

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **08/2023/HC-ST**

Ngày: 22/3/2023

V/v: “*Khiếu kiện hành vi hành chính không công nhận diện tích đất ở, đồng thời buộc xem xét lại diện tích đất ở, không phải nộp tiền quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Nhựt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Ngọc Tươi
Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Linh – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 22/2018/TLST-HC về: “*Khiếu kiện hành vi hành chính không công nhận diện tích đất ở, đồng thời buộc xem xét lại diện tích đất ở, không phải nộp tiền quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 05/2023/QĐXXST-HC ngày 02/3/2023 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông **Lê Văn Đức**, sinh năm 1952.

Bà Nguyễn Thị Mỹ Vân, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 1940 Nguyễn Ái Quốc, KP1, phường Bửu Long, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vân: Ông Lê Văn Đức, sinh năm 1952 (Theo giấy ủy quyền ngày 08/3/2018)

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hoà.

Địa chỉ: Số 225Đ, Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn Lộc – Phó Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà (Theo văn bản ủy quyền số 9757/UBND-NC ngày 08/8/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Hoàng Tuấn Anh – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hoà.

(Ông Đức, bà Vân có mặt; ông Lộc, ông Tuấn Anh có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Người khởi kiện ông Lê Văn Đức (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ Vân) trình bày:

Ông và bà Vân có hai diện tích đất:

Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, diện tích 539,2m², tọa lạc tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE990370 do UBND thành phố Biên Hòa cấp ngày 15/09/2006. Mục đích sử dụng đất: 200m² đất ở tại đô thị và 339,2m² đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.861,2m², tọa lạc tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL620201 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/12/2017. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

Năm 2016, ông làm đơn gửi UBND thành phố Biên Hòa đề nghị xin được xác định lại diện tích đất ở trên các thửa đất đã cấp cho ông nêu trên. Ngày 11/7/2016, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Văn bản số 6142/UBND-TCD về việc trả lời đơn của ông với nội dung từ chối yêu cầu đề nghị công nhận thêm diện tích đất ở mà không thu tiền sử dụng đất, đối với thửa 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An thành phố Biên Hòa theo quy định của Luật Đất đai vì cho rằng không có cơ sở xem xét, giải quyết.

1. Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long, diện tích 539,2m²:

Nguồn gốc thửa đất 184 trước kia thuộc quyền sử dụng của ông Dư Tâm. Ông Dư Tâm có căn nhà cấp 4 trên đất từ trước năm 1975 và cho người khác thuê. Sau khi ông Dư Tâm qua đời thì con trai của ông là Dư Giải Hưng được thừa kế nhà và đất này. Khoảng năm 1985, ông Hưng bán nhà và đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu Phương và bà Phạm Thị Nhung. Năm 1986, vợ chồng ông Phương và bà Nhung đập nhà cũ và xây nhà mới cấp 4 sát mặt lộ đường Nguyễn Ái Quốc. Năm 1991, ông Phương và bà Nhung chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đức bà Vân. Năm 1991, ông Đức bà Vân được cấp GCNQSHN số 17984/CN-SHN ngày 11/7/1991. Năm 1997, ông Đức bà Vân đăng ký thửa 184, nộp lại GCNQSHN số 17984/CN-SHN cho nhà nước thu hồi và đến ngày 15/9/2006 được cấp GCNQSDĐ số AE990370 sử dụng đến nay.

Việc UBND thành phố Biên Hòa căn cứ vào điểm b, Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai 2003 để từ chối công nhận thêm diện tích đất ở cho ông bà là không có cơ sở bởi các lý do:

- Thửa đất số 184 nói trên có nguồn gốc từ trước năm 1980 chứ không phải hình thành từ ngày 15/12/1980 đến trước 01/7/2004 theo như ý kiến của UBND thành phố Biên Hòa.

- Khoảng năm 1985, khi ông Hưng và vợ chồng ông Phương, bà Nhung làm giấy sang nhượng đất nêu trên tại UBND xã Tân Bửu, UBND xã Tân Bửu đã vẽ Sơ đồ vị trí khu đất, trong đó thể hiện đất nằm trong khu dân cư và xác định vị trí khu đất thổ được nhượng để xây dựng nhà ở có diện tích là 600m².

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai:

“2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai, trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất”.

Do đó, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ số AE990370 ngày 15/9/2006, UBND thành phố Biên Hòa phải căn cứ vào Khoản 2 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai 2003 để công nhận toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long, diện tích 539,2m² là đất ở chứ không phải là căn cứ vào Khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai 2003 để chỉ công nhận cho ông 200m² diện tích đất ở. Như vậy GCNQSDĐ số AE990370 ngày 15/9/2006 chưa xác định rõ diện tích đất ở của ông bà.

Nay căn cứ vào khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai 2013: "Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này" và căn cứ Khoản 3 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, UBND thành phố Biên Hòa phải công nhận cho ông bà diện tích đất ở “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” theo quy định của Luật Đất đai.

2. Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An, diện tích 1.861,2m² :

Nguồn gốc thửa đất 41 trước đây là do ông Lý Văn Hôn quản lý sử dụng. Năm 1978, ông Hôn cho bà Lý Thị Lan cất nhà nằm trên đất của mình và một phần nằm trên thửa đất số 41 để sinh sống và bán đồ ăn sáng, ăn trưa. Năm 1997, ông Hôn bán đất với diện tích 5700m² cho bà Nguyễn Thị Yến. Cũng thời điểm này, ông Hôn đã yêu cầu bà Lan di dời căn nhà trên đất đã bán cho bà Yến (nay là thửa 41, tờ bản đồ số 17) và hỗ trợ cho bà Lan một số tiền để làm lại nhà ở nơi khác. Năm 1998, bà Yến bán đất này lại cho ông theo Quyết định số 3118/QĐ.CT.UBT ngày 20/8/1998 với diện tích 5.263.6m². Ông sử dụng đất đến nay, ổn định không ai tranh chấp. Năm 2003, ông kê khai cấp GCNQSDĐ với nguồn gốc đất nêu trên đối với 2 thửa đất gồm thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17 diện tích 100m² và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17 với diện tích 1.722.9m² và đã được UBND xã Hóa An xác nhận. Ngày 07/11/2003, ông được UBND thành phố Biên Hòa cấp GCNQSDĐ số X314455 công nhận 100m² đất ở đối với thửa 63, tờ bản đồ số 17 và 2.182,6m² đất HNK (trong đó có 1.722.90m² là QH đất nhà ở thấp tầng) đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An. Ngày 20/12/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi GCNQSDĐ & QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số CL620201 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An, diện tích 1.861,2m², trong đó xác định mục đích sử dụng đất là: Đất trồng cây hàng năm khác.

Tại Văn bản số 6142/UBND-TCD ngày 11/7/2016, UBND thành phố Biên Hòa từ chối công nhận diện tích đất ở đối với thửa 41 vì: Căn cứ Khoản 3 Điều 11 Luật Đất đai 2013 quy định một trong các căn cứ xác định loại đất là: “Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này”. Trên cơ sở Quyết định số 3118/QĐ.CT.UBND ngày 20/8/1998 của UBND tỉnh Đồng Nai, UBND thành phố Biên Hòa xác định việc ông xin công nhận diện tích đất ở trên thửa đất số 41 là không có căn cứ giải quyết. Nhận định này của UBND thành phố Biên Hòa là không có cơ sở, bởi:

- Đối với thửa đất số 41, ông đã được cấp GCN QSDĐ số X314455 ngày 07/11/2003 chứ không phải là chưa được cấp giấy chứng nhận. Giấy chứng nhận số X314455 năm 2003 ghi nhận trong diện tích 2.182,6m² đất HNK của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An có 1.722,90m² là QH đất nhà ở thấp tầng.

- Nguồn gốc thửa đất này trước kia là có từ trước năm 1980 như đã trình bày ở trên. Do đó, nay căn cứ vào các quy định sau:

- + Khoản 2 Điều 103 Luật Đất Đai 2013:

“2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và 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 này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này".

+ Điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

"5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

b) Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Khoản 3 Điều này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở".

+ Khoản 3 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

"3. 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".

Căn cứ vào các quy định nêu trên, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An của ông đủ điều kiện để được xem xét xác định diện tích đất ở bằng 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai.

Vì vậy, nay ông Đức khởi kiện hành vi hành chính của UBND thành phố Biên Hòa không công nhận thêm diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An cho ông Đức.

- Người bị kiện UBND thành phố Biên Hòa trình bày:

1. Về nguồn gốc đất, quá trình cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 184 tờ bản đồ số 24 phường Bửu Long:

Đất của ông Đức đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 990370 ngày 15/09/2006 công nhận 200m² đất ở tại đô thị và 339,2m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 09/9/2014, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa có Báo cáo số 2983/CNBH-ĐKTK về việc trả lời đơn của ông Lê Văn Đức, thể hiện: Đất do ông Nguyễn Hữu Phương và bà Phạm Thị Nhung sử dụng, xây dựng nhà từ năm 1986. Năm 1991, ông Phương và bà Nhung chuyển nhượng lại cho ông Đức và bà Vân. Cùng năm 1991, ông Đức và bà Vân được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 17984/CN-SHN ngày 11/7/1991, thể hiện nhà do ông Phương và bà Nhung xây dựng năm 1986.

Từ những nội dung trên, qua kiểm tra rà soát, căn cứ Khoản 5, Điều 87 Luật đất đai 2003, quy định: “Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật này”, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 990370 ngày 15/09/2006 cho ông Đức và bà Vân chỉ công nhận 200m² đất ở tại đô thị là đúng quy định.

Nay ông Đức đề nghị công nhận toàn bộ diện tích 539,2m² trên cơ sở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 17984/CN-SHN ngày 11/7/1991. Căn cứ Luật đất đai 2013 đã có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014, tại Điểm b, Khoản 4, Điều 103 Luật đất đai 2013, quy định:

“Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành từ ngày 15 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người sử dụng đất 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:

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”.

Từ cơ sở trên, thì trường hợp sử dụng đất của ông Đức cũng chỉ được công nhận 200m² đất ở theo hạn mức, nên việc đề nghị công nhận thêm diện tích đất ở của ông Đức là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Về nguồn gốc đất, quá trình cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 17 xã Hóa An:

Nguồn gốc: Đất của bà Nguyễn Thị Yên chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đức theo Quyết định số 3118/QĐ.CT.UBT ngày 20/8/1998.

Tại Quyết định số 3118/QĐ.CT.UBT ngày 20/8/1998 của UBND tỉnh Đồng Nai, chỉ chấp nhận cho bà Nguyễn Thị Yên được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho ông Lê Văn Đức với diện tích 5.263,6m². Đồng thời, cho phép ông Lê Văn Đức được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở diện tích 100m² trong tổng diện tích 5.263,6m².

Năm 2003, ông Đức kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nguồn gốc nêu trên đối với 02 thửa đất gồm thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17 diện tích 100m² và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17 với diện tích 1.722,9m² và đã được UBND xã Hóa An xác nhận ngày 11/9/2003 tại Biên bản số 102/BBXD và Biên bản số 101/BBXD về việc họp xét cấp Giấy chứng nhận cho ông Lê Văn Đức với nội dung: "Nguồn gốc đất này của bà Nguyễn Thị Yên chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đức theo Quyết định số 3118/QĐ-CT UBT ngày 20/8/1998 sử dụng đến nay, ổn định không tranh chấp".

Căn cứ Luật đất đai 1993 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02/12/1998, ngày 29/6/2001; Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ và Thông tư số 1990/2001/TT.TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính. Phòng Địa chính Nhà đất thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa) đã tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 314455 ngày 07/11/2003 công nhận 100m² đất ở đối với thửa 63, tờ bản đồ số 17 và 2.182,6m² đất HNK đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17 xã Hóa An cho ông Lê Văn Đức là đúng quy định.

Nay căn cứ quy định hiện hành tại Khoản 3, Điều 11 Luật đất đai 2013, quy định về một trong các căn cứ để xác định loại đất: "Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quy định tại Khoản 1 Điều này". Trên cơ sở Quyết định số 3118/QĐCT.UBT ngày 20/8/1998 của UBND tỉnh Đồng Nai chỉ xác định cho ông Đức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp với tổng diện tích 5.263,6m² và được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 100m² trong tổng diện tích 5.263,6m². Theo đó, trường hợp sử dụng đất của ông Đức đối với thửa đất số 41 và thửa 63, tờ bản đồ số 17 xã Hóa An đều nằm trong phần diện tích 5.263,6m² nên chỉ được công nhận 100m² đất ở theo quy định (đã được công nhận tại thửa 63, tờ bản đồ số 17 xã Hóa An) nên việc ông Đức đề nghị công nhận thêm diện tích đất ở đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17 Hóa An là không có cơ sở giải quyết.

Từ những nội dung đã nêu trên thì việc ông Lê Văn Đức và bà Nguyễn Thị Mỹ Vân khiếu kiện hành vi không công nhận thêm diện tích đất ở, đồng thời buộc xem xét lại diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất là không đúng.

**** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đức bà Vân về việc buộc UBND thành phố Biên Hòa thực hiện hành vi hành chính công nhận thêm diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất cho ông Đức bà Vân đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ số 24 phường Bửu Long và thửa đất số 41 tờ bản đồ số 17 phường Hóa An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 08/3/2018, người khởi kiện nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc UBND thành phố Biên Hòa, xem xét thực hiện hành vi công nhận thêm diện tích đất ở mà không phải nộp tiền sử dụng đất đối với các thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long và thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An.

Căn cứ các điều 3, điều 30, điều 32, điều 116 Luật tố tụng hành chính xác định các Hành vi hành chính trên là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về người tham gia phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Về diễn biến vụ kiện:

Năm 2016, ông Đức có đơn yêu cầu xác định lại diện tích đất ở không thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất mà ông và bà Vân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: 339,2m², đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long và 05 lần hạn mức giao đất ở của tỉnh Đồng Nai là 1.000m² trong 1.861,2m² thửa 41 tờ bản đồ số 17, xã Hóa An.

Ngày 11/7/2016, UBND thành phố Biên Hòa ban hành văn bản số 6142/UBND-TCD trả lời đơn cho ông Đức với nội dung không có cơ sở xem xét, chấp nhận yêu cầu nêu trên của ông Đức.

[4]. Đánh giá tính hợp pháp của Hành vi hành chính của UBND thành phố Biên Hòa:

+ Xét hành vi hành chính không công nhận thêm diện tích 339,2m² thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long là đất ở (không thu tiền sử dụng đất).

Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long (có diện tích 539,2m²), có nguồn gốc từ việc ông Đức bà Vân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phương và bà Nhung. Ngày 11/7/1991, ông Đức bà Vân Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 17984/CN-SHN. Năm 1997, ông bà đăng ký thửa 184 và nộp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Ngày 15/9/2006, ông Lê Văn Đức và bà Nguyễn Thị Mỹ Vân được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 990370 đối với diện tích đất 539,2m², thửa đất số 184, tờ bản đồ số 24, phường Bửu Long (trong đó có 200m² đất thổ cư + 339,2m² đất trồng cây lâu năm).

Ông Đức xác định trên phần đất thuộc thửa đất số 24, phường Bửu Long ông Dur Tâm đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4, từ trước 1975. Chứng cứ chứng minh là phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào năm 2015 (BL17) và sơ đồ vị trí khu đất thổ được nhượng để xây dựng nhà ở (BL20). Năm 1986, ông Nguyễn Hữu Phương và bà Phạm Thị Nhung đập bỏ căn nhà nêu trên và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 mới. Đến năm 1991, ông Đức bà Vân nhận chuyển nhượng lại căn nhà và đất của ông Phương bà Nhung và Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 17984/CN-SHN vào ngày 11/7/1991.

Theo các tài liệu thu thập từ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 chỉ có cơ sở xác định ông Phương bà Nhung xây dựng nhà ở từ năm 1986 (Bút lục 136 đến 139).

Như vậy, khi đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông Đức bà Vân sử dụng là phần đất có nhà ở, thuộc khu dân cư, được sử dụng từ năm 1986 (trước ngày 18/12/1980); phần diện tích đất ở này ông Đức bà Vân đã được Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công nhận bằng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà với diện tích sàn xây dựng là 93m²; nên điều luật được áp dụng để xác định diện tích ở đối với trường hợp có vườn ao được quy định tại khoản 3 Điều 45 Nghị định 181 và khoản 4 Điều 87 luật đất đai 2003.

Do giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ông Đức bà Vân dùng để xây dựng nhà tại thời điểm được cấp không phù hợp với quy hoạch (293,4m² thuộc đất dự án làm trụ sở Ban quản lý dự án thoát nước, 245,8m²). Nên UBND thành phố Biên Hòa xác định diện tích đất ở cho ông Đức bà Vân bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương là 200m²; đúng quy định tại khoản 2, Điều 4, Mục 1 của Quy định về hạn mức đất ở của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 04/4/2005.

Áp dụng Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định:

“Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận (...)

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan”.

Như vậy, ông Lê Văn Đức được xác định là người sử dụng đất ổn định từ thời điểm năm 1986 (nhà do ông Phương và bà Nhung xây dựng năm 1986).

Căn cứ Điểm b, Khoản 4, Điều 103 Luật đất đai 2013 quy định:

“Điều 103. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

4. Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành từ ngày 15 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người sử dụng đất 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:

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”.

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 1 Quy định về hạn mức đất ở của UBND tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 quy định:

“3. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở

a) Các phường, xã thuộc thành phố Biên Hoà, các phường thuộc thị xã Long Khánh không quá 200m² (hai trăm mét vuông)”.

Như vậy thì trường hợp sử dụng đất của ông Đức cũng chỉ được công nhận 200m² đất ở theo hạn mức, nên việc đề nghị công nhận thêm diện tích đất trồng cây lâu năm 339,2m² sang đất ở đô thị không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

+ Xét hành vi không xác định diện tích 1.000m² đất ở trong 1.861,2m², thửa đất 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An:

Ngày 20/8/1998, ông Đức bà Vân nhận chuyển nhượng diện tích 5.263,6m², thửa đất số 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An từ bà Nguyễn Thị Yên theo Quyết định số 3118/QĐ.CT.UBT. Năm 2003, ông Đức kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Căn cứ quyết định số 3118/QĐ.CT.UBT ngày 20/8/1998 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai; Luật đất đai 1993 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998, ngày 29/6/2001; Nghị định 04/200/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ và Thông tư số 1990/2001/TT.TCĐC ngày 30/11/2001. Ngày 07/11/2003, ông Đức được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X314455 công nhận:

- 100m² thửa 63, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An, mục đích sử dụng là đất thổ.

- 2.182,6m², thửa 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An, mục đích sử dụng là hàng năm khác.

Đến ngày 20/12/2017, ông Đức được Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CL6020201 đối với diện tích 1.861,2m², thửa 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An, mục đích sử dụng là hàng năm khác. Như vậy, đối với diện tích 1.861,2m², thửa 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An ông Đức đã được cấp đổi sổ không phải là cấp lần đầu. Nay ông đề nghị được công nhận 1.000m² trong số 1.861,2m², thửa 41, tờ bản đồ số 17, xã Hóa An mà không phải nộp tiền sử dụng đất và viện dẫn khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai 2013, khoản 2, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP để bảo vệ ý kiến của mình là không phù hợp quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định điểm g, h khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định:

“Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan đến mục đích sử dụng đất ghi trên một trong các giấy tờ sau đây:

g) Giấy tờ về việc giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

h) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan”.

Như vậy, ông Lê Văn Đức được xác định là người sử dụng đất ổn định từ thời điểm ngày 20/8/1998. Căn cứ quy định khoản 3 Điều 100, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013:

*“Đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người sử dụng đất 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 **ghi rõ diện tích đất ở** thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó”.*

Trên cơ sở Quyết định số 3118/QĐCT.UBT ngày 20/8/1998 của UBND tỉnh Đồng Nai chỉ xác định cho ông Đức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp với tổng diện tích 5.263,6m² và được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 100m² trong tổng diện tích 5.263,6m² nên việc ông Đức đề nghị công nhận thêm diện tích đất ở đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 17 phường Hóa An và không phải nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ các điều 12, 15 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; ông Đức bà Vân không phải chịu án phí Hành chính sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Căn cứ Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 157, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194 của Luật tổ tụng hành chính;

- Áp dụng:

Luật đất đai 1993 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998, ngày 29/6/2001; Nghị định 04/200/NĐ-CP ngày 11/02/2000, Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28/9/2001 của Chính phủ và Thông tư số 1990/2001/TT.TCĐC ngày 30/11/2001.

Điều 87 Luật Đất đai 2003; Khoản 3 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP.

Điều 103 Luật Đất đai 2013, khoản 2, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

- 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;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đức và bà Nguyễn Thị Mỹ Vân về việc buộc UBND thành phố Biên Hoà thực hiện hành vi hành chính công nhận thêm diện tích đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất cho ông Đức bà Vân đối với thửa đất số 184 tờ bản đồ số 24 phường Bửu Long và thửa đất số 41 tờ bản đồ số 17 phường Hóa An.

2. Về án phí: Ông Lê Văn Đức và bà Nguyễn Thị Mỹ Vân không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

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

Đỗ Minh Nhựt