TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 124/2022/HC-ST
Ngày: 16-11-2022
V/v *"Kiện Hành vi và quyết định hành chính trong lĩnh vực cấp giấy CNQSD đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Đức Thiện
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Việt
2. Bà Đỗ Thị Lài

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 16 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 117/2022/TLST- HC ngày 01/7/2022, về việc khởi kiện *"Hành vi và quyết định hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2022/QĐXXST-HC ngày 14/10/2022, Thông báo v/v hoãn phiên tòa số 329/2022/TB-TA ngày 24/10/2022 và Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 330/2022/TB-TA ngày 26/10/2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Phạm Công B, sinh năm 1956;
Địa chỉ: Số 02 Lê Văn T, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1987; địa chỉ: 36/11A Nguyễn H, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố V;
Địa chỉ: Số 89 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Thị Thu H –Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Bà Rịa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- Bà Tạ Thị M, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 02 Lê Văn T, Phường 1, thành

phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1987; địa chỉ: 36/11A Nguyễn H, phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Vũng Tàu;

Địa chỉ: Số 10 Thống Nhất, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Bà O và bà H đều có mặt ngày 11/11/2022, bà H vắng mặt ngày 16/11/2022; đương sự khác vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa và có ủy quyền, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông Phạm Công B là chủ sử dụng diện tích đất 392,6m^2, thuộc thửa số 16+51 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại 42/1/3C Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc do gia đình ông B khai phá sử dụng từ năm 1999 đến nay, ông B có đóng thuế hằng năm. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 hiện vẫn đang sử dụng. Gia đình ông B sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Ngày 02/11/2020 ông B có nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Vũng Tàu trả lời bằng Văn bản số 1598/UBND- TNMT ngày 01/03/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông Phạm Công B – Tạ Thị M tại Phường 1, thành phố Vũng Tàu. Tại văn bản có nội dung: *" Vị trí diện tích đất 392,6m^2 đất mà hiện nay ông (bà) có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 16 +51 (cũ 12+13) tờ bản đồ số 04 (cũ:03) tọa lạc tại số 42/1/3C Trần phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu thuộc danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, nằm trong danh mục quỹ đất công do nhà nước quản lý đã được UBND Phường 1 xác lập tại Nghị quyết 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 và được HĐND Phường 1 xác lập tại Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 22/8/2018, được UBNG Phường 1 xác lập tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 29/8/2018. Đồng thời, thửa đất cũng nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý.*

Do đó không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 8, Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013, khoản 1 và khoản 5 điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ"

Tuy nhiên việc ban hành văn bản này căn cứ vào các nội dung không phù hợp với quy định của Luật đất đai:

- Thứ nhất: Căn cứ vào các giấy tờ mà ông B cung cấp và quá trình sử dụng đất của ông B từ năm 1999 đến nay. Việc sử dụng đất của gia đình ông B có đơn xin

đất sử dụng và được UBND Phường 1 cùng UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận. Ông B sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Tại Khoản 1, Điều 101 Luật Đất đai 2013 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thì giấy tờ đất của ông B đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 101 Luật Đất đai hiện hành. Vì thế, diện tích đất của ông B đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thứ hai: Theo văn bản trả lời của UBND thành phố Vũng Tàu cho rằng phần diện tích đất của ông B thuộc danh mục đất công theo các quyết định của UBND Phường 1. Tuy nhiên, vào ngày 31/12/2021 Hội đồng nhân dân Phường 1 đã ban hành Nghị quyết số 25/NQ –HĐND ngày 31/12/2021 với nội dung: *"Điều 1. Nhất trí điều chỉnh danh mục quản lý đất công Phường 1, cụ thể như sau: Đưa ra khỏi danh mục quản lý đất công để thực hiện thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng tinh thần tại mục 1, khoản 2, điều 1 Nghị quyết 36/NQ-HĐND ngày 22/8/2018 của Hội đồng nhân dân Phường 1….*

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ 04 diện tích 382,4m^2 (ông Phạm Công B đang sử dụng). Theo hồ sơ địa chính năm 1994 thì diện tích 382,4 m^2 thuộc một phần thửa số 13 cũ, tờ bản đồ số 03 cũ không có tên người đăng ký nên UBND Phường 1 lập danh sách đưa vào Danh mục đất công. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính năm 2002, năm 2015 thì thửa đất số 16, tờ bản đồ 04 diện tích 383,4m^2 do ông Phạm Công B kê khai đăng ký. Ông Phạm Công B có đơn xin đất sử dụng và được UBND Phường 1 xác nhận ngày 21/8/2000 và UBND thành phố phê duyệt chuyển Sở địa chính xem xét giải quyết(một trong những chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất).

Việc UBND thành phố V cho rằng phần đất của ông B đang thuộc danh sách đất công là không đúng.

- Thứ ba: Việc thửa đất nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý, đây không phải lý do để từ chối việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Gia đình ông B sử dụng từ năm 1999 trong khi đó Quyết định 6271/QĐ - UBND mới giao đất rừng vào ngày 05/08/2002 sau thời điểm gia đình ông B sử dụng. Trong khi đó khi ban hành quyết định không có bất kỳ thông báo thu hồi nào đối với phần đất của gia đình ông B.

* Vì vậy, ông Phạm Công B đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 1598/UBND- TNMT ngày 01/03/2022 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông Phạm Công B - Tạ Thị M tại Phường 1, thành phố Vũng Tàu.

- Hủy một phần, mục 2, phần 2, danh mục số 5 nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý đã được UBND thành phố V xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017;

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B với phần diện tích đất 392,6m^2 thuộc thửa số 16+51 (Cũ 12+13), tờ bản đồ địa chính 04 (cũ 03) tọa lạc tại 42/1/3C đường Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu theo quy định của luật.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

* Về nguồn gốc đất.

Diện tích đất đo đạc thực tế là 392,6m^2 thuộc thửa đất số 16+51 (cũ: 12+13), tờ bản đồ số 04 (cũ: 03) tọa lạc tại số 42/1/3C Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu (có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/8/2020, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 13/8/2020).

Theo nội dung xác nhận của UBND Phường 1 tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận ngày 26/10/2020 và các giấy tờ có tại hồ sơ thể hiện đất có 02 nguồn gốc:

Phần 1 có diện tích 343,4m^2 thuộc thửa 16, tờ 04: Do Nhà nước quản lý, ông Phạm Công B lấn chiếm từ năm 1999 và tự cất nhà để ở năm 2000. Sau đó, ông B có "Đơn xin đất sử dụng" được UBND Phường 1 xác nhận ngày 21/8/2000 và được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/01/2000 với nội dung kính chuyển Sở Địa chính xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Phần 2 có diện tích 49,2m^2 thuộc thửa 51, tờ 04: Do Nhà nước quản lý, ông Phạm Công B lấn chiếm từ sau năm 2002.

* Thông tin đăng ký tại hồ sơ địa chính các thời kỳ

- Tại hồ sơ địa chính lập năm 1994: Tờ bản đồ số 03, gồm: Thửa đất số 12, diện tích 1.763m^2 đất "Q", không có tên người đăng ký; Thửa đất số 13, diện tích 3.026m^2 đất "Hg", không ghi thông tin người quản lý sử dụng.

- Tại hồ sơ địa chính đo lập năm 2002: Tờ bản đồ 04, gồm: Thửa đất số 16, diện tích 382,4m^2 đất "T+Q", ghi tên ông Phạm Quốc B; Thửa đất số 51, diện tích 382m^2 đất "M", không có tên người quản lý sử dụng.

- Tại hồ sơ địa chính đo lập năm 2015: Tờ bản đồ 04, gồm: Thửa đất số 16, diện tích 382,4m^2 đất "T+Q", không có tên người đăng ký; Thửa đất số 51, diện tích 382m^2 đất "M".

- Trong diện tích đất 392,6m^2 có 343,4m^2 thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 thuộc Danh mục số 5, số thứ tự 2 nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý đã được UBND thành phố xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 và đã được HĐND Phường 1 xác lập tại Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 22/8/2018, được UBND Phường 1 xác lập tại Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 29/8/2018

* Thông tin quy hoạch

- Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng

Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị (ODT) và đất giao thông (DGT).

- Về quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 núi Lớn – núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013 thì vị trí đất có một phần diện tích khoảng 242m^2 hướng Đông Nam thuộc quy hoạch đất ở mới mật độ thấp, mật độ xây dựng công trình tối đa 25%, tầng cao tối đa 02 tầng; phần diện tích còn lại khoảng 150m^2 thuộc quy hoạch đất ở hiện trạng, mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao tối đa 04 tầng.

Theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 03/2014/QĐ-UBND ngày 08/7/2014 thì hẻm hướng Đông Nam mở rộng $\geq$ 5m, hẻm hướng Nam mở rộng $\geq$ 4m, góc vát giao lộ 2mx2m *(có Văn bản số 218/QLĐT-TTQH ngày 19/01/2021 của Phòng Quản lý Đô thị).*

* Vấn đề liên quan đến đất lâm nghiệp

Đối chiếu bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường số hóa và lồng ghép ngày 26/10/2018, đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh kiểm tra xác nhận ngày 07/11/2018, thì vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận nằm trong ranh đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý.

Liên quan đến nội dung đất lâm nghiệp, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 2670/UBND-VP Ngày 23/3/2020 với nội dung: Thống nhất theo ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 127/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/3/2020 và *"Giao UBND thành phố Vũng Tàu chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, đề xuất phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh."*

Ngày 24/3/2020, UBND thành phố Vũng Tàu đã có Văn bản số 1503/UBND-TNMT và Văn bản số 1504/UBND-TNMT chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị rà soát, tham mưu UBND Thành phố.

Ngày 26/02/2021, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1213/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ rà soát đất lâm nghiệp trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Theo Quyết định này thì dự kiến sẽ báo cáo kết quả đến UBND Tỉnh trước ngày 31/01/2022.

Ngày 18/10/2021, Tổ rà soát đã có Báo cáo số 4555/BC-TRS báo cáo kết quả đến UBND thành phố Vũng Tàu. Hiện tại UBND thành phố Vũng Tàu đang xem xét dự thảo để trình UBND Tỉnh phê duyệt.

Ngày 18/4/2022, Thường trực UBND thành phố Vũng Tàu đã tổ chức họp về vấn đề rà soát đất Lâm nghiệp theo đó Thường trực UBND thành phố Vũng Tàu đã giao Tổ rà soát đất Lâm nghiệp thành lập theo Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 26/02/2021 của UBND thành phố Vũng Tàu tiếp tục cập nhật thông tin, hoàn thiện

báo cáo theo yêu cầu (Có Thông báo số 3536/TB-UBND ngày 21/4/2022 Kết luận nội dung cuộc họp Thường trực UBND thành phố Vũng Tàu ngày 18/4/2022 kèm theo).

** Nhận xét, đề xuất*

Vị trí thửa đất nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý, đã được xác lập, đồng thời cũng nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý.

Do đó, trường hợp ông bà Phạm Công B - Tạ Thị M không thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 392,6m^2 thuộc thửa đất số 16+51 (cũ: 12+13), tờ bản đồ số 04 (cũ: 03) tọa lạc tại số 42/1/3C Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 và khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Từ những phân tích trên, UBND thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 1598/UBND-TNMT ngày 01/3/2022 với nội dung hồ sơ của ông Phạm Công B – bà Tạ Thị M tại Phường 1, thành phố Vũng Tàu không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 8, Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 và Khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị M trình bày*:*

Gia đình thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công B, yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 1598/UBND-TNMT ngày 01/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Công B - bà Tạ Thị M tại Phường 1, thành phố Vũng Tàu. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Công B –bà Tạ Thị M với phần diện tích đất 392,6 m^2 thuộc thửa số 16+51 (cũ 12+13), tờ bản đồ địa chính số 04 (cũ 03), tọa lạc tại 42/1/3C Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu.

[4] Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Vũng Tàu trình bày:

Về nguồn gốc phần diện tích đất 392,6 m^2 thuộc thửa số 16+51 (cũ 12+13), tờ bản đồ địa chính số 04 (cĩ 03), Phường 1, thành phố Vũng Tàu:

+ Theo hồ sơ địa chính năm 1994 lưu trữ tại Phường 1: Phần diện tích ông Phạm Công B đang khởi kiện thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 3. Tại phần tên chủ sử dụng ruộng đất ghi Phường quản lý (ghi bằng bút chì). Ông Phạm Công B không có kê khai đăng ký tại thời điểm này.

+ Năm 1999 ông Phạm Công B và bà Tạ Thị M đến lấn, chiếm để sử dụng và tự xây dựng để ở năm 2000. Ông B và bà M có đơn xin đất sử dụng được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/01/2000, đất có nộp thuế đến năm 2012.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2002 và 2015 thì ông B kê khai đăng ký sử dụng thửa số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích 382,4m^2. Từ khi ông B và bà M sử dụng UBND Phường 1 không tiếp tục quản lý phần đất này nữa.

+ Ngày 30/6/2015, thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 2021/UBND-TNMT về việc thực hiện rà soát, thống kê quỹ đất công nhà nước quản lý trên địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Vũng Tàu. UBND Phường 1 đã rà soát và đưa thửa đất này và Danh mục đất công.

+ Ngày 22/8/2018 Hội đồng nhân dân Phường 1 đã ban hành Nghị quyết số 36/NQ-HĐND về việc thông qua danh mục đất công Phường 1 và phương án quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường 1.

+ Ngày 31/12/2021 Hội đồng nhân dân Phường 1 ban hành Nghị quyết số 25/NQ-HĐND với nội dung:

"Điều 1. Nhất trí điều chỉnh danh mục quản lý đất công Phường 1, cụ thể như sau: Đưa ra khỏi danh mục quản lý đất công để thực hiện thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng tinh thần tại mục 1, khoản 2, điều 1 Nghị quyết 36/NQ-HĐND ngày 22/8/2018 của Hội đồng nhân dân Phường 1....

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 diện tích 382,4,0m^2 (ông Phạm Công B đang sử dụng). Theo sơ đồ địa chính năm 1994 thì diện tích 382,4m^2 thuộc một phần thửa 13 cũ, tờ bản đồ số 03 cũ không có tên người đăng ký nên UBND Phường 1 lập danh sách đưa vào Danh mục đất công. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính năm 2002 và năm 2015 thì thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 diện tích 382,4m^2 do ông Phạm Công B kê khai đăng ký. Ông Phạm Công B có đơn xin đất sử dụng và được UBND Phường 1 xác nhận ngày 21/8/2000 và UBND thành phố phê duyệt chuyển Sở địa chính xem xét giải quyết (một trong những chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất)".

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

[5] Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính; tuy nhiên người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND Phường 1 rút kinh nghiệm thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự trong việc tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại của Tòa án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Xét về nội dung:

Gia đình ông Phạm Công B đã sử dụng đất và làm nhà ở ổn định, liên tục từ trước ngày 01/7/2004, có xác nhận của UBND phường không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101, Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Người bị kiện cho rằng diện tích đất của ông B xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc danh mục quỹ đất công do nhà nước quản lý, đã được UBND thành phố Vũng Tàu xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017, đồng thời thửa đất nằm trong ranh đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh BR-VT về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý là không có căn cứ pháp luật.

Bởi lẽ: Gia đình ông B đã sử dụng và làm nhà ở ổn định từ năm 1999, được sự cho phép của UBND thành phố Vũng Tàu. Đến năm 2017 UBND thành phố Vũng Tàu xác lập vào quỹ đất công do nhà nước quản lý là không đúng với quy định pháp luật về đất đai. Mặt khác, UBND Phường 1 cũng đã có Văn bản số 1020/UBND ngày 14/10/2020 đề xuất UBND thành phố Vũng Tàu thửa đất của ông Phạm Công B đang sử dụng ra khỏi Danh mục đất công do thành phố Vũng Tàu quản lý.

Đối với nội dung thửa đất nằm trong ranh giới Quyết định số 6271/QĐ-UBND của UBND tỉnh BR-VT về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu. Gia đình ông B đã sử dụng đất vào thời điểm năm 1999 trước khi có Quyết định số 6271/QĐ-UBND nhưng cho đến nay chưa có một quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền về việc thu hồi đất của ông B, do đó Quyết định số 6271/QĐ-UBND không phải là căn cứ pháp lý để UBND thành phố Vũng Tàu từ chối việc cấp GCNQSD đất cho ông B.

Bởi các lẽ trên,

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b, khoản 2, Điều 193, Luật Tố tụng hành chính; khoản 2 Điều 101, Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công B về hủy: Văn bản số 1598/UBND-TNMT, ngày 01/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu. Buộc ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phải giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 392,6m^2 thuộc thửa số 16+ 15 (thửa 12+13 cũ) , tờ bản đồ số 04 (số 03 cũ) tại địa chỉ số 42/1/3 Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu cho ông B theo đúng quy định của pháp luật.

- Án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vắng mặt là đúng quy định.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ông Phạm Công B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 1598/UBND- TNMT ngày 01/03/2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận của ông, bà Phạm Công B - Tạ Thị M (gọi tắt là *Văn bản số 1598*);

- Hủy mục 2, phần 2, danh mục số 5 nằm trong danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý đã được UBND thành phố xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 (gọi tắt là *Quyết định số 6195*);

- Yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là *GCNQSD* đất) cho ông B với phần diện tích đất 392,6m^2 thuộc thửa số 16+51 (Cũ 12+13), tờ bản đồ địa chính 04 (cũ 03) tọa lạc tại 42/1/3C đường Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của luật.

Xét thấy, các yêu cầu trên là đối tượng khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về thời hiệu khởi kiện, phạm vi xem xét: Ngày 22/6/2022, ông Phạm Công B nộp đơn khởi kiện đối với Văn bản số 1598 cho ông B là còn trong thời hiệu theo khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính. Yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCNQSD đất liên quan đến Văn bản số 1598 nên được xem xét theo Khoản 1 Điều 193 Luật tố tụng hành chính.

[4] Về xác định các đương sự:

Trong vụ án Hành chính Tòa án chỉ xem xét việc ông B khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 1598, yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện hành vi cấp GCNQSD đất. Tòa án không giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các đương sự, nếu có người nào tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông B có quyền khởi kiện bằng vụ án Dân sự. Do đó, việc xác định các đương sự trong vụ án đã đảm bảo tố tụng Hành chính.

[5] Thẩm quyền ban hành các quyết định: Văn bản số 1598 được ban hành đúng quy định Luật Đất đai năm 2013.

[6] Về nội dung:

[6.1] Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Diện tích đất 392,6m^2 thuộc thửa số 16+51 (cũ 12+13), tờ bản đồ địa chính số 04 (cũ 03), Phường 1, thành phố Vũng Tàu; thì UBND Phường 1 cho rằng năm 1999 ông Phạm Công B và bà Tạ Thị M đến lấn, chiếm để sử dụng và tự xây dựng để ở năm 2000.

Tuy nhiên UBND Phường 1 không cung cấp được hồ sơ về xử lý hành vi lấn chiếm đất và hành vi xây dựng nhà của ông B và bà M.

Ông B và bà M sử dung đất đã có đơn xin đất sử dụng được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/01/2000; ông bà có nộp thuế đến năm 2012, như vậy ông B đã xin phép chính quyền địa phương và đã thực tế sử dụng đất từ ngày

15/01/2000 liên tục đến nay để làm nhà ở.

+ Theo hồ sơ địa chính năm 2002 và 2015 thì ông Phạm Công B kê khai đăng ký sử dụng thửa số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích 382,4m^2.

Tại Biên bản thẩm định ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì trên đất có nhà cấp 4 đã cũ khoảng 45m^2, có sân xi măng, bể nước, có cổng xây bằng trụ gạch, hành rào bằng dây kẽm gai đã cũ; như vậy ông B sử dụng nhà đất ổn định, có khuôn viên rõ ràng.

[6.2] Về quản lý đất công:

Theo hồ sơ địa chính năm 2002 và 2015 thì ông Phạm Công B kê khai đăng ký sử dụng thửa số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích 382,4m^2.

+ Ngày 22/8/2018 Hội đồng nhân dân Phường 1 đã ban hành Nghị quyết số 36/NQ-HĐND về việc thông qua danh mục đất công Phường 1 và phương án quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường 1 (Gọi tắt là *Nghị quyết 36).*

+ Ngày 31/12/2021 Hội đồng nhân dân Phường 1 ban hành Nghị quyết số 25/NQ-HĐND với nội dung:

"Điều 1. Nhất trí điều chỉnh danh mục quản lý đất công Phường 1, cụ thể như sau: ***Đưa ra khỏi danh mục quản lý đất công để thực hiện thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*** *theo đúng tinh thần tại mục 1, khoản 2, điều 1 Nghị quyết 36/NQ-HĐND ngày 22/8/2018 của Hội đồng nhân dân Phường 1.....*

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 diện tích 382,4,0m^2 (ông Phạm Công B đang sử dụng). Theo sơ đồ địa chính năm 1994 thì diện tích 382,4m^2 thuộc một phần thửa 13 cũ, tờ bản đồ số 03 cũ không có tên người đăng ký nên UBND Phường 1 lập danh sách đưa vào Danh mục đất công. Tuy nhiên, theo hồ sơ địa chính năm 2002 và năm 2015 thì thửa đất số 16, tờ bản đồ số 04 diện tích 382,4m^2 do ông Phạm Công B kê khai đăng ký. Ông Phạm Công B có đơn xin đất sử dụng và được UBND Phường 1 xác nhận ngày 21/8/2000 và UBND thành phố phê duyệt chuyển Sở địa chính xem xét giải quyết (một trong những chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất)".

Xét thấy:

Nghị quyết số 36 không thuộc thành phần Hồ sơ địa chính theo khoản 1 Điều 4 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, không phải là căn cứ theo luật đất đai để xác lập đất công.

Đồng thời ngày 31/12/2021, Hội đồng nhân dân Phường 1 đã ban hành Nghị quyết số 25/NQ-HĐND đưa đất ông B đang sử dụng ra khỏi danh sách đất công.

Do đó danh mục quỹ đất công do Nhà nước quản lý đã được UBND thành phố xác lập tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 (gọi tắt là *Quyết định số 6195*) đối với đất ông B sử dụng là không có căn cứ, nên cần hủy phần đất của ông B trong danh mục đất công tại Quyết định số 6195 (việc xác định diện tích và thửa đất cụ thể trong Quyết định số 6195 và danh mục kèm theo, do cơ quan có thẩm quyền xác định cho đúng).

[6.3] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cho rằng đang chờ các cơ quan liên quan xác định ranh mốc, cắm mốc tại thực địa theo Quyết định 2670/QĐ.UB ngày 11/4/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Gọi tắt là *Quyết định 2670*) và Quyết định số 6271/QĐ.UB ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh BR-VT (Gọi tắt là *Quyết định 6271*); UBND thành phố Vũng Tàu còn cho rằng vị trí đất của gia đình ông ông B có liên quan đến nội dung đề án "Tăng cường quản lý đối với đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường quốc dO trên địa bàn tỉnh BR-VT" đã được Ủy ban nhân dân tỉnh BR-VT phê duyệt tại Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 17/02/2020 và các văn bản chỉ đạo khác để xác định đất lâm nghiệp, đất rừng; đồng thời nằm trong Quyết định số 6195 về quản lý đất công, nên chưa 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 B.

Xét thấy:

Việc xác định ranh mốc, cắm mốc tại thực địa theo Quyết định số 2670 và Quyết định số 6271, Quyết định số 313 và các văn bản chỉ đạo khác để xác định đất lâm nghiệp, đất rừng; các lý do đó không phải là căn cứ pháp lý để từ chối việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B.

Bởi vì, việc sử dụng đất của gia đình ông B có nguồn gốc phục hóa và canh tác trước năm 2000. Ông B có đơn xin đất sử dụng được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/01/2000, đất có nộp thuế đến năm 2012, như vậy ông B đã xin phép chính quyền địa phương và đã thực tế sử dụng đất từ ngày 15/01/2000.

+ Theo Sổ mục kê năm 2002 và 2015 thì ông Phạm Công B kê khai đăng ký sử dụng thửa số 16, tờ bản đồ số 04, diện tích 382,4m^2.

Hiện trạng đất có nhà ở từ năm 2000 và cây trồng cây lâu năm, nhưng mãi đến ngày 05/8/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu mới có Quyết định 2671 về việc: giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố Vũng Tàu quản lý, tức sau thời điểm gia đình ông B sử dụng đất. Khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2670 và Quyết định 6271 (Năm 2002) thì không tiến hành kiểm tra thực địa, không xác định được ranh mốc, hiện nay vẫn chưa xác định được. Gia đình ông B đang sử dụng đất, cũng không có quyết định thu hồi đất theo Điều 32 Luật đất đai năm 2003. Hộ ông B sử dụng đất trước thời điểm quy hoạch đất rừng, đất lâm nhiệp tại Quyết định số 2670 và Quyết định số 6271.

Hiện nay đất ông B sử dụng được quy hoạch là đất ở theo quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 và quy hoạch xây dựng tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013 đều của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; việc sử dụng đất là phù hợp quy hoạch.

Do đó hộ ông B đủ điều kiện được cấp GCNQSD đất theo Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Như sau:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất;

phù hợp với quy hoạch ***hoặc*** *không phù hợp với quy hoạch* ***nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất*** *tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;…….."

[6.4] Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được xem xét giải quyết tại nhận định trên.

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B để hủy Văn bản số 1598 và hủy phần đất ông B tại Quyết định số 6195; Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phải giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B với diện tích đất thực tế sử dụng, không tranh chấp, theo đúng quy định của pháp luật, là phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát.

[8] Từ các phân tích và nhận định trên, áp dụng Điều 32 Luật đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B hủy Văn bản số 1598. Hủy 1 phần Quyết định số 6195 về việc xác lập quản lý, sử dụng đất công và danh mục kèm theo với phần đất hộ ông B đang sử dụng (việc xác định diện tích, thửa đất trong Quyết định số 6195 và danh mục kèm theo do cơ quan có thẩm quyền xác định cho đúng). Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu nhận lại hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà M theo quy định pháp luật, đối với diện tích đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, đất tọa lạc tại 42/1/3C đường Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông B không phải nộp; Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng: Điều 32 Luật đất đai năm 2003; Khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công B:

- Hủy Văn bản số 1598/UBND- TNMT ngày 01/03/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông, bà Phạm Công B - Tạ Thị M tại Phường 1, thành phố Vũng Tàu.

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về việc xác lập quản lý, sử dụng đất công và danh mục kèm theo đối với phần đất hộ ông Phạm Công B đang sử dụng (việc xác định diện tích đất, thửa đất cụ thể trong Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V và danh mục kèm theo, do cơ quan có thẩm quyền xác định cho đúng).

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V nhận hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Công B, bà Tạ Thị M theo quy định pháp luật đối với diện tích đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp tọa lạc tại 42/1/3C đường Trần Phú, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phạm Công B không phải nộp án phí; Ủy ban nhân dân thành phố V phải nộp 300.000 đồng.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết. Đối với trường hợp đương sự đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Đức Thiện