TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/HC-ST
Ngày: 29/8/2024
Về việc: "Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Dư Thành Trung**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Nguyễn Đình Long**
2. Ông**g Chu Minh Chiến.**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Nguyễn Trần Huyền Trang**, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Bà **Lê Thị Vân Anh**- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024; tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2024/TLST-HC ngày 17/4/2024; về việc*"Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2024/QĐXXST-HC ngày 22/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 321/2024/QĐST-HC ngày 09/8/2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 344/TB-TA ngày 16/8/2024; giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Huỳnh Xuân Đ, sinh năm 1936; bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 82/33 đường Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Địa chỉ: Số 5 đường Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Quang T, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc T, chức vụ: Phó chủ tịch.

(Theo vản bản ủy quyền số 2566/UBND ngày 22/4/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố Đ.

Địa chỉ: Số 174 đường Phan Đình Phùng, Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kỳ Q, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Tuấn C, chức vụ: Phó chủ tịch.

(Theo vản bản ủy quyền ngày 05/7/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 12/4/2024, bản tự khai và quá trình tố tụng người khởi kiện Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B trình bày*:

Diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm đồng mà ông bà yêu cầu được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc ông bà khai phá và nhận sang nhượng của các ông Nguyễn Trọng, Xuân Để vào năm 1977 với diện tích đất khoảng trên 2.000m^2, giấy sang nhượng này được chính quyền địa phương là UBND Phường 1 (nay là UBND Phường X) xác nhận ngày 18/02/1977.

Sau khi nhận sang nhượng ông bà đã dựng nhà ở và canh tác trồng hoa màu, cây lưu niên sử dụng ổn định liên tục từ năm 1977 đến nay (45 năm), có đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và có tên trong Sổ mục kê năm 1998, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất tại địa phương nên thuộc trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Ngày 14/5/2020, ông bà được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 036575 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 tại Phường X, thành phố Đ, với diện tích 966,54m^2 (gồm 285m^2 đất ở và 681,54m^2 đất nông nghiệp).

Tuy nhiên, ngày 07/12/2020 UBND thành phố Đ đã ra Quyết định số 5388/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 036575, với lý do không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận do nguồn gốc sử dụng đất của ông Đ, bà B là lấn chiếm đất tôn giáo. Không đồng ý với Quyết định thu hồi số 5388 nêu trên nên ông bà đã khởi kiện quyết định hành chính này tại Tòa án.

Tại Bản án có hiệu lực pháp luật số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xác định (trang 23, 24): Ông Đ, bà B có quá trình khai phá, nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.747,2m^2 từ năm 1977 được UBND phường xác nhận và sử dụng đất ổn định đến nay là 45 năm. Quá trình UBND tỉnh Lâm Đồng quản lý, bố trí sử dụng cho đến nay ông Đ, bà B vẫn sử dụng đất ổn định, liên tục, có đăng ký kê khai, có tên trong sổ mục kê và thực hiện

đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 16/QĐ-UB ngày 30/01/2003 của UBND tỉnh Lâm Đồng; nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông Đ, bà B sử dụng không bị thu hồi khi thực hiện dự án Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tỉnh là phù hợp và đúng theo quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng và lồng ghép bản đồ địa chính ngày 20/4/2023 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 036575 đối với diện tích 966,54m^2 thuộc thửa đất số 124 là không đúng, cụ thể là cấp trùng lên phần diện tích đất 51,2m^2 thuộc thửa 73 được giao cho trường THPT Bùi Thị Xuân; nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 036575 thuộc trường hợp phải thu hồi, hủy bỏ theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013. Do đó, ông Đ, bà B có quyền yêu cầu UBND thành phố Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông bà đã tiến hành thủ tục đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đã tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông bà (không có phần diện tích cấp trùng, việc đo đạc này được các hộ có đất liền kề ký giáp ranh) và được UBND Phường X xác nhận tại thời điểm xin cấp giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

Tháng 02/2024, ông bà đã nộp hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa của UBND thành phố Đ. Tuy nhiên, ngày 04/4/2024 UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 2114/UBND-ĐC từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà với lý do tại Bản án số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng đã bác yêu cầu khởi kiện của ông bà về việc buộc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà với diện tích 976, 23m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ.

Sở dĩ TAND tỉnh Lâm Đồng bác yêu cầu khởi kiện của ông bà về việc buộc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà với diện tích 976, 23m^2 nêu trên là do trong phần diện tích này có phần diện tích cấp trùng 51,2m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 19 là phần diện tích đất đã được giao cho trường Bùi Thị Xuân; nên thuộc trường hợp phải thu hồi sổ, huỷ bỏ theo quy định của pháp luật.

Nay ông bà đã đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 905,18m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 (không có phần diện tích cấp trùng thuộc thửa đất số 73); nhưng UBND thành phố Đ lại ban hành Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 từ chối cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà là không đúng.

Vì vậy căn cứ:

- Điểm d khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 1, 2, 3 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

- Điều 4, và khoản 1 Điều 5 Quyết định 65/2014/QĐ-UBND ngày 05/12/2014 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Ông bà yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy toàn bộ Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà Huỳnh Xuân Đ, Nguyễn Thị B.

- Buộc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị đối với một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp đối với một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ý kiến đối với trình bày của người bị kiện:

1. UBND thành phố Đ cho rằng diện tích đất 905,18m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ mà ông bà xin cấp giấy chứng nhận trong đó có 1 phần diện tích (nằm liền kề phần diện tích đất được UBND TP. Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông Đ, bà B ngày 18/4/2005) là diện tích đất thuộc trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước theo khoản 2, khoản 5 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Ông bà khẳng định nội dung trên của UBND TP Đ là không đúng sự thật vì khoản 2, khoản 5 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định việc giải quyết đối với phần diện tích đất liền kề với nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước mà khi bán hoá giá nhà hoặc bán nhà theo Nghị định số 61/CP mà Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất liền kề này.

Trong khi đó, năm 2004 khi ông bà mua căn nhà mà ông bà đang thuê của Trung tâm quản lý nhà Đ (có diện tích xây dựng 116,96m^2, diện tích sử dụng 99,03m^2 tại 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, Đ) theo Nghị định 61/CP, thì đồng thời cùng với việc mua nhà, ông bà cũng đã nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ phần diện tích đất liền kề với nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước là 257,13m^2. Cụ thể:

Tại Biên bản thẩm định hiện trạng đất khi thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước ngày 27/10/2004 của Tổ thẩm định hồ sơ kỹ thuật nhà ở, đất ở (Trung tâm quản lý nhà Đ) đã ghi: "Diện tích hiện trạng thửa đất thuộc một phần thửa 124 là 257,13m^2 và diện tích có nhà là 116,96m^2. Ranh giới được xác định rõ ràng cụ thể, không có tranh chấp. Đề nghị chuyển quyền sử dụng hết diện tích 257,13m^2 khi bán nhà ở đang thuê cho bên mua nhà".

Ngày 24/12/2004, Trung tâm quản lý nhà Đ đã ký Hợp đồng số 166A/22/2004/HĐ-BN về việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với ông Đ, bà B. Sau khi ông bà thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trả tiền mua nhà và tiền chuyển quyền sử dụng đất thì ngày 18/4/2005 UBND TP Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông Đ, bà B với diện tích đất ở là 257,13m^2, trong đó diện tích nhà ở là 116,96m^2. Như vậy, khi ông bà mua nhà theo Nghị định 61/CP thì Nhà nước cũng đã giải quyết chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất liền kề nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho ông bà.

Vì vậy, đối với diện tích đất 905,18m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng mà hiện nay ông bà xin cấp giấy chứng nhận hoàn toàn không có phần diện tích đất nào thuộc diện tích đất liền kề với nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Diện tích đất 905,18m^2 ông bà xin cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc ông bà nhận sang nhượng của các ông Nguyễn T, Xuân Đ vào năm 1977, giấy sang nhượng này được chính quyền địa phương là UBND Phường 1 (nay là UBND Phường X) xác nhận ngày 18/02/1977. Sau khi nhận sang nhượng ông bà đã dựng nhà ở và canh tác trồng hoa màu, cây lưu niên sử dụng ổn định liên tục từ năm 1977 đến nay (45 năm), có đơn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và có tên trong Sổ mục kê năm 1998, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất tại địa phương nên thuộc trường hợp đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

2. Tại Văn bản số 4299/UBND-NC ngày 21/6/2024, UBND thành phố Đ cho rằng đối với phần diện tích đất ông bà xin cấp giấy chứng nhận có phần diện tích khoảng 35,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19 thuộc ranh giới Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND TP. Đ về việc thu hồi đất đất của hộ gia đình, cá nhân để triển khai dự án xây dựng Trung tâm văn hoá thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng (Nay là Trung tâm hoạt động Thanh thiếu nhi tỉnh Lâm Đồng). Nhận định này của UBND TP. Đ là không phù hợp với hiện trạng sử dụng cũng như việc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thu hồi diện tích đất theo Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 nêu trên của ông bà thì các bên đã tiến hành bàn giao diện tích đất thu hồi trên thực địa. Tại Biên bản làm việc ngày 12/11/2010 về việc xác định ranh giới đất giữa Dự án Trung tâm văn hoá thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng với hộ gia đình ông Đ, bà B thể hiện:

"- Xác định mốc ranh giới theo bản đồ cấp đất mà UBND tỉnh Lâm Đồng đã giao cho Ban quản lý dự án. Kiểm tra lại ranh giới đất theo bản đồ trích lục ngày 09/11/2004 của UBND Phường X cho hộ ông Đ.

- Công ty tư vấn Lâm Đồng thực hiện việc xác định mốc giới dưới sự giám sát chuyên môn của Phòng Tài nguyên Môi trường TP. Đ và Trung tâm Gis (Trung

tâm TT TH Địa lý và đăng ký quyền sử dụng đất TP. Đ) theo các bản đồ pháp lý đã kể trên.

- Hội đồng cùng gia đình ông Đ tiến hành thực địa và kiểm tra các vị trí mốc đã được xác định và đóng ngoài thực tế.

- Ban quản lý dự án tiến hành chôn mốc bê tông xác định ranh giới để làm cơ sở cho Trung tâm Gis tiến hành lập bản đồ thu hồi đất và Trung tâm phát triển quỹ đất tiến hành việc kiểm định, lên phương án bồi thường hỗ trợ."

Sau khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành việc cắm mốc, chôn mốc ngoài thực địa như trên thì ngày 08/9/2011 tại hiện trường thu hồi đất của gia đình ông Đ; Trung tâm phát triển quỹ đất Đ cùng Ban quản lý dự án, đại diện Phòng Tài nguyên Môi trường Đ cùng đại diện UBND Phường X và hộ ông Đ tiến hành xác định ranh giới thu hồi đất và bàn giao đất thu hồi theo Biên bản bàn giao ngày 08/9/2011.

Năm 2011, khi tiếp nhận mặt bằng được bàn giao, Ban quản lý dự án Trung tâm văn hoá Thanh thiếu niên Lâm Đồng đã xây dựng hàng rào sắt cột bê tông, theo các mốc cột bê tông đã được các cơ quan chức năng chôn cắm xác định ranh giới đất giữa Trung tâm văn hoá thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng với đất ông Đ. Căn cứ theo ranh giới là hàng rào sắt cột bê tông này gia đình ông bà và Trung tâm đã sử dụng đất ổn định, không tranh chấp cho tới nay.

Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/8/2023 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/8/2023 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ 19 của Trung tâm hoạt động Thanh thiếu nhi tỉnh Lâm Đồng (trước là Trung tâm văn hoá Thanh thiếu niên Lâm Đồng) thì ranh giới đất giữa đất ông Đ và đất Trung tâm vẫn là ranh theo tường rào xây năm 2011. Đồng thời, tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 16/11/2023 của ông Đ, bà B thì Trung tâm hoạt động Thanh thiếu nhi tỉnh Lâm Đồng cũng ký xác nhận hiện trạng ranh giới giữa đất ông Đ và Trung tâm là đúng, không tranh chấp.

Do đó, hiện trạng sử dụng đất giữa ông Đ, bà B và Trung tâm hoạt động Thanh thiếu nhi tỉnh Lâm Đồng là ổn định, không có tranh chấp, ranh giới được xác định rõ ràng cụ thể bởi hàng rào sắt cột bê tông do các cơ quan chức năng năm 2011 khi tiến hành thu hồi đất xác định và xây nên.

Vì vậy, ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

** Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND thành phố Đ trình bày:*

1. Liên quan đến nội dung ban hành Văn bản số 2144/UBND-ĐC về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B.

Ngày 16/6/2023, TAND tỉnh Lâm Đồng ban hành Bản án số 37/2023/HC-ST về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý về đất đai giữa người

khởi kiện ông Huỳnh Xuân Đ, người bị kiện UBND thành phố Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng với nội dung: *"…. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu:*

+ Hủy Quyết định số 5388/QĐ-UBND ngày 07-12-2020 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 036575 ngày 14-5-2020 đã cấp cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B.

+ Hủy Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 25-6-2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đ về việc giải quyết khiếu nại lần 1 của ông Huỳnh Xuân Đ.

+ Hủy Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 06-01-2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết khiếu nại lần 2 của ông Huỳnh Xuân Đ.

+ Buộc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn lền với đất đối với diện tích 976,23m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B...".

Trên cơ sở Bản án số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng, ngày 24/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ lập mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng đo vẽ theo yêu cầu của ông Huỳnh Xuân Đ với diện tích 905,18m² thuộc 1 phần thửa 124, tờ bản đồ số 8, 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19 (bộ bản đồ địa chính năm 2018, bộ bản đồ địa chính năm 1996, đính kèm biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng của ông Huỳnh Xuân Đ).

Ngày 11/12/2023, ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 905,18m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 8, một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19, Phường X, thành phố Đ.

Ngày 13/12/2023, UBND Phường X có Thông báo số 98/TBCK-UBND về việc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B với nội dung: *"... Hồ sơ được công khai 15 ngày kể từ ngày 13/12/2023 đến ngày 27/12/2023 tại trụ sở UBND Phường X. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì đề nghị các đơn vị, gia đình cá nhân gửi đơn khiếu nại đến UBND Phường X để được giải quyết. Nếu không nhận được thông báo phản hồi về việc tranh chấp, khiếu nại thì UBND Phường X sẽ lập hồ sơ trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Những thắc mắc, khiếu nại sau thời gian trên sẽ không được xem xét giải quyết".*

Ngày 27/12/2019, UBND Phường X có Biên bản số 52/BB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất với nội dung*: "... Trong thời gian niêm yết công khai tại UBND Phường X trong 15 ngày kể từ ngày 13/12/2023 đến ngày*

27/12/2023, UBND Phường X không nhận được đơn thư tranh chấp khiếu nại nào đối với thửa đất xin cấp giấy chứng nhận nêu trên...".

Ngày 12/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Văn bản số 945/CV-VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường X, thành phố Đ với nội dung: *"...ngày 07/12/2020, UBND thành phố Đ ban hành Quyết định số số 5388/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận CV036575 ngày 14/5/2020 của ông bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B.*

Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đ về việc giải quyết khiếu nại lần 1 của ông Huỳnh Xuân Đ.

Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 06/1/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết khiếu nại lần 2 của ông Huỳnh Xuân Đ.

Căn cứ theo Bản án số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng về việc khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai; Quyết định Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B đối với yêu cầu:

- Hủy các quyết định nêu trên (Quyết định số 5388/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận CV 036575 ngày 14/5/2020 của Ông bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B; Quyết định số 2220/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đ về việc giải quyết khiếu nại lần 1 của ông Huỳnh Xuân Đ; Quyết định số 34/QĐ-UBND ngày 06/1/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết khiếu nại lần 2 của ông Huỳnh Xuân Đ).

- Buộc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 973.23m² thuộc 1 phần thửa 124, tờ bản đồ 8 và 1 phần thửa 02, tờ bản đồ 19 tại Phường X, TP Đ cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B".

Do đó, việc cấp giấy chứng nhận tại thửa 1 phần thửa 124, tờ bản đồ 8 và 1 phần thửa 02, tờ bản đồ 19 tại Phường X, TP Đ cho ông bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B là không có cơ sở xem xét giải quyết."

Ngày 04/4/2024, UBND thành phố Đ có Văn bản số 2144/UBND-ĐC về việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông, bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B với nội dung: *"... Việc ông bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại vị trí nêu trên là không có cơ sở...".*

2. Liên quan đến việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của ông Huỳnh Xuân Đ:

Ngày 27/10/2004, Tổ công tác nhà ở, đất ở lập biên bản thẩm định hiện trạng sử dụng đất thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đối với căn nhà số 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ, diện tích theo hiện trạng 257,3m², diện tích có nhà ở 116,96m² với nội dung: *"...ranh giới đất được xác định*

rõ ràng, cụ thể không có tranh chấp...". Cùng thời điểm trên Tổ công tác nhà ở, đất ở lập biên bản thẩm định hiện trạng sử dụng nhà và kiến nghị tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở đối với căn nhà số 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ.

Ngày 03/11/2004, Tổ công tác nhà ở, đất ở lập bản tính giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê đối với căn nhà số 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ với nội dung: *"...diện tích hiện trạng lô đất 257,13m², đất sử dụng riêng 257,13m², diện tích đất ở khi bán nhà 257,13m², diện tích đất tính giá theo hạn mức đất ở khi bán nhà 200m², diện tích đất còn lại 57,13m²...."*.

Ngày 14/12/2004; Trung tâm quản lý nhà chủ trì phối hợp các hộ có liên quan và ông, bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và lập sơ đồ hiện trạng nhà ở, đất ở đối với ông, bà Huỳnh Xuân Đ Nguyễn Thị B tại địa chỉ 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ.

Ngày 23/12/2004, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 4392/QĐ-UB về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn thành phố Đ (đính kèm danh sách trong đó có ông Huỳnh Xuân Đ).

Ngày 24/12/2004, Trung tâm Quản lý Nhà Đ lập hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B.

Ngày 31/12/2004, Trung tâm Quản lý Nhà Đ lập biên bản thanh lý hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở cho ông Đ, bà B.

Ngày 25/3/2005, ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 257,13m² thuộc 1 phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số C7C-I-C-C, Phường X, thành phố Đ.

Ngày 11/4/2005, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 455 TT/TN-MT về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa điểm 25/1 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường X, thành phố Đ cho ông, bà Huỳnh Xuân Đ-Nguyễn Thị B với nội dung như sau: Về nhà ở, diện tích xây dựng nhà 116,96m², sử dụng riêng 99,03m². Về đất ở 1 phần thửa đất số 124 (thửa mới 129), tờ bản đồ số C70-I-C-c, diện tích 257,13m².).

Đến ngày 18/4/2005, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B với nội dung như sau: Về nhà ở, diện tích xây dựng nhà 116,96m², sử dụng riêng 99,03m². Về đất ở 1 phần thửa đất số 129, tờ bản đồ số C70-I-C-c, diện tích 257,13m².).

3. Ý kiến của UBND thành phố đối với việc ông (bà) Huỳnh Xuân Đ-Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên hủy toàn bộ Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B; buộc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 905,18m²; gồm đất ở tại đô thị đối với một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp đối với một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Qua kiểm tra toàn bộ Bản án số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng, ngày 24/11/2023 tại phần Quyết định, TAND tỉnh Lâm Đồng không có nội dung buộc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B. Ngoài ra, tại bản án nêu trên không thể hiện ông Huỳnh Xuân Đ sử dụng hợp pháp diện tích đất là bao nhiêu m² và tại họa đồ kết quả lồng ghép khu đất và mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng đo vẽ theo yêu cầu của ông Huỳnh Xuân Đ cho thấy: 1 phần diện tích nằm liền kề phần diện tích đất được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B ngày 18/4/2005 (thể hiện tại giấy chứng nhận nêu trên là đất công sản). Việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần diện tích đất thuộc trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo khoản 2, khoản 5, Điều 71, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Ngoài ra, 1 phần diện tích khoảng 35,61m² thuộc 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19, Phường X thuộc ranh giới Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân giao cho UBND thành phố Đ quản lý để triển khai dự án xây dựng Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng. Tại Quyết định nêu trên thu hồi 558,58m² do ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B đang sử dụng tại 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19, Phường X, thành phố Đ (phần diện tích này nằm ngoài phần diện tích hoán đổi đất của ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B).

Căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định 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:

"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".

Căn cứ, điểm 1, điểm 2 khoản 21 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định Bổ sung Điều 71a vào sau Điều 71.

Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết trường hợp bán phần diện tích nhà đất sử dụng chung hoặc chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước nêu.

"1. Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:

a) Đơn đề nghị theo mẫu Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Giấy chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân hoặc hộ chiếu đang còn giá trị hoặc Giấy chứng minh công an nhân dân hoặc Giấy tờ chứng minh thuộc lực lượng quân đội nhân dân theo quy định của Bộ Quốc phòng của người đề nghị mua nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có thêm hộ khẩu gia đình hoặc Giấy chứng nhận kết hôn;

c) Một trong các giấy tờ chứng minh sau đây:

Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 71 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà đất đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký kết với cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 71 của Nghị định này thì phải có Giấy chứng nhận đối với nhà ở đã mua. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận thì phải có giấy tờ chứng minh đã được thanh lý, hóa giá nhà ở hoặc hợp đồng mua nhà bán ở. Trường hợp thuộc diện đang thuê nhà ở mà có nhu cầu mua nhà và giải quyết phần diện tích đất liền kề thì phải có hợp đồng thuê nhà ở.

Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 71 của Nghị định này thì trong đơn đề nghị phải có xác nhận của UBND cấp xã về việc sử dụng nhà ở, đất ở không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở;

d) Người đề nghị nộp bản sao và xuất trình bản gốc giấy tờ chứng minh quy định tại khoản này để cơ quan tiếp nhận đối chiếu (nếu nộp hồ sơ trực tiếp) hoặc nộp bản sao có công chúng hoặc chứng thực (nếu nộp hồ sơ qua đường bưu điện).

2. Trình tự, thủ tục giải quyết được thực hiện như sau:

a) Người đề nghị nộp trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc đến Sở Xây dựng (do UBND cấp tỉnh quyết định)".

Đối chiếu với quy định pháp luật nêu trên: Trường hợp gia đình ông, bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B sử dụng đất đã có Quyết định thu hồi đất, ngoài ra ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B có nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất liền kề hoặc chuyển quyền sử dụng đất đối với nhà ở xây dựng trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước, ông, bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B nộp hồ sơ theo quy định điểm 1, điểm 2 khoản 21 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ làm cơ sở để các cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết theo quy định hiện hành.

Việc ông, bà Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 905,18m² thuộc 1 phần thửa 124, tờ bản đồ số 8, 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19, Phường X, thành phố Đ (bao gồm phần liền kề thuộc sở hữu nhà nước) phải thực hiện đơn đề nghị theo mẫu Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Đối với việc ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B yêu cầu TAND tỉnh Lâm Đồng tuyên hủy toàn bộ Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà Huỳnh Xuân Đ, Nguyễn Thị B và buộc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 905,18m²; gồm đất ở tại đô thị đối với một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp đối với một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng là không có cơ sở xem xét giải quyết.

UBND thành phố Đ đề nghị TAND tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND Phường X, thành phố Đ trình bày:*

Trên cơ sở Bản án số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng, ngày 24/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ lập mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất theo hiện trạng đo vẽ theo yêu cầu của ông Huỳnh Xuân Đ với diện tích 905,18 m² thuộc 1 phần thửa 124, tờ bản đồ số 8, 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19 (bộ bản đồ địa chính năm 2018, bộ bản đồ địa chính 1996, đính kèm biên bản xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất của ông Huỳnh Xuân Đ.

Ngày 11/12/2023 ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B có đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất với diện tích 905,18m² thuộc 1 phần thửa 124, tờ bản đồ số 8 và 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19, Phường X, thành phố Đ.

Ngày 13/12/2023, UBND Phường X có Thông báo số 98/TB/UBCK-UBND về việc công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định ranh giới, mốc giới kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B với nội dung: *"...Hồ sơ được công khai 15 ngày kể từ ngày 13/12/2023 đến ngày 27/12/2023 tại UBND Phường X. Trường hợp có tranh chấp, khiếu nại thì đề nghị các đơn vị, gia đình cá nhận gửi đơn khiếu nại đến UBND Phường X để được giải quyết. Nếu không nhận được thông báo phản hồi về việc tranh chấp, khiếu nại UBND Phường X sẽ lập hồ sơ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định, những thắc mắc khiếu nại sau thời gian trên sẽ không được giải quyết".*

Ngày 27/12/2023, UBND Phường X có Biên bản số 52/BB-UBND về việc kết thúc công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác định ranh giới mốc giới kích thước thửa đất với nội dung: *"...Hồ sơ được công khai 15 ngày kể từ ngày 13/12/2023 đến ngày 27/12/2023, UBND Phường X không nhận được đơn thư tranh chấp khiếu nại nào đối với thửa đất xin cấp giấy chứng nhận nêu trên".* Chuyển cơ quan cấp trên giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

UBND Phường X kính đề nghị TAND tỉnh Lâm Đồng xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo thủ tục chung; không tổ chức đối thoại được.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung trình bày, yêu cầu như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không vi phạm gì. Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã viện dẫn, phân tích các cơ sở pháp lý cho rằng yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng Hành chính chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và các văn bản pháp luật có liên quan; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, 3 Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về đối tượng, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Xuất phát từ việc ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B cho rằng UBND thành phố Đ ban hành Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 905,18m^2 đất thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 Phường X, TP Đ là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ngày 12/4/2024, ông bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên hủy toàn bộ Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà Huỳnh Xuân Đ, Nguyễn Thị B.

- Buộc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn

Thị B đối với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116 Luật tố tụng Hành chính; xác định đối tượng khởi kiện là "*Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai";* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Lâm Đồng và còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành quyết định:

Căn cứ Luật tổ Chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật đất đai 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành thì Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung:

[4.1] Ngày 27/12/2023, ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B nộp đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ.

Ngày 04/4/2024, UBND TP Đ ban hành Văn bản số 2114/UBND-ĐC trả lời hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên của ông Đ, bà B là không có cơ sở xem xét giải quyết.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng:

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2023/HC-ST ngày 16/6/2023 của TAND tỉnh Lâm Đồng đã có hiệu lực pháp luật có nội dung:

"Từ nhưng căn cứ nêu trên, xét việc ông Đ, bà B có quá trình khai phá, nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.747,2m² từ năm 1977 được UBND phường xác nhận và sử dụng đất ổn định đến nay là 45 năm; Quá trình UBND tỉnh Lâm Đồng quản lý, bố trí sử dụng cho đến nay ông Đ, bà B vẫn sử dụng đất ổn định, liên tục, có đăng ký kê khai, có tên trong sổ mục kê và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất (Quy hoạch khu dân cư Nguyễn Thị Nghĩa để chỉnh trang đô thị theo Quyết định số 409/TTg ngày 27/5/2002 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 16/QĐ-UB ngày 30/01/2003 của UBND tỉnh Lâm Đồng) nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ông Đ, bà B sử dụng không bị thu hồi khi thực hiện dự án Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên là phù hợp và đúng theo quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng và lồng ghép bản đồ địa chính nêu trên xét việc GCQSD đất số CV 036575 đối với diện tích 966,54m² thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8, Phường X, thành phố Đ là không đúng, cụ thể là cấp trùng lên phần đất được giao Trường THPT Bùi Thị Xuân. Do đó, GCQSD đất số CV 036575 thuộc trường hợp phải thu hồi, hủy bỏ theo quy định

tại Điều 106 Luật đất đai 2013, điểm b, khoản 56 Nghị định 01/2017/NĐ-CP 06-01-2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai".

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 79 Luật tố tụng hành chính thì nội dung trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Từ nội dung bản án nêu trên thì ông Đ, bà B đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.747,2m^2 theo quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng và lồng ghép bản đồ địa chính nêu trên xét việc GCQSD đất số CV 036575 đối với diện tích 966,54m² thuộc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 8, Phường X, thành phố Đ là không đúng, cụ thể là cấp trùng lên phần đất được giao Trường THPT Bùi Thị Xuân nên cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 036575 đã cấp cho ông Đ, bà B đối với diện tích 966,54m² thuộc thửa đất số 124 tờ bản đồ số 8, Phường X, thành phố Đ.

Căn cứ theo bản án nêu trên, ông Đ, bà B nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất còn lại là 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị đối với một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp đối với một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ; không còn diện tích 51,2m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ 19 (bản đồ 299), Phường X, TP Đ đã giao cho Trường Bùi Thị Xuân là hoàn toàn phù hợp. UBND TP Đ cho rằng tại bản án nêu trên không thể hiện ông Huỳnh Xuân Đ sử dụng hợp pháp diện tích đất là bao nhiêu m² là không đúng.

[4.2] Xét ý kiến của người bị kiện UBND thành phố Đ cho rằng: Một phần diện tích nằm liền kề phần diện tích đất được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông (bà) Huỳnh Xuân Đ- Nguyễn Thị B ngày 18/4/2005 (thể hiện tại giấy chứng nhận nêu trên là đất công sản). Việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần diện tích đất thuộc trường hợp chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước theo khoản 2, khoản 5, Điều 71, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Tại khoản 2, khoản 5 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định:

"*Điều 71. Giải quyết bán phần diện tích nhà sử dụng chung và chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước*

2. Đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước mà khi bán hóa giá nhà ở hoặc bán nhà ở theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc bán nhà ở theo quy định của Nghị đinh số 34/2013/NĐ-CP, ***Nhà nước chưa giải quyết chuyển quyền sử dụng diện tích đất này hoặc khi bán nhà ở theo quy định của Nghị định*** *này thì giải quyết phần diện tích đất liền kề này như sau:*

a) Chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thực tế sử dụng hợp pháp nhà ở đó nếu phần diện tích này không có tranh chấp, khiếu kiện, phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở;

b) Tiền sử dụng đất được tính bằng 40% giá đất ở đối với diện tích trong hạn mức đất ở, tính bằng 100% giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở trong khuôn viên nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đó (hạn mức đất ở được tính bao gồm cả diện tích đất có nhà ở đã mua và diện tích đất liền kề). Giá đất để tính tiền sử dụng đất khi chuyển quyền sử dụng được áp dụng theo bảng giá đất ở do UBND cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất liền kề đó. Đối với phần diện tích đất ngoài khuôn viên nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Căn cứ vào quy định của Nghị định này, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quy định cụ thể hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này, bố trí kinh phí để đo vẽ, lập hồ sơ và thực hiện quản lý phần diện tích nhà thuộc sử dụng chung quy định tại khoản 4 Điều này."

Qua xem xét các tài liệu trong hồ sơ, đối chiếu với quy định trên thấy rằng: Tại Biên bản thẩm định hiện trạng đất khi thực hiện công tác bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước ngày 27/10/2004 của Tổ thẩm định hồ sơ kỹ thuật nhà ở, đất ở thuộc Trung tâm quản lý nhà Đ đã ghi: *"Diện tích hiện trạng thửa đất thuộc một phần thửa 124 là 257,13m^2 và diện tích có nhà là 116,96m^2. Ranh giới được xác định rõ ràng cụ thể, không có tranh chấp. Đề nghị chuyển quyền sử dụng hết diện tích 257,13m^2 khi bán nhà ở đang thuê cho bên mua nhà"*.

Ngày 24/12/2004 Trung tâm quản lý nhà Đ đã ký Hợp đồng số 166A/22/2004/HĐ-BN về việc mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở với ông Đ, bà B đối với toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên. Ngày 18/4/2005 UBND TP Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 139944 cho ông Đ, bà B với diện tích đất ở là 257,13m^2, trong đó diện tích nhà ở là 116,96m^2. Như vậy, khi ông Đ, bà B mua nhà theo Nghị định 61/CP thì Nhà nước đã giải quyết chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất liền kề nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước cho ông bà.

Do vậy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà B đối với phần diện tích đất 905,18m^2 thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ không thuộc diện tích đất liền kề với nhà cũ thuộc sở hữu nhà nước nên không áp dụng quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 71 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đối với trường hợp của ông Đ, bà B.

Ngoài ra, việc UBND TP Đ cho rằng: Một phần diện tích khoảng 35,61m² thuộc 1 phần thửa đất số 2, tờ bản đồ 19, Phường X thuộc ranh giới Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi đất của

các hộ gia đình, cá nhân giao cho UBND thành phố Đ quản lý để triển khai dự án xây dựng Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, năm 2010, Sau khi UBND TP Đ ban hành Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 các bên đã tiến hành bàn giao diện tích đất thu hồi trên thực địa.

Tại Biên bản làm việc ngày 12/11/2010 (bút lục 297, 298) về việc xác định ranh giới đất giữa Dự án Trung tâm văn hoá thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng với hộ gia đình ông Đ thể hiện:

"*8g30 ngày 15/11/2010 các cơ quan liên quan (đã dự họp ngày 12/11/2010 tiến hành việc cắm mốc, chôn mốc ngoài thực địa và thực hiện công tác kiểm định để làm cơ sở ra quyết định thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ*

Trung tâm GIS lập bản đồ phần ranh giới có liên quan để thực hiện và gia đình ông Đ cùng ký xác nhận kèm theo với biên bản này ".

Theo Biên bản bàn giao ngày 08/9/2011 tại hiện trường thu hồi đất của ông Đ, bà B các bên đã tiến hành xác định ranh giới thu hồi đất tại dự án Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng. Diện tích ông Đ đã bàn giao là 507,86m^2 thuộc thửa đất 02, tờ bản đồ C70IIIA, Phường X, TP Đ. Phần diện tích 50,70m^2 còn lại theo Quyết định thu hồi đất số 4424/QĐ-UBND của UBND TP Đ được điều chỉnh để hoán đổi cho hộ gia đình ông Đ tại dự án công viên văn hóa đô thị Đ. Diện tích này đã được thể hiện cụ thể tại họa đồ phần đất đề nghị hoán đổi và điều chỉnh (Bút lục 300).

Tại Báo cáo số 86/BC-TTPTQĐ ngày 29/01/2013 (Bút lục 236, 237); Báo cáo số 226/BC-TTPTQĐ ngày 17/5/2021 (bút lục 161, 162) của Trung tâm phát triển quỹ đất đã kết luận hộ ông Huỳnh Xuân Đ đã nhận 02 lô đất tái định cư theo Quyết định số 4424/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân giao cho UBND thành phố Đ quản lý để triển khai dự án xây dựng Trung tâm văn hóa thiếu niên tỉnh Lâm Đồng; Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 02/8/2010 về việc giao đất ở tại Phường X, TP Đ và Quyết định số 3508/QĐ-UBND ngày 11-11-2011 về việc giao đất để làm nhà ở tại Đ.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất mà hộ ông Đ, bà B bị thu hồi theo Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND thành phố Đ đã được bàn giao, cắm mốc trên thực tế và đã hoàn thành xong từ năm 2011.

[4.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2024 (Bút lục 347) thể hiện ranh giới sử dụng đất của ông Đ, bà B rõ ràng, phần giáp ranh với Trường THPT Bùi Thị Xuân và Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên là hàng rào tường xây và hàng rào sắt trụ bê tông do Trường THPT Bùi Thị Xuân và Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tự xây dựng. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới, kích thước thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) thể hiện chủ sử dụng đất phía Đông là Trung tâm hoạt động thanh thiếu nhi tỉnh Lâm Đồng; đơn vị này đã ký xác nhận ranh giới sử dụng đất với ông Đ, đất không có tranh chấp. Ông Đ, bà B sử dụng đúng diện tích đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo họa đồ đo đạc ngày 24/11/2023 (bút lục 291).

[4.4] Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích ông Đ, bà B xin cấp giấy chứng nhận không thuộc ranh giới Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND thành phố Đ về việc thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân giao cho UBND thành phố Đ quản lý để triển khai dự án xây dựng Trung tâm văn hóa thanh thiếu niên tỉnh Lâm Đồng.

[5] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, ông Đ, bà B đủ điều kiện được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ. Do đó, UBND TP Đ ban hành Văn bản số 2114/UBND-ĐC trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên của ông Đ, bà B là không phù hợp, cần hủy Văn bản 2114/UBND-ĐC và buộc UBND thành phố Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ để đảm bảo quyền và và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà B.

[6] Lập luận và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[7] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền 1.212.000đ (một triệu hai trăm mười hai nghìn đồng). Ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đã nộp đủ và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên phần quyết định của bản án không cần đề cập đến.

[8] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B được chấp nhận nên UBND thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 3; Điều 30; Điều 32; khoản 1, 3 Điều 158; Điều 164; điểm b khoản 2 Điều 193; Điều 206; Điều 348 của Luật tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật tổ Chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật đất đai 1993; sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001; Luật đất đai 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009, Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà Nước; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP

ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B về việc *"Khiếu kiện Quyết định hành chính, hành vi hành chính trong quản lý Nhà Nước về lĩnh vực đất đai"*.

- Hủy Văn bản số 2114/UBND-ĐC ngày 04/4/2024 của UBND thành phố Đ về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà Huỳnh Xuân Đ, Nguyễn Thị B.

- Buộc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Xuân Đ, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 905,18m^2; gồm đất ở tại đô thị thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 8 và đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 19 tại Phường X, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Về án phí: Buộc UBND thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ;
- Đương sự (8);
- UBND tỉnh Lâm Đồng
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Dư Thành Trung

nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- Cục THADS tỉnh LĐ;
- Đương sự (8);
- UBND tỉnh Lâm Đồng
- Lưu án văn; Hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Ngọc Bình