

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 612/2025/HC-ST

Ngày: 25/12/2025

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Tiến Dũng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Cát Ngọc Trình**;

2. Bà **Lê Thị Thanh Thủy**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lã Như Quỳnh** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 25/12/2025, tại Trụ sở tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 288/2024/TLST-HC ngày 01/10/2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 410/2025/QĐXXST-HC ngày 01/12/2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Đặng Thị X, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, xã V, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Phương B, sinh năm 1989; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, phường P, thành phố Hà Nội.

2. Người bị kiện: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A Hoàng Đạo T, phường Đ, thành phố Hà Nội.

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

3.1. UBND xã V, thành phố Hà Nội (Vắng mặt);

3.2. Văn phòng Đ chi nhánh H (Vắng mặt);

Địa chỉ: Phố L, xã V, thành phố Hà Nội.

3.3. Hợp tác xã N, xã V, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, các Bản tự khai có trong hồ sơ, người khởi kiện – bà Đặng Thị X trình bày:

Tháng 6/2022, bà Đặng Thị X tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại UBND thị trấn Vân Đình đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 62, diện tích 200,9m². Tuy nhiên, do đã lâu không thấy có kết quả từ phía UBND thị trấn V, ngày 02/6/2023, bà X đã có Đơn đề nghị Chủ tịch UBND thị trấn V xem xét giải quyết. Căn cứ vào Đơn đề nghị mà bà X đã gửi, ngày 22/6/2023, UBND thị trấn V đã có Công văn số 131/UBND trả lời nội dung mà bà X đã đề nghị xem xét giải quyết trước đó. Theo đó, UBND thị trấn V đã hoàn thiện thủ tục hồ sơ và đã chuyển hồ sơ lên Chi nhánh VPĐKĐĐ để thẩm định và xét duyệt. Đến ngày 23/11/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ đã ban hành văn bản số 888/CNHƯH với nội dung từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 11 hộ trong đó có hộ bà Đặng Thị X với lý do:

- Nguồn gốc đất do HTX N lập hợp đồng giao thầu (loại đất ao thúng). Chủ nhiệm HTX N1 là ông Đặng Văn B1 lại giao cho chính ông Đặng Văn B1 và vợ là bà Đặng Thị T nên căn cứ theo khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì đây không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền.

- Mục đích hợp đồng giao thầu không phải là đất ở tại đô thị.

Xét thấy, thửa đất mà bà X đang xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền và sẽ được cấp đất ở với toàn bộ diện tích theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 23; điểm a, khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Do đó, việc Chi nhánh VPĐKĐĐ ban hành văn bản số 888/CNHƯH với một phần nội dung từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Đặng Thị X là trái với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của công dân.

Bà Đặng Thị X yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Chi nhánh VPĐKĐĐ thu hồi, hủy bỏ 1 phần nội dung tại văn bản số 888/CNHƯH liên quan đến việc từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ bà Đặng Thị X.

- Công nhận thửa đất số 64, tờ bản đồ 62, diện tích 200,9m² của bà Đặng Thị X thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền và sẽ được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ diện tích theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 23; điểm a, khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Yêu cầu Chi nhánh VPĐKĐĐ nhanh chóng thẩm định, xét duyệt hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ bà Đặng Thị X theo đúng quy định của Luật đất đai.

Ý kiến của người bị kiện – Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H:

Giao Văn phòng Đ, chi nhánh H thực hiện việc cung cấp tài liệu chứng cứ, bản nêu ý kiến cho Tòa án. Người đại diện theo pháp luật xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Đ, chi nhánh H:

- Đối với nội dung hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu; Hồ sơ liên quan đến nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 62 thị trấn V, huyện Ứ. UBND xã V đã cung cấp hồ sơ và báo cáo nguồn gốc sử dụng đất theo thẩm quyền được quy định tại Khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm 2, K, Điều 1 Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố H (thời điểm người dân nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính). Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, Chi nhánh Văn phòng Đ đã trả toàn bộ về UBND thị trấn V để hoàn thiện theo quy định nên không còn lưu trữ.

- Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị X: Tại Tờ trình số 110/TTr-UBND ngày 16/9/2022 của UBND xã V thể hiện:

+ Về nguồn gốc: Thửa đất bà Đặng Thị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được HTX nông nghiệp thôn H, xã P giao không đúng thẩm quyền, diện tích 200,0m², thời điểm trước 15/10/1993, không tranh chấp đất đai.

+ Thửa đất phù hợp quy hoạch nhóm đất ở hiện có theo Quyết định số 5326/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND thành phố H về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn V, huyện Ứ đến năm 2023, tỉ lệ 1/500.

- Các căn cứ, lý do trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị X:

+ Thửa đất có nguồn gốc: HTX N, xã P giao đất không đúng thẩm quyền là không thuộc đối tượng tại khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

+ Phiếu thu tiền thể hiện là “Đất thầu thầu lâu dài ô số 5 thùng xí nghiệp gạch” không có nội dung giao để xây dựng nhà ở.

Căn cứ khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử

dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.” Trường hợp trên không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. Mục đích hợp đồng giao thầu không phải là đất ở tại đô thị. Căn cứ quy định trên, ngày 23/11/2022, Chi nhánh Văn phòng Đ có Văn bản số 888/CNHƯH về việc từ chối hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hộ bà Đặng Thị X do chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận : “*Nguồn gốc đất do HTX N lập Hợp đồng giao thầu (loại đất ao thúng) Chủ nhiệm HTXNN là ông Đặng Văn B1 lại giao đất cho chính ông Đặng Văn B1 và vợ là bà Nguyễn Thị T1*” là không phù hợp với quy định trên.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – UBND xã V:

Xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử; đề nghị không tiến hành đối thoại, không tổ chức hòa giải trong vụ án nêu trên; cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan phục vụ giải quyết vụ việc gồm:

- Hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCNQSD đất của bà Đặng Thị X lập thời điểm năm 2022 gồm: Tờ trình số 110/TTr-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thị trấn V; Thông báo, danh sách và biên bản niêm yết, kết thúc niêm yết công khai; Đơn đăng ký, cấp GCN theo mẫu số 04a/DK; bản trích đo địa chính thửa đất, bản mô tả ranh giới, mốc giới sử dụng đất; Giấy xác nhận Đăng ký đất đai; Tờ khai lệ phí trước bạ, thuế TNCN, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; văn bản đề nghị cập nhật cơ sở dữ liệu của UBND thị trấn V, văn bản cập nhật cơ sở dữ liệu của Chi nhánh VPĐK đất đai Hà Nội huyện Ú; Biên bản làm việc của UBND thị trấn V ngày 27/6/2022; Giấy tờ khác: Đơn xin xác nhận và trích lục khai tử, đơn đề nghị xác nhận tình trạng hôn nhân, Giấy cam kết lựa chọn thửa đất để xác định hạn mức; biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 25/5/2002.

- Hồ sơ liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất: bản đồ, sổ mục kê năm 2004, 2014; Hợp đồng chuyển dịch cơ cấu lâu dài cho hộ xã viên ngày 12/10/1993; Quyết định chuyển tên ngày 10/4/1994 và các phiếu thu tiền năm 1993, 1994 do công dân gửi kèm theo khi nộp hồ sơ đăng ký, cấp GCN.

- Ý kiến khác:

+ Về nguồn gốc sử dụng đất ban đầu: HTX N giao ông Đặng Văn B1 và bà Nguyễn Thị T1 sử dụng lâu dài 200m² theo Hợp đồng (giao đất chuyển dịch cơ cấu lâu dài của hộ xã viên ngày 12/10/1993; Quyết định chuyển tên sang cho bà Đặng Thị X của HTX của HTXNN Hậu Xá ngày 10/5/1994).

+ Quy hoạch sử dụng đất: căn cứ Quyết định số 5326/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của UBND thành phố H về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 và Quyết định số 5182/QĐ-UBND ngày 19/12/2021 của UBND thành phố H về việc duyệt quy hoạch sử dụng

đất đến năm 2030 huyện Ú, thành phố Hà Nội. Vị trí thửa đất nêu trên của bà Đặng Thị X phù hợp quy hoạch sử dụng vào mục đích đất ở.

+ Tình trạng tranh chấp: không tranh chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Ngoài ra các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

Người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Quá trình tham gia tố tụng của các đương sự và quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề xuất giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, hủy một phần Văn bản số 888/CNHUH ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ (liên quan đến việc từ chối hồ sơ cấp GCNQSD đất đối với hộ bà Đặng Thị X); Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ của bà X, tiến hành thẩm định, xét duyệt hồ sơ và làm thủ tục công nhận thửa đất số 64, tờ bản đồ số 62, diện tích 200,9m² (tại thị trấn V, huyện Ú, nay là xã V, thành phố Hà Nội), của bà Đặng Thị X thuộc trường hợp đất được giao trái thẩm quyền và được cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật.

+ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H phải chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Bà Đặng Thị X khởi kiện yêu cầu hủy một phần Văn bản số 888/CNHUH ngày 23/11/2022 của Văn phòng Đ, chi nhánh H về việc từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Đây là khởi kiện Quyết định hành chính thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Về thời hiệu: Ngày 23/11/2022, Văn phòng Đ, chi nhánh H ban hành Văn bản số 888/CNHUH. Ngày 15/11/2023, bà Đặng Thị X nộp Đơn khởi kiện đến Tòa án

nhân dân thành phố Hà Nội là đảm bảo thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

Xác định tư cách đương sự: Xác định tư cách của đương sự: Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Do có sự thay đổi về cơ cấu bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp. Trong vụ án này, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thị trấn V, huyện Ú, thành phố Hà Nội là UBND xã V, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa, có mặt: Bà Đặng Phương B.

Vắng mặt: các đương sự còn lại.

Đây là phiên tòa lần thứ 02, các đương sự trên đã được tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về nội dung vụ án:

*Xét yêu cầu hủy một phần Văn bản số 888/CNHU'H ngày 23/11/2022 của Văn phòng Đ, chi nhánh H về việc từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu:

[2.1] Xét tính hợp pháp về hình thức, thẩm quyền và nội dung của quyết định hành chính bị khởi kiện:

[2.1.1] Về hình thức, thẩm quyền: Văn bản trình bày đúng với quy định tại Điều 8 Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư và các quy định của pháp luật; đã ghi đầy đủ tên loại văn bản, số, ký hiệu, cơ quan ban hành, ngày tháng năm ban hành và trích yếu nội dung văn bản; các căn cứ trích dẫn pháp luật và văn bản có liên quan đã ghi đầy đủ tên loại, số, ký hiệu của văn bản, thời gian ban hành văn bản, tên cơ quan, tổ chức ban hành văn bản và trích yếu nội dung văn bản.

Văn bản được ban hành đúng thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

[2.1.2] Về nội dung:

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 64 tờ bản đồ số 62, diện tích 200,9m² tại thị trấn V, huyện Ú (nay là xã V), thành phố Hà Nội, bà X đang quản lý sử dụng có nguồn gốc như sau: Ngày 02/8/1993, HTX N tiến hành mở hội nghị nhiệm kỳ 1993-1995; ngày 03/8/1993, HTX N có Văn bản “Trích Nghị quyết đại hội xã viên HTX N”. Tại văn bản này có nội dung:

“Ngày 02/8/1993, HTX N tiến hành mở hội nghị nhiệm kỳ 1993-1995 nhằm nghe báo cáo tổng kết nhiệm kỳ 91-93 và phương hướng phát triển địa phương thời gian tới.... 14h cùng ngày hội nghị tiếp tục làm việc sau khi nghe phương hướng mà Ban chủ nhiệm mới đưa ra và sự chỉ đạo của cấp ủy H và đại diện UBND xã P, hội nghị đã biểu quyết tán thành 100% những vấn đề sau:- Đồng ý thành lập Ban kiến thiết địa phương để xây dựng trạm biến áp và trường học thí điểm đến từng hộ gia đình trong địa phương đồng thời đổ bê tông đường trục làng từ đầu ngõ H đến ngõ nhà K ... Tổng kinh phí dự kiến vào khoảng trên 2 tỷ đồng. Hội nghị nhất trí cho Ban kiến thiết cùng HTX tổ chức đấu thầu đất ở khu vực bãi lò vôi. Thùng xi nghiệp gạch ngói cũ và những thùng ao xen kẹt mà tập thể quản lý không hiệu quả.- Việc đấu thầu phải công khai dân chủ ai cao nhất trên cùng một thửa người đó trúng thầu được sử dụng và người đó phải nộp đủ số tiền đã bỏ thầu và thông qua thu chi HTX. Những nơi không có người bỏ thầu Ban kiến thiết được quyền chỉ thầu sao cho đủ kinh tế xây dựng hai công trình trên sau khi người trúng thầu giao đủ tiền về HTX thì hợp đồng mới có giá trị. Với phương châm đổi đất lấy công trình, Ban kiến thiết địa phương phải tiết kiệm và minh bạch không được để xảy ra thắc mắc. Hội nghị đã nhất trí toàn bộ những vấn đề trên và yêu cầu địa phương khẩn trương triển khai thực hiện và kết thúc hội 16h30 cùng ngày”. (Có ông Đặng Văn B1 - Chủ nhiệm HTX, đại diện xã viên là ông Phan Văn S, thư ký đại hội là ông Lê Văn L ký tên). Tại Biên bản làm việc ngày 04/02/2022 của UBND thị trấn V với các ông bà nguyên là cán bộ thôn, HTX N thời điểm giao đất thu tiền của các hộ gia đình, cá nhân theo hình thức chuyển dịch cơ cấu lâu dài kết luận: *“Diện tích đất giao cho ông Đặng Văn B1 và bà Nguyễn Thị T1 là 200m²; số tiền phải nộp với diện tích 200m² là 2.515.000đ. Mục đích đất giao cho ông B1 là để làm nhà ở. Đối với các hộ gia đình, cá nhân khác mà được thôn, HTX N giao đất chuyển dịch cơ cấu lâu dài là đều giao đất để làm nhà ở”.*

Tại “Hợp đồng giao đất chuyển dịch cơ cấu lâu dài cho hộ xã viên” ngày 12/10/1993 của HTX N thể hiện: *“Điều 1: Hợp tác xã giao cho gia đình ông Đặng Văn B1, bà Nguyễn Thị T1 được cải tạo và sử dụng (lâu dài) mảnh đất ao thúng tại khu vực ô số 5 thúng Xí nghiệp, có các chiều cụ thể như sau: Phía đông dài 10m, giáp: ngõ đi dẽ ao; phía tây.... m, giáp: Đặng Văn T2; phía nam dài 20m, giáp: ô số 6 Đặng V, T3; phía bắc dài...m, giáp: ô số 4 Đặng Tiến K1. Diện tích là...*

Điều 2: Gia đình ông bà Đặng Văn B1 được sử dụng mảnh đất trên sau khi nộp

đủ số tiền là 2.515.000đ. Ngoài ra không phải nộp bất cứ một khoản nào khác.

Điều 3. Trong thời gian sử dụng gia đình ông bà có trách nhiệm cải tạo bồi bổ mảnh đất trên ngày càng giá trị. Không được hủy hoại. Xét thấy có hiệu quả nhất và bảo đảm đúng pháp luật quy định. Được tập thể hợp tác xã và chính quyền địa phương đảm bảo quyền lợi hợp pháp và được hưởng mọi quyền lợi của người sử dụng đất ở đai mà nhà nước quy định. Không được lấn chiếm và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất đai xung quanh.

Điều 4. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký. Hai bên cùng cam kết thực hiện những điều khoản trên. Đề nghị những tổ chức địa phương sau này trên cơ sở hợp đồng, tôn trọng và công nhận hiệu lực của văn bản hợp đồng này... ”.

Tại Phiếu thu ngày 11/10/1993 của HTX N thể hiện: ông Đặng Văn B1 nộp số tiền 2.515.000đ là tiền đất thầu ô số 5 thùng Xí nghiệp nêu trên.

Như vậy từ các tài liệu trên có căn cứ xác định: Năm 1993, theo Nghị quyết Đại hội xã viên Hợp tác xã N, HTX N đã tổ chức đấu thầu khu đất ven bãi lò gạch cũ không sản xuất nông nghiệp được, để lấy tiền xây dựng nông thôn mới, trong đó ông Đặng Văn B1 (anh trai bà X, đồng thời là chủ nhiệm HTX) đã tham gia bỏ thầu và đã được HTX N (không phải cá nhân ông B1) giao cho mảnh đất tại ô số 5 thùng xí nghiệp (nay là thửa đất số 64 tờ bản đồ số 62 tại...). Bản chất của việc giao đất chuyển dịch cơ cấu lâu dài cho hộ xã viên nêu trên là giao đất ở cho dân để lấy tiền xây dựng nông thôn mới theo chủ trương của HTX N. Xét hình thức, mục đích và nội dung của Hợp đồng giao thầu đất trên là việc giao đất ở không đúng thẩm quyền.

Năm 1994, UBND xã H đã có quyết định chuyển tên trúng hợp đồng đấu thầu mảnh đất trên từ ông Đặng Văn B1 sang cho bà Đặng Thị X, thể hiện tại Quyết định ngày 10/5/1994 của UBND xã H: *“Quyết định: chuyển tên trúng hợp đồng đấu thầu lâu dài ô đất số 5 ven thùng lò gạch mà ông Đặng Văn B1 đứng tên mua hộ sang cho bà Đặng Thị X là chính chủ; đề nghị cấp chính quyền căn cứ quyết định này để giúp đỡ bà Đặng thị X”.*

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) của UBND xã H, huyện Ú, tỉnh Hà Tây ngày 25/5/2002 thể hiện UBND xã tiến hành khảo sát xác nhận ranh giới thửa đất tại thực địa của bà Đặng Thị X, thuộc thửa 117 diện tích 239,4m², tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng đất T.

Theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/10/2025: Về hiện trạng: Trên đất hiện đang có một nhà 2 tầng, xây tường gạch được xây dựng từ năm 2009, tầng 2 lợp tôn. Phía trước nhà là sân lát bê tông, lợp mái tôn cột sắt. Bên trên thửa đất nhìn từ ngoài vào là nhà tạm lợp mái proximang. Bên trái nhà từ ngoài vào là công trình phụ lợp mái tôn.

Theo quy định của pháp luật thì “Đất giao trái thẩm quyền” là đất được một cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhưng không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Như vậy, có căn cứ xác định ông B1 (sau

này là bà X) được giao đất nêu trên là đất giao trái thẩm quyền. Căn cứ quy định tại khoản 1, 2 Điều 23; điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc giao đất trái thẩm quyền phải được công nhận cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau khi nhận hồ sơ cấp GCNQSD đất của bà X do UBND thị trấn V chuyển thì Chi nhánh Văn phòng Đ đã ban hành Văn bản số 888/CNHU'H, trong đó đưa ra các lý do để từ chối hồ sơ cấp GCNQSD đất đối với hộ bà Đặng Thị X, cho rằng: *“1. Nguồn gốc đất do Hợp tác xã N (sau đây gọi tắt là HTXNN Hậu Xá) lập Hợp đồng giao thuê (loại đất ao thúng). Chủ nhiệm HTX N1 là ông Đặng Văn B1 lại giao cho chính ông Đặng Văn B1 và vợ là bà Đặng Thị T nên căn cứ theo khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì đây không thuộc trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. 2. Mục đích Hợp đồng giao thuê không phải là Đất ở tại đô thị”* là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà X về việc hủy một phần Văn bản số 888/CNHU'H ngày 23/11/2022 của Văn phòng Đ, chi nhánh H là có căn cứ cần được chấp nhận.

Mặt khác, căn cứ vào Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“Điều 19. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai.

2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp N2, lâm nghiệp, ban Q, ban Q1.

5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.”

Bà Đặng Thị X không thuộc các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 nêu trên, do đó việc Văn phòng

Đ, chi nhánh H từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X là không đúng với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định:

“Điều 23. 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 đã được giao không đúng thẩm quyền

1. Đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều này bao gồm các trường hợp người đứng đầu điểm dân cư giao đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ; tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng nhưng đã tự phân phối, bố trí cho cán bộ, công nhân viên, xã viên để sử dụng làm nhà ở và các mục đích khác.”

Xác định thửa đất của bà Đặng Thị X được giao không đúng thẩm quyền, do đó bà Đặng Thị X đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu khởi kiện của bà X về việc hủy một phần Văn bản số 888/CNHUH ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ là có căn cứ được chấp nhận.

*** Các yêu cầu khởi kiện khác của bà X** thực chất là liên quan đến việc xác định đất của gia đình bà X là đất giao không đúng thẩm quyền và đã được xem xét theo nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận các yêu cầu khác của bà X liên quan đến thủ tục tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp đất của bà X theo quy định pháp luật.

Văn phòng Đ; Chi nhánh Văn phòng Đ phải tiếp nhận hồ sơ của bà X, tiến hành thẩm định, xét duyệt hồ sơ và làm thủ tục công nhận thửa đất số 64, tờ bản đồ số 62, diện tích 200,9m² tại xã V, thành phố Hà Nội của bà Đặng Thị X thuộc trường hợp đất được giao trái thẩm quyền và được cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật.

-Về án phí: Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ các nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 116, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43 của Chính phủ; 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng thị X về việc hủy một phần Văn bản số 888/CNHUH ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ về việc từ chối

hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và hủy một phần “Danh sách từ chối hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu trên địa bàn huyện Ú” kèm theo Văn bản số 888/CNHƯH ngày 23/11/2022 đối với trường hợp bà Đặng Thị X, số thứ tự: 3.

2. Chấp nhận các yêu cầu khác của bà X. Buộc Văn phòng Đ; Chi nhánh Văn phòng Đ và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ của bà X, tiến hành thẩm định, xét duyệt hồ sơ và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 62, diện tích 200,9m² tại xã V, thành phố Hà Nội của bà Đặng Thị X.

3. Về án phí: Văn phòng Đ phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- THADS thành phố Hà Nội;
- Lưu: VP+HSVA./.

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

Mai Tiến Dũng