

Bản án số: **31/2025/HC-ST**
Ngày 05-6-2025
“*V/v khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Trọng Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Năm và ông Bùi Xuân Vần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 37/2025/TLST-HC ngày 03-4-2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 38/2025/QĐXXST-HC ngày 20-5-2025, giữa:

1. Người khởi kiện: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có văn bản đề nghị vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1983; địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

3.2. Ông Vũ Văn L, sinh năm 1973; địa chỉ: địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 24-3-2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện – ông Phạm Văn V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Ông V và bà V1 là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 337, tờ bản đồ số 22, diện tích 196,6m², tọa lạc tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Nguồn gốc đất do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn L vào năm 2003. Sau khi nhận đất, năm 2004 ông bà làm 01 nhà gỗ trên đất để ở, đến năm 2016 thì phá dỡ để làm nhà xây như hiện nay. Từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông bà sử dụng đất và nhà đến nay không tranh chấp với ai, không bị giải tỏa, thu hồi đất. Năm 2019, ông bà đăng ký xin cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên, hồ sơ đầy đủ thành phần, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nhưng không được giải quyết. Ông bà đã làm đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện Đ, yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/3/2025, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Công văn số: 24/UBND-TNMT, xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà không đủ điều kiện giải quyết vì nằm trong Quy hoạch đất giếng khoan được phê duyệt theo Quyết định số: 522/QĐ-UBND ngày 27/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Gia đình ông bà sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, trước thời điểm quy hoạch của Ủy ban nhân dân huyện Đ, trên đất có nhà ở, phù hợp quy định của pháp luật đất đai và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cho rằng đất của gia đình ông bà không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà.

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ, tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện hợp pháp của người bị kiện – Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Ngày 22/4/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1034/QĐ-UB, thu hồi quyền sử dụng 3.142 ha đất của Lâm trường Đ1 giao cho Ủy ban nhân dân huyện Đ quản lý, trong đó có diện tích thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ 22 nêu trên. Ngày 24/12/2002, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số: 640/QĐ-UBND “Về việc phê duyệt phân lô đất ở định cư Lô N thuộc khu vực Trung tâm Thị trấn huyện lỵ Đ từ Km 805 +600 đến Km 805+800”, trong đó diện tích đất ông Phạm Văn V đề nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã quy hoạch đất Giếng khoan. Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện chưa có các văn bản điều chỉnh quyết định phân lô chi tiết nêu trên và đang quản lý đất. Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, việc ông Phạm Văn V kiến nghị xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 337, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là không đủ điều kiện để được xem xét giải quyết. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Công văn số: 24/UBND-TNMT, ngày 13/3/2025 là đúng theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Vũ Văn L trình bày: Tôi là người chuyển nhượng cho ông Phạm Văn V diện tích đất chiều ngang khoảng 5m, dài 50-60m tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông). Thời điểm chuyển nhượng khoảng năm 2003, hai bên có lập giấy viết tay, khi đó trên đất chưa có tài sản gì. Diện tích đất này có nguồn gốc do tôi khai hoang từ năm 1993, tổng diện tích khai hoang chiều dài mặt đường quốc lộ khoảng 50m, chiều dài 250m. Sau khi khai hoang, tôi quản lý đất đến năm 2003 thì chuyển nhượng một phần cho ông V. Tại thời điểm chuyển nhượng và cho đến nay đất chưa được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất. Tôi được biết lý do đất chưa được cấp giấy chứng nhận là vì thuộc quy hoạch đất Giếng khoan. Từ ngày

khai hoang đất cho đến thời điểm chuyển nhượng đất cho ông V thì tôi không bị thu hồi đất và không bị xử phạt. Việc chuyển nhượng đất giữa tôi và ông V đã hoàn thành từ thời điểm năm 2003. Ông V đã nhận đất và sử dụng từ năm 2003 cho đến nay, giữa tôi và ông V không có tranh chấp gì. Các tài sản trên đất hiện nay là do vợ chồng ông V tạo lập, tôi không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm:
Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V. Hủy Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 13/3/2025, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Công văn số: 24/UBND-TNMT “Về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Phạm Văn V”. Ngày 24/3/2025, ông V khởi kiện là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.3]. Về sự vắng mặt của người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ các điều 157 và 158 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V:

[2.1]. Về hình thức, thẩm quyền ban hành quyết định hành chính: Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ được ban hành đúng hình thức và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định thửa đất số 337, tờ bản đồ số 22, diện tích 196,6m² tại tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đ do ông Phạm Văn V đề nghị cấp giấy nhận quyền sử dụng đất đã được quy hoạch “Đất giồng khoan” theo Quyết định số: 522/QĐ-UBND ngày 27/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “Về việc phê duyệt phân lô đất ở thuộc khu vực Trung tâm Thị trấn huyện lỵ Đ từ Km 805 + 200 đến Km 805 + 600” và Quyết định số: 960/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 Ủy ban tỉnh Đắk Nông “Về việc bàn giao hệ thống cấp nước thị trấn Đ, huyện Đ cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT

Đắk Nông” nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.2]. Tại Công văn số: 28/CV-CTN ngày 21/3/2025 của Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông thể hiện: Căn cứ điểm 9.4 Điều 1 Quyết định số: 960/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của Ủy ban tỉnh Đắk Nông “*Về việc bàn giao hệ thống cấp nước thị trấn Đ, huyện Đ cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông*”, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã tạm giao 04 Giếng khoan cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông quản lý, sử dụng; trong đó 02 Giếng còn sử dụng và 02 Giếng hư không sử dụng. Công ty tiếp nhận hệ thống cấp nước thị trấn Đ, huyện Đ từ ngày 17/6/2016, hệ thống cấp nước được sử dụng lấy nước mặt tại Hồ ĐR, thị trấn Đ, huyện Đ để sản xuất nước sạch sinh hoạt. Khi tiếp nhận hệ thống cấp nước, Công ty tiếp nhận hệ thống hiện hữu khai thác nước mặt để sản xuất nước sạch. Do đó, 04 Giếng khoan theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Đ tạm giao cho Công ty quản lý, sử dụng nhưng Công ty không tiếp nhận vì không có nhu cầu và không thuộc hệ thống cấp nước khi Công ty tiếp nhận. Vì vậy, 04 Giếng khoan nêu trên Công ty không nhận bàn giao tại thời điểm tiếp nhận nên không có thông tin về vị trí, diện tích, thời gian xây dựng, còn hoạt động hay không, đơn vị quản lý, quy hoạch xây dựng Giếng. Đơn vị có trách nhiệm quản lý 04 Giếng khoan này là Ủy ban nhân dân huyện Đ.

[2.2.3]. Tại biên bản làm việc ngày 13/5/2025, Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp: Thực hiện Quyết định số: 960/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của Ủy ban tỉnh Đắk Nông “*Về việc bàn giao hệ thống cấp nước thị trấn Đ, huyện Đ cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông*”, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã tạm giao 04 Giếng khoan cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông quản lý, sử dụng; trong đó Giếng khoan thứ hai được thăm dò đặt tại vị trí ranh giới giữa thửa đất ông Phạm Văn V (thửa số 337) và ông Phan Tiến D đang quản lý, sử dụng thuộc tờ bản đồ số 22, tổ dân phố B, thị trấn Đ; tuy nhiên chỉ có lỗ khoan thăm dò, chưa khoan giếng do không có nước nên chỉ quy hoạch và chưa thực hiện đầu tư. Thực tế khi tiếp nhận hệ thống cấp nước, Công ty tiếp nhận hệ thống hiện hữu khai thác nước mặt để sản xuất nước sạch, do đó 04 Giếng khoan nói trên hiện đang thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

[2.2.4]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông thể hiện: Ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị V1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 337, tờ bản đồ số 22 nói trên, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị T dài 40m; phía Tây giáp đất ông Đinh Văn C dài 40m; phía Nam giáp Quốc lộ 14 dài 5m; phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị L dài 5m. Hộ ông Phạm Văn V sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai từ năm 2003 cho đến nay. Giữa đất của hộ ông V với các hộ liền kề không có tranh chấp về ranh giới. Tài sản trên đất tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ hiện hữu 01 nhà xây cấp 4 và công trình phụ kèm theo, diện tích sử dụng (5x30)m, xây dựng từ năm 2016 (trước đó là nhà gỗ dựng năm 2004) do ông V và bà V1 tạo lập, hiện vẫn đang quản lý, sử dụng.

[2.2.5]. Vị trí thửa đất số 377, tờ bản đồ số 22 hiện hộ ông Phạm Văn V đang quản lý, sử dụng mặc dù thuộc quy hoạch đất Giếng khoan, các Giếng khoan được tạm giao cho Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắk Nông quản lý, sử dụng; tuy nhiên

cả Công ty Cổ phần CN&PTĐT Đắc Nông và Ủy ban nhân dân huyện Đ đều xác định vị trí đặt giếng khoan tại thửa đất của hộ ông Phạm Văn V chỉ có lỗ khoan thăm dò, chưa có giếng, hiện vẫn thuộc quản lý của Ủy ban nhân dân huyện Đ; diện tích đất này được hộ gia đình ông Phạm Văn V quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp và đã tạo lập tài sản trên đất. Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng xác định các thửa đất liền kề và xung quanh khu vực này đã có quy hoạch đất ở đô thị; thời gian tới, Ủy ban nhân dân huyện sẽ thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cho phù hợp với thực tế và thực hiện việc bán đấu giá theo quy định.

Ngoài ra, kèm theo đơn khởi kiện, ông Phạm Văn V cung cấp đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V lập ngày 10/12/2019; cùng ngày Ủy ban nhân dân thị trấn Đ tổ chức lấy ý kiến khu dân cư; ông V đã yêu cầu đo đạc và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp Trích lục bản đồ địa chính; ngày 20/12/2019 ông Phạm Văn V đã kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác định số tiền thuế. Ngày 28/02/2020, Ủy ban nhân dân thị trấn Đ có Tờ trình số: 21/TTr-UBND, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân, hộ gia đình tại khu vực Giếng khoan tổ 02, thị trấn Đ theo hiện trạng sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Lý do: Phần đất quy hoạch Giếng khoan tại Quyết định số: 522/QĐ-UBND ngày 27/6/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi từ đất của các hộ dân nhưng từ thời điểm thu hồi cho đến nay chưa hỗ trợ, bồi thường cho các hộ dân nêu trên và thực tế Giếng khoan qua khảo sát không có nước và không sử dụng từ đó đến nay. Hiện tại phần đất này các hộ dân đã tái chiếm và sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được điều chỉnh tại Quyết định số: 411/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắc Nông.

Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, khoản 2 Điều 33 và Điều 34 Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ “*Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai*”, diện tích đất trên thuộc trường hợp được xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V, hủy Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “*Về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Phạm Văn V*” và buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn V tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng, ông V đã nộp đủ.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 138 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, khoản 2 Điều 33 và Điều 34 Nghị định số: 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ “*Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai*”.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V.

Hủy Công văn số: 24/UBND-TNMT ngày 13/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đ “*Về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Phạm Văn V*”.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả ông Phạm Văn V 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0002396 ngày 27-3-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, HSVA.

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

(*đã ký, đóng dấu*)

Quách Trọng Sơn