

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **31** /2025/HC-ST
Ngày: 25 - 4 - 2025
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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hoà, ông Nguyễn Như Âm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 253/2024/TLST-HC ngày 27/11/2024, 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 45/2025/QĐXXST-HC ngày 28/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2025/QĐST-HC ngày 14/4/2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1947 và bà Mai Thị B, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số I đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Như Q, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số G đường A, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Đại T1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố B (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:

+ Ông Ngô Hồng N, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (*Vắng mặt*).

+ Ông Hoàng Tiến M, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (*Vắng mặt*).

2.2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ

Địa chỉ: Số D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Minh L, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đ (*Vắng mặt*).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Quốc V, chức vụ: Nhân viên bộ phận Hành chính tổng hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện và người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện trình bày:**

Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Do bà Nguyễn Thị Đ khai hoang và làm nhà ở trước năm 1975, đến năm 1980 bà Đ chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và thửa đất cho ông Ngô Văn T sử dụng ổn định cho đến nay. Giấy chuyển nhượng thửa đất được UBND phường T xác nhận ngày 02/01/1980 và phòng quản lý nhà đất xác nhận ngày 16/01/1980, trong giấy chỉ ghi diện tích của căn nhà là 32m², không ghi rõ diện tích thửa đất. Theo bản đồ địa chính đã được phê duyệt, thửa đất có diện tích 2295,8m² (gồm thửa đất 48 và 362; tờ bản đồ số 14), trong quá trình sử dụng đất từ năm 1980 cho đến nay ông T, bà B vẫn sử dụng ổn định một thửa đất, không nhận chuyển nhượng thêm đất của ai, không lấn chiếm và cũng không chuyển nhượng đất cho người khác.

Năm 1999, gia đình ông Ngô Văn T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, thửa đất đăng ký là thửa 48, tờ bản đồ 14, diện tích 2324,1m² theo hồ sơ kỹ thuật do Sở Địa chính lập ngày 15/7/1999, nhưng gia đình ông Ngô Văn T mới được công nhận 319,9m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu(GCNQSH) nhà và quyền sử dụng (QSD) đất ở số 4001040225 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 25/01/2000. Phần diện tích còn lại, nay là thửa đất số 362, tờ bản đồ 14, diện tích 1975,9m² (tách từ thửa 48, tờ bản đồ 14) chưa được cấp GCNQSD đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị và không có tranh chấp.

Ngày 08/5/2023 gia đình ông Ngô Văn T đăng ký cấp GCNQSD đất đối với diện tích 1975,9m² (trong đó đăng ký 1200m² đất ở và 775,9m² đất trồng cây lâu năm). Hiện trạng sử dụng đất, hồ sơ do gia đình cung cấp và các nội dung có liên quan thì thời điểm sử dụng đất ở của thửa đất số 362 được xác định là trước năm 1975 và chung giấy chuyển nhượng đất lập năm 1980 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Ngô Văn T.

Ngày 14/6/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ra Thông báo số 1582/TB-CNBMT trả lời về việc hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B không đủ cơ sở để giải quyết, vì lý do ông T và bà B đã được UBND tỉnh Đ cấp

GCNQSH nhà ở và QSD đất ở số 4001040225 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, diện tích 319,9m² (đất ở) ngày 25/01/2000 nên trả lại hồ sơ.

Sau khi nghiên cứu các quy định của pháp luật về đất đai, gia đình ông T nhận thấy lý do đưa ra trong Thông báo số 1582/TB-CMBMT là không đúng, theo những căn cứ sau đây:

- Thửa đất số 362 được tách ra từ thửa 48, tờ bản đồ 14. Vì năm 1999 gia đình ông T đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, diện tích 2324,1m² nhưng mới được công nhận 319,9m² nên ông T yêu cầu cấp bổ sung phần diện tích còn lại chưa được công nhận là đúng quy định pháp luật.

- Việc cơ quan chuyên môn tách thửa đất của gia đình ông T khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở năm 2000 thành hai thửa là không đúng về quy trình, quy phạm về lập bản đồ địa chính.

Khoản 1 và khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 quy định:

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

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 1 Điều 5 Quyết định số 07/2022 của UBND tỉnh Đ quy định:

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a)...

b) Đối với các phường, thị trấn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 1.500m²; bằng 1.500m² đất ở đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng 1.500m² hoặc lớn hơn 1.500m²

- Thửa đất của gia đình ông T đăng ký cấp GCN có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, mới được GCNQSH nhà và QSD một phần

thửa đất, nay gia đình ông T đăng ký cấp GCNQSD đất phần còn lại, thời điểm sử dụng đất xác định trước ngày 18/12/1980 là đúng quy định.

Vì vậy ông T, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Thông báo số 1582/TB-CNBMT ngày 14/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc xử lý hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B;

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSD đất) của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B (mã hồ sơ 001.06.14.H15-240528-0084) theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tuyên bố hành vi hành chính: “UBND thành phố B không cấp GCNQSD đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B” là trái pháp luật.

4. Buộc UBND thành phố B cấp GCNQSD đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (sau đây gọi tắt là Chi nhánh) trình bày:***

Ngày 28/5/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất lần đầu của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B, đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo mã số hồ sơ 001.06.14.H15-240528-0084. Thành phần hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký, cấp GCNQSD đất; Biên bản xác minh về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được UBND phường T thiết lập ngày 18/4/2024; Đơn trình bày và cam kết về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; Danh sách công khai được UBND phường T xác nhận ngày 22/4/2024; Tờ khai đăng ký thuế; Tờ khai tiền sử dụng đất; Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Giấy cam kết, Bản sao lưu hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố B.

Căn cứ nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất do UBND phường T thiết lập: “Trước năm 1975 gia đình bà Nguyễn Thị Đ có khai hoang một số diện tích đất để làm nhà ở và làm nông nghiệp, đến năm 1980 bà Đ sang nhượng lại toàn bộ nhà có diện tích 32m² và đất vườn cho gia đình ông Ngô Văn T sử dụng (có xác nhận của UBND phường T ngày 02/01/1980 và Phòng Quản lý nhà đất xác nhận ngày 16/01/1980 trong giấy sang nhượng chỉ thể hiện diện tích căn nhà 32m² mà không thể hiện diện tích đất vườn sử dụng).

Trong quá trình sử dụng làm nhà ở và làm nông nghiệp đến năm 1999, ông T và bà B có kê khai đăng ký cấp GCNQSH nhà ở và QSD đất ở tại thửa đất 48, tờ bản đồ số 14, diện tích 2324,1m² (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1999) và được

UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040225 ngày 25/01/2000 với diện tích 319,9m² (phần diện tích còn lại gia đình ông T chưa được cấp GCNQSD đất lần nào). Sau khi ông T và bà B được cấp GCN, thửa đất 48 được tách thành 2 thửa 48 và thửa 362, tờ bản đồ số 14 theo bản đồ hiện nay UBND phường đang quản lý, hiện trạng 2 thửa này là một thửa không có ranh giới theo trích lục năm 1999.

Hiện trạng trên thửa đất 362, tờ bản đồ số 14, ông T và bà B đã xây dựng nhà ở có diện tích là 900m² và diện tích còn lại làm nông nghiệp. Theo giấy sang nhượng năm 1980 số nhà thể hiện là 228/9 đường T và hiện nay địa chỉ này là 94/7 Nguyễn Tri P. Theo bản đồ địa chính hiện phường đang quản lý và các giấy tờ có liên quan thửa đất số 362, tờ bản đồ số 14 có diện tích 1975,9m² được sử dụng vào mục đích làm nhà ở trước 18/12/1980.”

Sau khi kiểm tra các tài liệu có liên quan, Chi nhánh nhận thấy phần diện tích có nhà do bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T theo Giấy nhượng nhà được UBND phường T xác nhận ngày 02/01/1980 và Phòng Quản lý nhà đất xác nhận ngày 16/01/1980 (bản gốc hiện đang được lưu trữ tại Chi nhánh) đã được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040225 ngày 25/01/2000 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, diện tích 319,9m² (đất ở). Do đó, việc UBND phường T xác định thửa đất số 362, tờ bản đồ số 14, được sử dụng vào mục đích làm nhà ở trước 18/12/1980 là không có cơ sở. Chi nhánh đã ban hành Thông báo số 1582/TB-CNBMT ngày 14/6/2024 về việc xử lý hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B là đúng quy định, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện trên của ông T, bà B.

Đối với yêu cầu buộc UBND thành phố B cấp GCNQSD đất cho hộ ông bà theo quy định: việc cấp GCNQSD đất lần đầu thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố B nên đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật xét xử theo thẩm quyền.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (sau đây gọi tắt là Văn phòng) trình bày:***

Về các nội dung liên quan đến yêu cầu huỷ Thông báo số 1582 nhất trí như ý kiến của đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B

Đối với nội dung người khởi kiện yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật thì căn cứ quy định Điều 136 Luật Đất đai năm 2024, việc cấp GCNQSD đất thuộc thẩm quyền của UBND thành phố B. Do đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện trên.

**** Người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày nên không ghi nhận được ý kiến.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:***

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B về việc:

- Hủy Thông báo số 1582/TB-CNBMT ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc xử lý hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

- Tuyên bố hành vi hành chính “UBND thành phố B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B” là trái pháp luật.

- Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở đánh giá đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 28/5/2024, ông Ngô Văn T đến nơi tiếp nhận và trả kết quả (bộ phận một cửa) của UBND thành phố B đề nghị cấp GCNQSD đất lần đầu. Đến ngày 14/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã ra Thông báo số 1582/TB-CNBMT về việc xử lý hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B (sau đây gọi tắt là Thông báo số 1582). Do đó ông T, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Hủy Thông báo số 1582/TB-CNBMT ngày 14/6/2024;

2. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tuyên bố hành vi hành chính “UBND thành phố B không cấp GCNQSD đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B” là trái pháp luật.

4. Buộc UBND thành phố B cấp GCNQSD đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

Xét, thời điểm ông T, bà B nộp hồ sơ cấp GCNQSD đất thì theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đ được thực hiện cấp giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với hộ gia đình, cá nhân.... Tại Điều 3 Thông tư liên tịch số 15/2015/TLTL-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 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 T2 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉ là một phần trong cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai, là đơn vị hạch toán phụ thuộc, thực hiện một phần chức năng của Văn phòng đăng ký đất đai trong phạm vi được uỷ quyền, Văn phòng chịu trách nhiệm trước việc thực hiện nhiệm vụ được giao của Chi nhánh.

Tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013 quy định: “*Ủy ban nhân dân cấp huyện 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, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam*”. Như vậy, cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất là UBND cấp huyện. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ ra Thông báo giải quyết hồ sơ của ông T, bà B là hành vi hành chính mang tính nội bộ của UBND thành phố B. Ông T, bà B không đồng ý với việc trả hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất nên khởi kiện hành vi không cấp GCNQSD đất của UBND thành phố và buộc UBND thành phố cấp GCNQSD đất theo đúng quy định.

Do đó, Toà án xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và UBND thành phố B là người bị kiện là phù hợp.

Trên cơ sở các yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B, quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Kiến quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Thông báo số 1582/TB-CNBMĐT ngày 14/6/2024, đến ngày 09/10/2024, ông T, bà B khởi kiện vụ án hành chính là trong thời hiệu quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự đã được Toà án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính để xét xử vụ án là đúng quy định.

[4] Về nội dung khởi kiện:

Theo hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất lần đầu của ông Ngô Văn T nộp ngày 28/5/2024 thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng là do bà Nguyễn Thị Đ khai hoang trước năm 1975, đến năm 1980 thì chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà cho ông T theo “Giấy nhượng nhà” được UBND phường T xác nhận ngày 02/01/1980 và Phòng Quản lý nhà đất tỉnh Đ xác nhận ngày 16/01/1980; đến năm 1999, ông T đăng ký cấp GCNQSD đất thửa đất trên có diện tích 2324,1m²; ngày 25/01/2000, được UBND tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001040225, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14, diện tích 319,9m². Sau khi ông T, bà B được cấp GCN thì thửa 48 được tách thành 2 thửa: thửa 48 và thửa 362, hiện trạng 2 thửa này là thống nhất, không có ranh giới. Theo bản đồ địa chính hiện phường đang quản lý và các giấy tờ có liên quan, thửa đất 362, tờ bản đồ số 14, diện tích 1975,9m² được sử dụng vào mục đích làm nhà ở trước ngày 18/12/1980. Từ đó ông T, bà B kê khai mục đích sử dụng đất là 1.200m² ODT và 775,9m² CLN.

Xét thấy, việc ông T, bà B tiếp tục đăng ký cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất còn lại, nay là thửa 362, tờ bản đồ số 14, diện tích 1975,9m² là thuộc trường hợp cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, nguồn gốc đất do chuyển nhượng của bà Đ từ năm 1980 theo Giấy nhượng nhà là có cơ sở. Tuy nhiên, tại Giấy nhượng nhà giữa bà Đ và ông T chỉ ghi diện tích căn nhà rộng 4 mét, dài 8 mét (32m²) cộng đất vườn và cây trái nhưng không ghi diện tích cụ thể là bao nhiêu. Thời điểm đăng ký nhà ở và đất ở vào năm 1999, ông T xác định diện tích thửa đất số 48, tờ bản đồ số 14 là 2.324,1m² nhưng xác định diện tích đất ở là 319,9m², diện tích sử dụng 106,83m², diện tích xây dựng 118,7m², căn nhà là nhà xây cấp IV, 01 tầng, trụ gạch, nền láng xi măng và gạch hoa, tường xây gạch, lợp tôn. Sau đó, ông T, bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với diện tích như ông bà đăng ký, kê khai. Ông bà sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai cũng không có ý kiến gì về diện tích đất ở được công nhận.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2025, thể hiện: Thửa đất số 48 và thửa 362 nằm liền kề với nhau, không phân chia ranh giới, trên đất có 01 nhà xây cấp IV diện tích khoảng 150m² xây dựng năm 2005 gia đình ông T, bà B đang sinh sống và 02 dãy trọ với nhiều phòng trọ xây dựng khoảng năm 2000, tổng diện tích công trình xây dựng khoảng 900m², còn lại là đất trồng cây ăn trái.

Người khởi kiện cho rằng trường hợp này phải áp dụng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật đất đai năm 2013:

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

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.

Tuy nhiên, phần diện tích đất ở của ông T, bà B đã được công nhận tại thửa đất số 48 vào năm 2000, diện tích còn lại 1975,9m² thuộc thửa đất số 362 tuy cũng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1980 như thửa 48, nhưng việc xác định mục đích sử dụng làm nhà ở trước ngày 18/12/1980 là không phù hợp với hồ sơ kê khai của ông T vào năm 1999 và hiện trạng, công trình xây dựng trên đất hiện nay, từ đó ông T, bà B kê khai cấp 1.200m² ODT và 775,9m² CLN là không có cơ sở. Lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nêu tại Thông báo số 1582 để trả lại hồ sơ cho ông T và hướng dẫn ông bà liên hệ UBND phường T để lập lại hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất theo quy định là có căn cứ. Ông T, bà B yêu cầu tuyên hủy Thông báo số 1582 và buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất nêu trên của ông bà là không có cơ sở chấp nhận.

Về quy trình thủ tục đăng ký và cấp GCN thì Chi nhánh được giao thực hiện việc kiểm tra hồ sơ đăng ký, xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN, tại bước này Chi nhánh xác định hồ sơ của ông T không đủ cơ sở để giải quyết và hướng dẫn ông T lập lại hồ sơ là đúng, do đó ông T, bà B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hành vi không cấp GCNQSD của UBND thành phố B là trái pháp luật và buộc UBND thành phố B tiếp tục cấp GCN trên cơ sở hồ sơ ông bà đã nộp là chưa đủ căn cứ.

Xét thấy thửa đất số 362, tờ bản đồ số 14, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T, bà B, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, ông T, bà B được quyền tiếp tục lập lại hồ sơ đăng ký và cấp GCNQSD đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T, bà B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, được khấu trừ số tiền người khởi kiện đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T, bà B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên ông bà đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên cần xem xét miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 350, Điều 358, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng khoản Điều 100, 103, 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP

ngày 03/4/2023 của Chính phủ; Điều 3 Thông tư liên tịch số 15/2015/TLTL-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015; Điều 136 Luật đất đai năm 2024; Khoản 1 Điều 32, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B về việc:

- Hủy Thông báo số 1582/TB-CNBMT ngày 14/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc xử lý hồ sơ của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B;

- Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

- Tuyên bố hành vi hành chính “UBND thành phố B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B” là trái pháp luật.

- Buộc UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ mã số 001.06.14.H15-240528-0084 của ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ông Ngô Văn T, bà Mai Thị B có quyền tiếp tục yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 14, diện tích 1975,9m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng, được khấu trừ số tiền người khởi kiện đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

4. Về án phí: Ông Ngô Văn T và bà Mai Thị B được miễn toàn bộ án phí hành chính sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Y Phi Kbuôr