổ (T).

*[4] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của các Văn bản hành chính bị kiện:*

*[4.1] Xét Thông báo số 1299/TB-CNTPQN ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg:*

Thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, phường QP mà ông Bùi Phụ G đăng ký cấp GCN-QSDD, về nguồn gốc đất: Theo bản đồ đo vẽ năm 1983, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.780m<sup>2</sup>, loại đất N; bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, diện tích 900m<sup>2</sup>, loại đất M; bản đồ đo vẽ năm 2016 thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, diện tích 699,4m<sup>2</sup> (đo vẽ thực tế 693,8m<sup>2</sup>). Theo hồ sơ địa chính lập theo Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ tại Sổ đăng ký ruộng đất (5b) không có ai đăng ký. Thửa đất này UBND xã Quảng Phú (nay là phường QP) thỏa thuận đổi đất với ông G vào 05/02/1998 và ngày 08/02/1998 (BL 25, 26). Ông G nhận thửa đất số 1817 quản lý, sử dụng và giao một phần diện tích thửa đất 512, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú, là thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình

ông cho Nhà nước xây dựng Trường Tiểu học Quảng Phú, theo Quyết định số 1042/QĐ-UB của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

[4.2] Tại đơn đăng ký, cấp GCN-QSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/12/2019 của ông G, được UBND phường QP xác nhận ngày 12/02/2020 *“Đất này của UBND xã Quảng Phú, HTX Quảng Phú quản lý. Năm 1998 UBND xã Quảng Phú đổi đất cho gia đình ông Bùi Phụ G để xây dựng trường tiểu học Quảng Phú theo biên bản đổi đất ngày 05/2/1998 Ông Bùi Phụ G xây dựng nhà ở và sử dụng từ năm 1998 ổn định không tranh chấp. Đất không thuộc quỹ đất công ích 5%”*. Nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg đã viện dẫn khoản 3 Điều 23 của Nghị định số 43 cho rằng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38 (bản đồ đo vẽ năm 2016), phường QP là thửa đất ông G được Nhà nước giao, đất nằm trong quy hoạch đất công cộng và đất giao thông theo Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, để trả hồ sơ không giải quyết cho ông Bùi Phụ G. Hội đồng xét xử thấy, khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43 quy định *“Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang 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 đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 của Nghị định này”*. Như nhận định trên, thửa đất số 1817 ông Bùi Phụ G sử dụng từ năm 1998, thông qua việc ông G đổi đất cho UBND xã Quảng Phú, nên việc Văn phòng đăng ký đất đai cho rằng thửa đất số 1817 ông G được Nhà nước giao là không đúng bản chất vụ việc.

[4.3] Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP tính từ năm 2012 đến nay không được gia hạn theo quy định tại khoản 4 Điều 11, Điều 12 Nghị định số 43; UBND thành phố QNg chưa có thông báo thu hồi đất, bồi thường giá trị đất cho nhân dân; ông G sử dụng thửa đất số 1817 từ năm 1998 trước khi có Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, nên việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg ban hành Thông báo số 1299/TB-CNTPQN ngày 07 tháng 7 năm 2020, áp dụng khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43 để trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G là không đúng quy định pháp luật về đất đai dẫn đến không đảm bảo quyền và lợi ích của dân.

[5] Xét các Văn bản số 863/UBND-TCD ngày 12/3/2021, số 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021 và số 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 của UBND thành phố QNg, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như nhận định tại phần [4.1] và [4.2] việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg - Chi nhánh thành phố QNg ban hành Thông báo số 1229 trả hồ sơ không giải

quyết đối với yêu cầu cấp GCN-QSĐĐ tại thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3, phường QP của ông Bùi Phú G nên ông Bùi Phú G có các đơn yêu cầu, kiến nghị gửi UBND thành phố QNg để giải quyết. Tuy nhiên, khi xem xét đơn của ông Bùi Phú G, UBND thành phố không căn cứ vào nguồn gốc đất của ông G đem đổi cho Nhà nước mà viện dẫn “việc ông Bùi Phú G sử dụng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở (năm 2000 ông xây dựng nhà trên đất nông nghiệp) là vi phạm pháp luật về đất đai...” nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G, Hội đồng xét xử nhận thấy tại Biên bản đổi đất (bút lục 25, 26), UBND xã Quảng Phú xác nhận loại đất ông G đổi cho UBND xã là loại đất T (thô) với diện tích 448m<sup>2</sup>, còn UBND xã Quảng Phú đổi lại cho ông 448m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú, trong 02 biên bản đổi đất không ghi cụ thể loại đất của thửa 1817 là loại đất màu (M), nên không có cơ sở để cho rằng ông G đồng ý nhận lại loại đất nông nghiệp như lập luận của UBND thành phố QNg, sau đó ông G tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở. Mặt khác theo xác nhận của UBND phường QP năm 2000 ông G xây dựng nhà ở trên thửa đất 1817, UBND phường QP biết nhưng không lập biên bản vi phạm và xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, không buộc tháo dỡ nhà, UBND xã Quảng Phú không chi trả bồi thường tiền chênh lệch giá đất ở cho ông G, căn cứ Điều 455, 456 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 103 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử không chấp nhận viện dẫn này của UBND thành phố QNg vì không đúng thực tế việc đổi đất, không đúng quy định của Luật đất đai, thể hiện rõ việc UBND thành phố QNg không bảo vệ quyền lợi cho người dân.

Đối với nhận định về quy hoạch theo Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 04/7/2012, của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì như nhận định tại phần [4.3].

[6] Ngày 24/12/2021, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 1291/QĐ-UBND, về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Tây phường QP, thành phố QNg. Tại văn bản số 254/UBND-XD ngày 20/01/2022 của UBND thành phố QNg trả lời theo đề nghị của Sở xây dựng về việc phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu về quy hoạch liên quan đến thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3 phường QP, thành phố QNg có nội dung “Qua hơn 09 năm thực hiện quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, UBND thành phố đã rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/2000 phần còn lại chưa quy hoạch của phường QP và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021. Đối chiếu với điều chỉnh quy hoạch phân khu TL 1/2000 phía tây phường QP, thành phố QNg đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 thì thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 03, phường QP nằm trong quy hoạch đất nhóm đất nhà ở, thuộc lô kí hiệu OT1-23”. Như vậy, có căn cứ thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3, phường QP, ông Bùi Phú G đăng ký cấp GCN-QSĐĐ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg - Chi nhánh thành phố QNg

hiện nay đã phù hợp với quy hoạch nhóm đất nhà ở - thuộc OT1-23 phường QP mà UBND tỉnh Quảng Ngãi đã phê duyệt tại Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 (BL 223-234).

[7] Tại phiên tòa, đại diện của UBND phường QP xác nhận không tranh chấp quyền sử dụng 245,8m<sup>2</sup> đất còn thừa sau khi đổi 448m<sup>2</sup> đất tại thửa 1817 với ông G. Hội đồng xét xử xét thấy 245,8m<sup>2</sup> đất này ông G đã sử dụng từ năm 1998 như vậy theo quy định của Nghị định số 43 thì diện tích đất này được xem như ông G đã sử dụng trước ngày 01/07/2004.

[8] Tại phiên tòa xét xử, đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố QNg, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg vắng mặt nên Hội đồng xét xử không thực hiện được việc đề UBND thành phố QNg, Văn phòng đăng ký đất đai và đại diện theo ủy quyền của ông G đối thoại nhằm tìm tiếng nói chung trong việc giải quyết vụ việc nên với những nhận định trên và Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43, và Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 (BL 223-234) của UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phụ G hủy Thông báo số 1299/TB-CNTPQN ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg – Chi nhánh thành phố QNg và hủy các văn bản số 863/UBND-TCD ngày 12/3/2021, số 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021 và số 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 của UBND thành phố QNg.

[9] Ông Bùi Phụ G yêu cầu: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đổi với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo đạc vẽ năm 1996, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016) tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Bùi Phụ G theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43 và theo nội dung Quyết định số 1291/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi thì thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 03, phường QP hiện nay nằm trong quy hoạch đất nhóm đất nhà ở, thuộc lô kí hiệu OT1-23. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông G, buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đổi với thửa đất 1817, tờ bản đồ số 3, xã Quảng Phú (đo đạc vẽ năm 1996, nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016) tại phường QP, thành phố QNg.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Phụ G đã nộp tạm ứng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng (Tòa án đã chi xong) và chi phí đo đạc 5.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phụ G được Tòa án chấp nhận, căn cứ quy định tại Điều 358 Luật Tổ tụng hành chính thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg và UBND thành phố QNg phải có nghĩa vụ liên đới hoàn

trả cho ông Bùi Phụ G số tiền 6.500.000 đồng; cụ thể mỗi cơ quan phải hoàn trả cho ông Bùi Phụ G 3.250.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông G đã ý kiến, ông G tự nguyện chịu số tiền 6.500.000 đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông G.

[11] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Phụ G được chấp nhận nên người bị kiện UBND thành phố QNg, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính.

[12] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện UBND thành phố QNg, không đúng quy định pháp luật, nên không được chấp nhận.

[14] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2 Điều 116; Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 204; Điều 206, Điều 348; Điều 359 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 17, 26, 99, 100, 103, 105 của Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013; Điều 455, 456 Bộ luật dân sự năm 2015, 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 Bùi Phụ G về:

- Hủy Thông báo số 1229/TB-CNTPQN ngày 07/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg - Chi nhánh thành phố QNg về nội dung trả hồ sơ không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G.

- Hủy Văn bản số 863/UBND-TCD ngày 12/3/2021, văn bản số 1856/UBND-TCD ngày 18/5/2021, văn bản số 3074/UBND-TCD ngày 28/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi với nội dung không đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Phụ G vì không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố QNg thực hiện hành vi hành chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1817, tờ bản đồ số 3 (đo vẽ năm 1996 nay là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 38, đo vẽ năm 2016) tại phường QP, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Bùi Phụ G theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Phụ G về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc với số tiền 6.500.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*), đã chi trả xong.

3. Về án phí: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh QNg phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*); Ủy ban nhân dân thành phố QNg phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này 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;
- Các đương sự;
- Cục THADS sự tỉnh Quảng Ngãi;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thu Phương**









