

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 14 /2021/HC-ST

Ngày 21 tháng 9 năm 2021

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả; giải quyết khiếu nại về đất đai và hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Kiều Như Bốn và ông Đỗ Hồng Kỳ
Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:** Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 14/2020/TLST-HC ngày 19/5/2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả; Giải quyết khiếu nại về đất đai và hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 17/2021/QĐXXST-HC ngày 08/7/2021, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Trần Thị D, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 7, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khắc H, sinh năm: 1961 (theo giấy ủy quyền ngày 01/4/2019), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thanh Th – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 9 đường Huỳnh Phước, khu phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: Số 62 đường 16/4, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn Ph – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh Th – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2020), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Thanh C – Đội trưởng Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ: 450 đường Thống Nhất, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H, ông Phan Tấn C – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (theo giấy ủy quyền ngày 08/01/2021), (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Xuân H – Trưởng phòng Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm: 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 10, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

- Bà Trần Thị Tố N, sinh năm: 1995

Địa chỉ: Khu phố 7, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

- Ông Huỳnh Nh, sinh năm: 2003

Địa chỉ: Khu phố 7, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Bà N, ông Nh ủy quyền cho: Bà Trần Thị D, sinh năm: 1963 (theo Giấy ủy quyền ngày 02 và ngày 09/7/2021)

Địa chỉ: Khu phố 7, phường V, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Ngọc V – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Th, Tổ phó tổ đăng ký cấp giấy chứng nhận (theo giấy ủy quyền ngày 06/9/2021), (có mặt).

- Ủy ban nhân dân phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M – Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh L, Công chức địa chính (theo giấy ủy quyền ngày 25/8/2021), (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người khởi kiện là bà Trần Thị D cùng đại diện theo ủy quyền là ông Lê Khắc H trình bày:

Năm 1984 gia đình chồng bà là ông Huỳnh H đã khai hoang một khu đất khoảng 2.000m² tại xã Văn Hải (cũ) nay là khu phố 7, phường Văn Hải để ở và sản xuất nông nghiệp. Khu đất ở hiện nay thuộc thửa số 227, tờ bản đồ địa chính số 15 diện tích 274m²; Thửa đất sản xuất nông nghiệp hiện nay thuộc thửa số 225, tờ bản đồ địa chính số 15 diện tích 1.810m² hai thửa đất này gần nhau.

Từ khi khai hoang đến năm 2002 gia đình chồng bà đã xây dựng một ngôi nhà đất để ở và làm nghề vá lốp xe, sửa chữa xe trên thửa đất ở, thửa đất nông nghiệp thì trồng hành, tỏi, ớt và các loại cây ngắn ngày khác.

Năm 2002 bà kết hôn với ông Huỳnh H về ở chung và xây một căn nhà cấp IV trên khu đất này (thay cho ngôi nhà đất đã sập) và một số công trình phụ khác để ở và sinh hoạt gia đình. Toàn bộ thửa đất này vợ chồng bà đã xây dựng hết tường rào bao quanh. Năm 2007 vợ chồng bà xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo và trồng cây lâu năm trên toàn bộ thửa đất sản xuất nông nghiệp diện tích 1.810m², cũng trong năm 2007 vợ chồng bà được phòng Kinh tế Phan Rang – Tháp Chàm làm thủ tục và hỗ trợ xây dựng 01 hầm khí sinh học Biogas để xử lý chất thải chăn nuôi heo, trị giá 4.753.000 đồng.

Gia đình bà đã sử dụng khu đất này từ năm 1982 đến năm 2012 ổn định, không tranh chấp. Chính quyền biết rõ nhưng không có ý kiến hay ngăn chặn gì. Năm 2012 do việc chăn nuôi heo bị thua lỗ nên gia đình bà không chăn nuôi nữa, bỏ chuồng trống nên bà đã xây dựng thêm tường cao làm nhà ở cho con thì bị phường Văn Hải lập biên bản vi phạm sửa chữa nhà không có giấy phép vào ngày 20/3/2012. Năm 2014, nhà ở trên thửa đất số 227 bị xuống cấp nên bà sửa chữa lại thì bị phường Văn Hải lập biên bản vi phạm xây dựng hàng rào, sửa chữa nhà trên đất công vào ngày 27/01/2014.

Đầu năm 2018 bà làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 274 và thửa đất số 225. Ngày 24/4/2018 Ủy ban nhân dân phường Văn Hải ra Văn bản số 64/UBND-ĐC trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của bà với lý do: Thửa đất số 227, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 274m² theo hồ sơ địa chính là loại đất bằng chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân phường quản lý do bà tự lấn chiếm sử dụng vào năm 2012 và năm 2014; thửa đất số 225, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1.810m² cũng là đất bằng chưa sử dụng do phường quản lý, do bà tự lấn chiếm và sử dụng vào năm 2016 – 2017.

Không đồng ý với văn bản số 64/UBND-DDC nên bà làm đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải yêu cầu giải quyết. Ngày 05/6/2018 Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải ra Văn bản số 116/UBND-NC trả lời khiếu nại của bà với nội dung: Đất bà sử dụng không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 luật Đất đai và các Điều 18, 31, 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý, bị vợ chồng bà lấn, chiếm sử dụng vào năm 2012 và năm 2014. Việc trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận là đúng, khiếu nại của bà không có căn cứ để giải quyết. Ngày 09/7/2018, bà tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm nhưng đến nay bà vẫn chưa được giải quyết.

Trong thời gian chờ giải quyết khiếu nại, bà có xây dựng một số ô chuồng nhỏ bằng xi măng để nuôi Dông và xây dựng nhà vệ sinh thì bị Ủy ban nhân dân phường Văn Hải lập Biên bản vi phạm ngày 30/5/2018 “tự ý lấn, chiếm đất nông nghiệp”. Ngày 10/01/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định số 185/QĐ-KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc bà phải khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm. Buộc trả lại đất lấn chiếm 1.815,78m² cho Ủy ban nhân dân phường Văn Hải. Không đồng ý bà làm đơn khiếu nại Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Ngày 12/4/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ban hành Quyết định số 1153/QĐ-UBND giải quyết không chấp nhận nội dung khiếu nại của bà.

Việc trả hồ sơ không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải và không giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm là vi phạm pháp luật. Mặc dù đất của bà không có các giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của luật Đất đai, Điều 18 Nghị định 43 nhưng gia đình bà có đủ điều kiện để được xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 luật Đất đai, các khoản 2, 5 Điều 20, Điều 21, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ban hành dựa trên các Biên bản vi phạm hành chính ngày 30/5/2018 và ngày 11/12/2018, các biên bản này xác định bà có hành vi tự ý lấn, chiếm đất nông nghiệp nhưng lại không chứng minh được. Diện tích đất bà đang sử dụng không phải là đất công ích, không phải là đất chưa sử dụng, cũng không có cơ quan có thẩm quyền nào quyết định giao cho Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý. Vì vậy buộc bà phải trả lại đất cho phường Văn Hải là không có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 2, Điều 6, điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Xử phạt Vi phạm hành chính năm 2012 thì thời hiệu để xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm, nếu hết thời hiệu xử phạt hành chính thì không ra quyết định xử phạt. Nếu bà có hành vi lấn, chiếm sử dụng các diện tích đất trên vào thời điểm năm 2012, năm 2014 như các cấp chính quyền thành phố nêu thì đến thời điểm ngày 10/01/2019 cũng đã hết thời hiệu để xử phạt vi phạm hành chính. Vì vậy Quyết định giải quyết khiếu nại số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm không có cơ sở. Ngày 07/5/2019 bà có làm đơn khiếu nại lần 2 đến Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận và được giải quyết khiếu nại tại quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 01/6/2020. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ở số 225, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1.810m² và thửa đất số 227, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 274m² thuộc phường Văn Hải, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm;

- Hủy Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 của chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả;

- Hủy Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị D;

- Hủy Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị D (lần 2).

Tại văn bản ngày 09/6/2020 và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ông Trần Minh Th trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 227 diện tích 274m² và thửa số 225 diện tích 1.810m² nằm trong khu đất có diện tích 74.972m², năm 1982 Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang – Tháp Chàm quản lý giao cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải và Hợp tác xã Văn Sơn sử dụng để trồng hành tây xuất khẩu, quá trình sản xuất do đất bị nhiễm mặn nên không sản xuất được, năm 1987 Hợp tác xã Văn Sơn giao cho gia đình ông Mai Huỳnh Đăng (nguyên bí thư xã Văn Hải) sản xuất nông nghiệp (trồng dưa, điều ...), do đất nhiễm mặn đến năm 1991 ông Mai Huỳnh Đăng trả lại đất cho Hợp tác xã Văn Sơn. Năm 1992 Hợp tác xã Văn Sơn trả lại cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải quản lý từ đó đến nay. Do hiện trạng là đất trống và việc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Văn Hải chưa chặt chẽ nên một số hộ dân tự ý bao chiếm để xây dựng nhà ở và sản xuất nông nghiệp trong đó có ông Huỳnh H (chồng bà D), cụ thể:

- Năm 2002 ông Huỳnh H lấn chiếm một phần thửa đất 227, tờ bản đồ số 15, đến năm 2012 tiếp tục lấn, chiếm để xây dựng nhà trên thửa đất trên (hiện là trụ sở của Công ty trách nhiệm hữu hạn Long Thủy, giáp với đường Nguyễn Thị Minh Khai). Ủy ban nhân dân phường Văn Hải đã lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng ngày 20/02/2012 và ban hành Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 21/02/2012 về đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng. Ngày 29/02/2012 Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiếp tục lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng.

- Đối với thửa đất số 225, diện tích 1.810m² hộ bà D lấn chiếm sử dụng từ năm 2015 đến năm 2017 có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông tiếp giáp đất ông Cao Thành chanh (đất lấn chiếm); phía Tây tiếp giáp đất ông Phạm Viết Duy; phía Nam tiếp giáp đất ông Huỳnh Bình (đất lấn chiếm) và phía Bắc tiếp giáp đất bà Đặng Thị Dung (đất lấn chiếm); có nguồn gốc do gia đình bà D phát ranh, chiếm đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý vào cuối năm 2015. Đến năm 2016 hộ bà D tiến hành chuyển đá, xây đường đi, năm 2017 xây dựng nhà. Quá trình sử dụng đã bị cấp có thẩm quyền lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính.

Kiểm tra hồ sơ quy hoạch và hồ sơ địa chính: Qua rà soát quy hoạch, tại khu vực này thuộc quy hoạch khu Đông Văn Sơn – Bắc Bình Sơn được ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 15/5/2006. Theo Hồ sơ quy hoạch được duyệt tại bản vẽ khảo sát đánh giá hiện trạng khu vực phía Bắc của góc đường Yên Ninh và Nguyễn Thị Minh Khai được xác định đất trồng và có 03 căn nhà xây gạch (tổng diện tích 129m²). Bản đồ quy hoạch cho thấy bản vẽ khảo sát hiện trạng khu vực lập quy hoạch không có trích lục thửa đất số 225, diện tích

1.810m² do hộ bà Trần Thị D sử dụng, hiện trạng là đất trồng (không có công trình trên đất) và do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý.

Căn cứ Bản đồ địa chính đo đạc năm 1997; Sổ mục kê đất đai năm 1997, 2017; Bản đồ địa chính đo đạc năm 2014, năm 2017 thì thửa đất số 225, diện tích 1.815,78m² tương ứng một phần thửa đất số 1a, loại đất XD, tờ bản đồ địa chính số 18d đo đạc năm 1997 (tương ứng thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 15 đo đạc năm 2014 và năm 2017, loại đất BCS) do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý.

Quá trình xử lý vi phạm hành chính: Ngày 30/5/2018, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với bà Trần Thị D đã có hành vi vi phạm hành chính: Tự ý lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất. Diện tích lấn, chiếm 1.810m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 15, và có tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 28/6/2018 gửi đến UBND thành phố theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

Tuy nhiên đến ngày 11/12/2018, bà Trần Thị D tiếp tục xây dựng nên Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với bà Trần Thị D đã có hành vi vi phạm hành chính: Tự ý lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; có tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 26/12/2018 gửi đến UBND thành phố theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

Trên cơ sở các biên bản vi phạm hành chính về quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải.

Do hết thời hạn ra quyết định xử phạt (theo quy định tại Điều 66 Luật xử phạt vi phạm hành chính năm 2012) nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì vẫn quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả. Ngày 08/01/2019, Đội quản lý trật tự đô thị có tờ trình số 02/TTr-TTĐT trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đề xuất phương án xử lý về nội dung vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị D trong lĩnh vực quản lý đất đai. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã ban hành Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm và trả lại đất lấn chiếm là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ Luật xử phạt vi phạm hành chính năm 2012; Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014; căn cứ bản đồ đo đạc năm 1997; Sổ mục kê đất đai năm 1997; bản đồ địa chính đo đạc năm 2014 và năm 2017 thì việc bà D yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 225, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1.810m² và thửa đất số 227, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 274m²; hủy Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 và Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm là không có cơ sở.

Tại văn bản ngày 08/7/2020 và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận trình bày:

Năm 2018, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải phát hiện bà Trần Thị D có hành vi tự ý lấn, chiếm đất do nhà nước quản lý thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 15, với diện tích 1.810m² (tương ứng thửa đất số 225 nêu trên) và thực hiện xây dựng trên đất: Mái che cột kèo sắt, mái lợp tôn kẽm, nền gạch men với diện tích 48m²; Xây nhà bằng gạch tập lô, nền xi măng, mái lợp tôn kẽm với diện tích 22,62m²; Xây nhà bằng gạch tập lô, nền gạch men, mái tôn kẽm với diện tích 8m²; Đang xây móng bằng gạch tập lô cao 02 lớp với diện tích 37,8m²; Móng bằng đá chẻ cao 02 lớp, tường xây gạch ống cao 3m, mái lợp tôn kẽm với diện tích 5,78m²; Trồng một số loại cây ăn trái như: Đu đủ, Mãng cầu, Dừa, Bưởi, Cóc, Chuối...

Ngày 30/5/2018, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải đã lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 34/BB-VPHC và có Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 28/6/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xử lý theo thẩm quyền. Trong thời gian chưa xử lý hộ bà Trần Thị D tiếp tục coi nói thêm một phần diện tích 5,78m² (3,4m x 1,7m) để xây dựng nhà vệ sinh, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiếp tục lập Biên bản số 75/BB-VPHC ngày 11/12/2018, Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 26/12/2018 trình Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm xử lý theo thẩm quyền.

Do hết thời hạn ra Quyết định xử phạt (theo quy định tại Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012) nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Theo đề nghị của Đội quản lý trật tự đô thị thành phố tại Tờ trình số 02/TTr-TTĐT ngày 08/01/2019, UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm đã ban hành Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả “buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm và trả lại đất lấn chiếm”.

Bà Trần Thị D đã khiếu nại và được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xem xét ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 với nội dung: “Không chấp thuận nội dung khiếu nại của bà Trần Thị D. Giữ nguyên nội dung Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 của UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm”. Không đồng ý với nội dung giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố, bà D tiếp tục khiếu nại các nội dung trên đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

- Theo trình bày của bà Trần Thị D: Thanh tra tỉnh đã làm việc với bà Trần Thị D vào ngày 28/5/2019, tại buổi làm bà Trần Thị D không cung cấp được các giấy tờ về đất theo quy định tại điều 100 Luật đất đai năm 2013. Hai (02) thửa đất số 227 và 225 có nguồn gốc do ông Huỳnh H (chồng bà D) khai hoang từ năm 1982:

Thửa đất số 227, diện tích 274m² từ năm 1982-2002, gia đình ông Huỳnh H xây dựng 01 ngôi nhà đất để ở và làm nghề vá lốp và sửa chữa xe, sau khi kết hôn với bà Trần Thị D (năm 2002) vợ chồng bà tiến hành xây dựng căn nhà cấp IV để ở, đến năm 2014 sửa chữa lại căn nhà trên.

Thửa đất số 225, diện tích 1.810m² gia đình sử dụng trồng hành, tỏi, ớt và cây ngắn ngày khác, từ năm 2007 đến nay, sử dụng để chăn nuôi và trồng trọt, trên đất có 01 căn nhà cấp IV, được gia đình sửa chữa lại năm 2018.

Sau khi đối thoại, ngày 13/11/2019 bà Trần Thị D đã cung cấp hồ sơ bổ sung, qua kiểm tra cho thấy:

Cung cấp 05 Biên bản làm việc giữa ông Lê Khắc H (nhân viên Văn phòng luật sư T và 05 cá nhân (Nguyễn Thị H; Lê Văn Ph; Huỳnh Ph; Huỳnh T và Nguyễn Đ đều cư ngụ tại phường Văn Hải). Tất cả đều xác nhận: Thửa đất số 225, 227 tờ bản đồ số 15 phường Văn Hải, hiện bà D đang sử dụng có nguồn gốc do ông Huỳnh Hồng (chồng bà D) khai hoang sử dụng ổn định từ trước năm 1984. Quá trình sử dụng, bà có xây nhà ở và làm chuồng trại nuôi heo. Đến năm 2007 Nhà nước hỗ trợ xây hầm biogas.

Kết quả xem xét: Biên bản ghi nội dung xác nhận không rõ ràng, thực tế 02 thửa đất có thời điểm lấn chiếm và sử dụng khác nhau, thửa đất 227 lấn chiếm trước, sử dụng nuôi heo và được hỗ trợ xây hầm biogas. Tất cả các nhân chứng đều là người thân, cùng vi phạm hoặc có quyền lợi liên quan:

- + 02/10 nhân chứng (ông Huỳnh Ph và Huỳnh T) là em ruột ông Huỳnh H chồng bà D;

- + 04/10 nhân chứng (bà Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Đ, Huỳnh D, Huỳnh T) có hành vi lấn, chiếm đất do UBND phường quản lý tương tự như trường hợp bà D;

- + 02/10 trường hợp (Nguyễn Thị H và Lê Văn Ph) là đối tượng nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà D.

Cung cấp giấy xác nhận thể hiện năm 2002 ông Huỳnh H có lập giấy xác nhận đã sử dụng đất (xác nhận không ghi số thửa đất hoặc nhận biết riêng của thửa đất cần xác nhận) từ năm 1984 và được 06 cá nhân ở “khu dân cư” ký tên xác nhận.

Kết quả xem xét: Thanh tra tỉnh đã làm việc với 02/06 cá nhân, kết quả đều xác nhận: Thửa đất được xác nhận là thửa số 227. Riêng bà Nguyễn Thị Ph xác nhận là không phải bà ký tên trong bản xác nhận vì bà không biết chữ.

Cung cấp Bản cam kết ngày 21/9/2007 (xây lắp hầm khi sinh học Biogas). Ngày 21/9/2007 bà Trần Thị D và Phòng kính tế thành phố Phan Rang-Tháp Chàm ký Bản cam kết xây lắp hầm khí sinh học Biogas. Tuy nhiên nội dung không thể hiện vị trí xây lắp (không xác định thửa đất).

Kết quả xem xét: Vì không xác định thửa đất xây lắp, nên bà D cung cấp nhằm chứng minh hộ bà đã sử dụng thửa đất 225 từ trước đó và xây lắp hầm khi sinh học Biogas từ năm 2007. Thanh tra tỉnh đã kiểm tra hiện trạng, bà Dồn không chứng minh được hầm khí sinh học Biogas đã và đang tồn tại trên thửa đất 225, mặt khác Ủy ban nhân dân phường Văn Hải và một số nhân chứng xác nhận gia đình bà D xây dựng hầm khí sinh học Biogas trên thửa đất 227.

Cung cấp Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 18/10/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm về bồi thường cho hộ ông Huỳnh Hồng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng đường Nguyễn Văn Cừ - Nguyễn Thị Minh Khai.

Kết quả xem xét: Như vậy ngay tại tên Quyết định đã xác nhận vị trí được bồi thường là thửa đất 227 (mặt đường Nguyễn Thị Minh Khai), không có liên quan gì đến thửa đất 225.

- Xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải:

Thanh tra tỉnh đã có văn bản đề nghị xác định nguồn gốc đất và được Ủy ban nhân dân phường Văn Hải xác nhận, tại Văn bản số 64/UBND-ĐC ngày 24/4/2018 và số 156/UBND-ĐC ngày 16/7/2019 về nguồn gốc 02 thửa đất số 225, 227. Ngày 05/12/2019, Thanh tra tỉnh đã tiến hành làm việc các thành viên Hội đồng tư vấn đất đai phường Văn Hải (ông Trần Đại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải; ông Nguyễn Hùng, nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã; ông Phạm Gia Huy, Phó Bí thư chi bộ Khu phố 7; ông Huỳnh Trí Tài, nguyên Chủ tịch Ủy ban Mặt trận phường Văn Hải; ông Lê Văn Vững, nguyên cán bộ địa chính phường Văn Hải; ông Châu Nở, nguyên chủ nhiệm Hợp tác xã Văn Sơn; ông Nguyễn Văn Hiền, Trưởng Khu phố 7; ông Nguyễn Hữu Đức, Bí thư chi bộ thôn; ông Trần Ngọc Hùng, nguyên cán bộ địa chính năm 2008 - 2013, bà Lê Thị Thu Sương, Chủ tịch Ủy ban Mặt trận phường). Qua làm việc các cá nhân đã khẳng định, xác nhận không có gì khác so với xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tại Văn bản số 64/UBND-ĐC ngày 24/4/2018 và số 156/UBND-ĐC ngày 16/7/2019. Cụ thể:

Thửa đất số 227 diện tích 274m² và số 225 diện tích 1.810m² nằm trong khu đất có diện tích 74.972m², năm 1982 Ủy ban nhân dân thị xã Phan Rang - Tháp Chàm quản lý, giao cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải và Hợp tác xã Văn Sơn sử dụng để trồng hành tây xuất khẩu, quá trình sản xuất do đất bị nhiễm mặn nên không sản xuất được, năm 1987 Hợp tác xã Văn Sơn giao cho gia đình ông Mai Huỳnh Đăng (nguyên bí thư xã Văn Hải) sản xuất nông nghiệp (trồng dưa, điều...), do đất nhiễm mặn đến năm 1991 ông Mai Huỳnh Đăng trả lại đất cho Hợp tác xã Văn Sơn. Năm 1992 Hợp tác xã Văn Sơn trả lại cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải quản lý từ đó đến nay. Do hiện trạng là đất trống và việc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Văn Hải chưa chặt chẽ, nên một số hộ dân tự ý bao chiếm để xây dựng nhà ở và sản xuất nông nghiệp trong đó có ông Huỳnh H (chồng bà D). Cụ thể:

- Năm 2002 ông Huỳnh H lấn chiếm một phần thửa 227, đến năm 2012 tiếp tục lấn, chiếm để xây dựng nhà trên thửa đất trên (Hiện là trụ sở của Công ty trách nhiệm hữu hạn Long Thủy, giáp với đường Nguyễn Thị Minh Khai). Ủy ban nhân dân phường Văn Hải đã lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng ngày 20/2/2012, và ban hành Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 21/2/2012 về đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng. Ngày 29/2/2012, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiếp tục lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và xây dựng, có Tờ trình 18/TTr-UBND ngày 05/3/2012 đề nghị xử phạt hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và xây dựng gửi Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo thẩm quyền.

- Đối với thửa đất số 225, diện tích 1.810m² hộ bà Trần Thị D lấn chiếm, sử dụng vào năm 2016-2017. Quá trình sử dụng đã bị cấp có thẩm quyền lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính.

- Xác nhận của người dân tại địa phương nắm rõ nguồn gốc đất:

Thanh tra tỉnh đã trực tiếp xác minh:

+ Theo ông Châu Nở (nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã Văn Sơn) và ông Mai Huỳnh Đăng (nguyên Bí thư xã Văn Hải) xác nhận tại thời điểm năm 1987, Hợp tác xã Văn Sơn có giao toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông Mai Huỳnh

Đăng để sản xuất nông nghiệp cho đến năm 1991 ông Mai Huỳnh Đăng trả lại đất cho Hợp tác xã Văn Sơn để quản lý (do đất nhiễm mặn). Tại thời điểm từ năm 1987 đến năm 1991 chỉ có gia đình ông Mai Huỳnh Đăng sản xuất nông nghiệp, ngoài ra không có hộ gia đình, cá nhân nào khác sử dụng trên diện tích đất này.

+ Theo ông Nguyễn Hùng (nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã Văn Sơn): Từ năm 1982-1985, 02 thửa đất bà Trần Thị D đang khiếu nại là do Hợp tác xã Văn Sơn sử dụng để trồng hành tây xuất khẩu, tại thời điểm này chỉ có Hợp tác xã sản xuất, không có hộ gia đình, cá nhân nào sử dụng diện tích đất trên.

+ Theo ông Lê Văn Vững (nguyên cán bộ địa chính xã Văn Hải) xác định ông H (chồng bà D) bao chiếm phần diện tích đất tiếp giáp với đường Nguyễn Thị Minh Khai (tương ứng thửa 227, TBĐ số 15) vào năm 2002; đồng thời theo ông Nguyễn Ngọc Ánh (nguyên cán bộ xây dựng xã) xác định vị trí lắp đặt hầm biogas tại thửa số 227 và ông Nguyễn Văn Hiền (Trưởng Ban quản lý khu phố 7, người sống lâu năm tại khu vực này) xác định bà Trần Thị D tiếp tục lấn chiếm ra phía sau phần đất trống do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý (tức là thửa 225) vào năm 2018.

Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Văn Hải mời những người lớn tuổi tại địa phương, biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất để xác minh. Kết quả: Ông Trần Ngọc Hùng, sinh năm 1965, nguyên trưởng khu phố 7; ông Võ Thanh Tự, sinh năm 1960, nguyên trưởng công an xã Văn Hải; ông Phạm Hoàng Trí, sinh năm 1952, hộ dân sống lâu năm tại khu phố 7 cho biết:

Khoảng năm 1984, ông Huỳnh H (chồng bà D) tiến hành che cót bằng lá buông để sửa xe trên phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý (nay là phường Văn Hải), đến năm 1989 một số trường hợp khác cũng lấn chiếm nhưng bị chính quyền địa phương tháo dỡ, do thời gian đã lâu nên không xác định chính xác vị trí lấn chiếm, chỉ xác định ông Huỳnh H có lấn chiếm trong khu vực đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý (gần 07 ha). Đến năm 2000, ông H tiến hành dựng tập lô để ở, vá xe và sau đó kết hôn với bà Trần Thị D. Hộ gia đình bà D có chăn nuôi heo được hỗ trợ xây dựng hầm biogas và sau đó hộ bà D tiến hành xây dựng nhà (nay là doanh nghiệp Long Thủy) trên hầm biogas trước đây. Như vậy, đây là thửa đất 227.

Đối với diện tích 1.800m² (Thửa đất số 225) có vị trí tiếp giáp như sau: phía Đông tiếp giáp đất ông Cao Thành Chanh (đất lấn chiếm); phía Tây tiếp giáp đất ông Phạm Việt Duy; phía Nam tiếp giáp đất ông Huỳnh Bình (đất lấn chiếm) và phía Bắc tiếp giáp đất bà Đặng Thị Dung (đất lấn chiếm); có nguồn gốc do gia đình bà Dồn phát ranh, chiếm đất do UBND phường quản lý vào cuối năm 2015. Đến năm 2016 hộ bà D tiến hành vận chuyển đá, xây đường đi, năm 2017 xây dựng nhà. Thời điểm xây dựng, UBND phường tiến hành xử phạt đối với hành vi vi phạm của hộ bà D.

Kiểm tra hồ sơ địa chính:

Theo Bản đồ 299 (do Ban quản lý ruộng đất ký duyệt ngày 17/4/1986) khu vực đất bà Trần Thị D đang khiếu nại thuộc một phần thửa đất số 22, TBĐ số 7, diện tích đo bao 74.972 m², đất màu do Hợp tác xã Văn Sơn quản lý để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp; hiện trạng lúc lập bản đồ là đất trống.

Theo Bản đồ địa chính và Sổ mục kê năm 1997 thì diện tích đất bà D đang khiếu nại tương ứng một phần thửa đất số 1a, tờ bản đồ địa chính số 18d, là đất xây dựng (XD), diện tích đo bao 70.913m² do UBND phường Văn Hải quản lý; hiện trạng lúc lập bản đồ là đất trống.

Năm 2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra và đo đạc lập bản đồ chi tiết về hiện trạng sử dụng đất tại khu quy hoạch Bình Sơn. Theo Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 18/8/2014, Báo cáo số 555/BC-VPĐKQSDĐ ngày 06/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và trích lục Bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trích lục ngày 06/10/2014 thể hiện hộ một số hộ xây dựng nhà trên đất. Trong đó có hộ ông Huỳnh H, chồng bà D sử dụng 277,1m², thuộc thửa số 435 (tương ứng thửa số 227, diện tích 274m²).

Theo Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017, hộ ông Huỳnh H chỉ sử dụng thửa đất số 435, tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai; không thể hiện quy chủ cho hộ ông Hồng tại vị trí nào khác trên thửa đất số 69, TĐĐ số 68.

Năm 2018, theo đề nghị trích lục của hộ ông Huỳnh H. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan Rang - Tháp Chàm có trích lục 02 thửa đất số 225 diện tích 1.810m² và thửa số 227 diện tích 274m² thuộc TĐĐC số 15.

Kết quả kiểm tra hồ sơ quy hoạch của Sở Xây dựng.

Theo Công văn số 379/SXD-QLQHKT&NO ngày 19/02/2020 của Sở Xây dựng thể hiện: Khu đất bà Trần Thị D đang khiếu nại được xác định tại khu vực phía Bắc của góc đường Yên Ninh và đường Nguyễn Thị Minh Khai (đối diện viện điều dưỡng). Qua rà soát quy hoạch, tại khu vực này thuộc quy hoạch phân khu Đông Văn Sơn - Bắc Bình Sơn được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 12/5/2006. Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt, tại bản vẽ khảo sát đánh giá hiện trạng khu vực phía bắc của góc đường Yên Ninh và Nguyễn Thị Minh Khai được xác định phần lớn đất trống và có 03 căn nhà xây gạch (tổng diện tích 129m²). Ngày 07/5/2020, Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Sở Xây dựng rà soát hồ sơ và bản đồ quy hoạch cho thấy Bản vẽ khảo sát hiện trạng khu vực lập quy hoạch không có trích lục thửa đất số 225, diện tích 1.810m² do hộ bà Trần Thị D sử dụng, hiện trạng là đất trống (không có công trình trên đất) và đất do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý.

Kiểm tra hiện trạng.

Ngày 17/6/2019, Thanh tra tỉnh phối hợp Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiến hành kiểm tra hiện trạng:

- Đối với thửa đất số 227, diện tích 274m², trên đất có 01 căn nhà cấp IV, bà Trần Thị D xác định đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th, cư ngụ tại khu phố 4, phường Phước Mỹ, hiện bà Nguyễn Thị Th sử dụng để kinh doanh.

- Đối với thửa đất số 225, diện tích 1.810m², trên đất có căn nhà cấp IV, 01 nhà vệ sinh, chuồng trại chăn nuôi, toàn bộ khu vực đất trồng cây ăn trái.

Như vậy, căn cứ hồ sơ địa chính, hồ sơ quy hoạch, xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải, các cá nhân biết rõ nguồn gốc đất, hồ sơ xử lý vi phạm hành chính và kiểm tra hiện trạng, đủ cơ sở xác định hộ bà Trần Thị D, thực hiện hành vi lấn chiếm thửa đất số 69, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1.810m² (tương ứng thửa đất số 225 nêu trên) do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý.

Việc lập biên bản vi phạm hành chính và tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm ban hành Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả “buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm và trả lại đất lấn chiếm” đối với hộ bà Trần Thị D là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc bà Trần Thị D khiếu nại yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh thành phố Phan Rang – Tháp Chàm ông Nguyễn Minh Th trình bày:

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phan rang – Tháp chàm tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D đối với diện tích 274m² thửa số 227 tờ bản đồ số 15, nhưng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phải phụ thuộc vào nguồn gốc đất do Ủy ban nhân dân phường xác nhận, trường hợp của bà D đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý, bà D sử dụng có vi phạm theo Điều 22 Nghị định 43/NĐ-CP nên không đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan rang – Tháp chàm ban hành công văn số 1033/CV- CNPRTC về việc chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D nội dung: “ văn phòng đăng ký tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D cho thửa số 227 diện tích 274m² tờ bản đồ địa chính số 15. Đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Văn hải (nay là phường văn Hải) quản lý. Vợ chồng bà D, ông Huỳnh H lấn chiếm sử dụng năm 2012 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận ngày 18/5/2018. Nay thửa đất có 268,8m² khu vực quy hoạch đất hỗn hợp (QH hai bên đường Nguyễn Thị Minh Khai) và 5,2m² thuộc quy hoạch mở rộng đường. Do đó thửa đất không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi nhà nước thu hồi đất và được kê khai đăng ký đất đai theo quy định”.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường Văn Hải ông Huỳnh Thanh L trình bày:

Thửa đất số 225 và thửa đất số 227 tờ bản đồ số 15 phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm mà bà Dấn đang khởi kiện yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước đây Ủy ban nhân dân phường Văn Hải có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu cấp Giấy chứng nhận của bà D và Ủy ban phường Văn Hải có văn bản trả lời cho bà D tại Công văn số 64 ngày 24/4/2018, bà Dấn khiếu nại và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải giải quyết khiếu nại tại Công văn số 116 ngày 28/6/2018. Đối với diện tích 274m² thửa đất số 227 tờ bản đồ 15 bà D lấn chiếm, sử dụng trước ngày 01/7/2014 nên được quyền kê khai đăng ký đất đai và tạm thời sử dụng cho đến khi nhà nước thu hồi. Diện tích 1810m² thửa số 225 tờ bản đồ 15 theo hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân phường quản lý, bà D tự ý lấn chiếm sử dụng vào năm 2016 nên Ủy ban nhân dân phường Văn Hải chuyển trả hồ sơ. Tại khu vực thửa đất số 225 và thửa đất số 227 tờ bản đồ 15 Ủy ban nhân dân

tỉnh Ninh Thuận đã có Quyết định điều chỉnh quy hoạch năm 2021 nhưng chưa có thông báo hay quyết định thu hồi đất.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ Th trình bày:

Năm 2018 bà nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà D đối với thửa đất số 227 diện tích 274m², hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Sau đó năm 2020 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay, bà đã giao đủ tiền cho bà D và nhận nhà, đất sử dụng. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 225, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 274m² thuộc phường Văn Hải, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm cho bà Trần Thị D.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông Nh là bà Trần Thị D trình bày:

Bà N, ông Nh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc hủy các quyết định hành chính bị khởi kiện và buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất ở số 227, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 1.810m² và thửa đất số 225, tờ bản đồ địa chính số 15, diện tích 274m² thuộc phường Văn Hải, Thành phố Phan Rang- Tháp Chàm cho bà Dón.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bà Trần Thanh Th trình bày: Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng của bà D đối với hai thửa đất 225, 227 tờ bản đồ 15 phường Văn Hải được xác định từ năm 1984 qua xác nhận của những người làm chứng , văn bản số 156/UBND – ĐC ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân phường Văn hải gửi Thanh tra tỉnh Ninh Thuận “ Thời điểm các hộ lấn chiếm năm 2002 và không có hồ sơ xử lý vi phạm; văn bản số 379/SXD ngày 19/02/2020 của Sở xây dựng xác định theo biên bản khảo sát hiện trạng hồ sơ quy hoạch năm 2006 thể hiện khu đất phía bắc góc đường Yên Ninh – Nguyễn Thị Minh Khai phần lớn là đất trống, có 03 căn nhà xây gạch diện tích 129m², việc sử dụng hai thửa đất của bà D có từ trước khi quy hoạch năm 2006, mặc dù bà D không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo điều 100 luật đất đai nhưng có đủ điều kiện để được xét cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điều 101 luật đất đai 2013. Quyết định số 185/QĐ – UBND ngày 10/01/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm căn cứ vào các biên bản vi phạm ngày 30/5/2018 và biên bản ngày 11/12/2018 để áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, tuy nhiên tại thời điểm lập biên bản thì bà D không có hành vi lấn chiếm đất nông nghiệp vì hành vi lấn chiếm đã xảy ra trước ngày 27/01/2014 (theo biên bản vi phạm lập ngày 27/01/2014) và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân phường quản lý. Quyết định xử lý vi phạm đối với hành vi mà bà Dón không vi phạm, do đó áp dụng buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi vi phạm, buộc trả lại đất là trái pháp luật về đất đai. Các quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, lần hai nội dung chủ yếu bảo vệ cho quyết định số 185 QĐ – UBND ngày 10/01/2019 nhưng không có căn cứ pháp luật. Vì vậy đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp chàm ông Trần Thanh C trình bày:

Ông đồng ý với nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh Th tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 09/6/2020. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 274m² thửa 227 tờ bản đồ 15, bà D đã sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2002 cho đến nay cần xem xét công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, do đó cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện. Riêng đối với diện tích 1810m² thửa số 225, hộ bà D lấn chiếm sử dụng từ năm 2015 – 2017, quá trình sử dụng đã bị cấp có thẩm quyền lập hồ sơ vi phạm và xử phạt hành chính buộc khắc phục hậu quả, do đó bác yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa đất này. Các yêu cầu về yêu cầu hủy quyết định hành chính số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019, quyết định 1153/QĐ – UBND ngày 12/4/2019, quyết định 800/QĐ – UBND ngày 01/6/2020 là không có căn cứ nên 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 bà Trần Thị D về hủy các quyết định hành chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng những người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 điều 158, điều 168 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đối chiếu với các quy định của pháp luật thì vụ án có quan hệ tranh chấp “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả; Giải quyết khiếu nại về đất đai và hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Các quyết định số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019, quyết định số 1153/QĐ – UBND ngày 12/4/2019, quyết định số 800/QĐ – UBND ngày 01/6/2020 và yêu cầu thực hiện hành vi hành chính công vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án và việc thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại điều 3; khoản 1 điều 30; khoản 3, 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Bà Trần Thị D nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa được thực hiện, hành vi không thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện qua công văn trả lời đơn số 1033/VPĐKĐĐ – CNNH ngày 31/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm có nội dung: “chuyển trả hồ sơ yêu cầu cấp giấy chứng nhận của bà Trần Thị D”, bà D khiếu nại và được trả lời tại công văn số 334/VPĐKĐĐ – ĐKCGCN ngày 01/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận có nội dung: “ Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan rang – Tháp chàm chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật”.

Ngày 10/01/2019 Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm ban hành quyết định số 185/QĐ - KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, bà Dón khiếu nại quyết định này đến ngày 12/4/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm ban hành quyết định số 1153/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị D. Bà D tiếp tục khiếu nại với quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu và ngày 01/6/2020 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quyết định số 800/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần hai của bà Trần Thị D.

Không đồng ý với các quyết định trên, ngày 31/3/2020 bà D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Căn cứ điểm a khoản 3 điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính quy định về thời hiệu khởi kiện trong trường hợp đương sự có khiếu nại là “01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc quyết định giải quyết khiếu nại lần hai”. Vì vậy, bà D khởi kiện các quyết định trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính.

[2] Xét yêu cầu của người khởi kiện đối với hành vi hành chính về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: .

[2.1] Về trình tự thủ tục thực hiện hành vi hành chính bị kiện:

Ngày 30/3/2018 bà Trần Thị D nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² thửa đất 227 và diện tích 1818m² thửa số 225 tờ bản đồ 15 phường Văn hải, nguồn gốc kê khai “khai hoang và xây dựng nhà ở sử dụng từ năm 1982 cho đến nay”.

Ngày 24/4/2018 Ủy ban nhân dân phường Văn Hải ban hành công văn số 64/UBND – ĐC về việc chuyển trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với nội dung: “ Ủy ban nhân dân phường tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Dón đối với thửa đất 227 diện tích 274m² và thửa 225 diện tích 1810m² tờ bản đồ 15; Ủy ban nhân dân phường Văn Hải chuyển trả hồ sơ đăng ký đất đai đối với thửa 225 diện tích 1810m²; Riêng đối với thửa số 227 diện tích 274m², một phần diện tích do bà lấn chiếm trước ngày 01/7/2014, Ủy ban nhân dân phường Văn Hải tiến hành tiếp nhận đơn đăng ký của bà theo quy định”.

Ngày 03/5/2018 Ủy ban nhân dân phường Văn Hải lấy ý kiến khu dân cư, ngày 03/5/2018 công khai danh sách hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 227, ngày 18/5/2018 kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường xác nhận:

“đất do Ủy ban nhân dân phường quản lý, vợ chồng ông Huỳnh h, bà Trần Thị D lấn chiếm sử dụng năm 2012 (sau ngày 01/7/2004), tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất: không; sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng: không phù hợp quy hoạch”.

Ngày 18/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan rang – Tháp chàm tiếp nhận hồ sơ và ngày 31/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan rang – Tháp chàm ban hành công văn số 1033/CV-CNPRTC về việc chuyển trả hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D nội dung: “văn phòng đăng ký tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị D cho thửa số 227 diện tích 274m² tờ bản đồ địa chính số 15. Đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Văn Hải (nay là phường Văn Hải) quản lý. Vợ chồng bà D, ông Huỳnh H lấn chiếm sử dụng năm 2012 được Ủy ban nhân dân phường xác nhận tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận ngày 18/5/2018. Nay thửa đất có 268,8m² khu vực quy hoạch đất hỗn hợp (QH hai bên đường Nguyễn Thị Minh Khai) và 5,2m² thuộc quy hoạch mở rộng đường. Do đó thửa đất không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi nhà nước thu hồi đất và được kê khai đăng ký đất đai theo quy định”.

Việc văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm tiếp nhận hồ sơ và ban hành công văn số 1033/CV-CNPRTC ngày 31/10/2018 là thực hiện công vụ trong quá trình giúp việc cho Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm và nằm trong quy trình thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm theo quy định tại khoản 2 điều 60, khoản 3 điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Quá trình tố tụng và tại phiên tòa Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm cho biết đều biết và thống nhất với nội dung tại văn bản số 1033 CV-CNPRTC ngày 31/10/2018 và đồng ý việc chuyển trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm đối với diện tích 274m² thửa số 227 tờ bản đồ số 15, phường Văn Hải.

[2.2] Riêng đối với diện tích 1810m² thửa đất 225 tờ bản đồ số 15, sau khi nộp đơn không được Ủy ban nhân dân phường tiếp nhận và chuyển trả lại hồ sơ tại công văn số 64/UBND – ĐC ngày 24/4/2018, bà D khiếu nại và ngày 28/6/2018 Ủy ban nhân dân phường Văn Hải ban hành công văn số 116/UBND – ĐC giải quyết khiếu nại công văn số 64/UBND – NC ngày 24/4/2018 có nội dung: “khiếu nại không có cơ sở xem xét giải quyết”. Bà D chưa hoàn tất đầy đủ hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng tài liệu kèm theo theo quy định và Ủy ban nhân dân phường Văn Hải cũng chưa tiến hành làm các thủ tục theo quy trình về hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thu thập chứng cứ bà D không có tài liệu, chứng cứ thể hiện đã nộp hồ sơ đối với diện tích 1810m² thửa đất 225 tờ bản đồ địa chính số 15 (theo trích đo) tại văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, không có tài liệu thể hiện Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm đã tiếp nhận hồ sơ và cơ quan hành chính có thẩm quyền có hành vi từ chối không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó yêu cầu của bà D chưa đủ điều kiện để khởi kiện hành vi hành

chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm theo quy định tại điểm c khoản 1 điều 123 Luật Tổ tụng Hành chính, vì vậy Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm h khoản 1 điều 143 Luật Tổ tụng Hành chính.

[2.3] Về thẩm quyền thực hiện hành vi hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại khoản 2 điều 105 luật Đất đai 2013 thì thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư...thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Bà Trần Thị D yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với diện tích 274 m² thửa đất số 227, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại phường Văn Hải thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm.

[2.4] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

Diện tích 274m² thửa đất số 227 tờ bản đồ 15 được hình thành qua trích đo (năm 2018). Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ: Theo bản đồ giải thửa đo đạc theo chỉ thị 299 (năm 1986) thuộc một phần thửa số 22 tờ bản đồ số 7, diện tích đo bao là 74.972m², đất màu, chủ sử dụng do hợp tác xã Văn sơn quản lý, hiện trạng đất để trống. Bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai lập năm 1997 tương ứng 1 phần thửa 18, tờ bản đồ 18b, loại đất XD, đo bao diện tích 70.913m², quy chủ cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải quản lý, hiện trạng lúc lập bản đồ đất để trống. Bản đồ chỉnh lý và sổ mục kê lập năm 2017 thửa đất tương ứng một phần thửa 69 tờ bản đồ 15 (đo đạc 2014, 2017) đất BCS đo bao diện tích 59.279,6m² do Ủy ban nhân dân phường Văn hải quản lý.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, hiện trạng diện tích 274 m² thửa đất 227 tờ bản đồ 15 có nhà cấp 4A diện tích 71,03m² cùng các công trình phụ: nhà vệ sinh diện tích 4,16m², bếp diện tích 4,16m², bể nước nổi, sân lát gạch men + mái che diện tích 44,38m², sân lát gạch diện tích 70,16m² cùng cây trồng: 02 cây xoài đã cho trái, 01 cây xoài chưa cho trái, 04 cây măng cầu, 01 cây vú sữa, cổng và tường xây gắn liền bao quanh hết diện tích đất;

Bà D cho rằng phần diện tích 274m² thửa 227 tờ bản đồ số 15 do ông Huỳnh Hồng khai hoang đã sử dụng ổn định từ năm 1984 cho đến khi khởi kiện, gia đình ông Huỳnh H đã xây dựng nhà để ở, sau khi kết hôn với bà năm 2002 tiếp tục xây dựng nhà. Năm 2011 khi Nhà nước thu hồi làm đường Nguyễn Thị Minh Khai + Nguyễn Văn Cừ đã bồi thường cho bà nhà ở, vật kiến trúc trên đất tại quyết định số 3914/QĐ –UBND ngày 18/10/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm và có xác nhận của những người làm chứng sống lân cận thửa đất như ông Nguyễn Đ, Nguyễn Thị M ...“ ở từ năm 1984 đến nay” những người lớn tuổi tại địa phương như Trần Ngọc H, Võ Thanh T, Phạm Hoàng Tr xác định: “ khoảng năm 1984 ông Huỳnh H tiến hành che cót bằng lá buông để sửa xe trên phần diện tích do Ủy ban nhân dân xã quản lý, đến năm 2000 ông H tiến hành dựng tấp lô để ở, vá xe và sau đó kết hôn với bà D, hộ gia đình bà D chăn nuôi heo và được hỗ trợ xây dựng hầm biogas và sau đó tiến hành xây dựng nhà trên hầm biogas trước đây”.

Quá trình thu thập chứng cứ, nhận thấy: về nguồn gốc thửa đất theo sổ mục kê và các tờ bản đồ địa chính qua các thời kỳ cũng như xác nhận của những người sống lâu năm tại địa phương, những người làm trong Hợp tác xã Văn Sơn có nội dung: “Thửa đất năm 1982 được giao cho Ủy ban nhân dân xã Văn Hải và Hợp tác xã Văn Sơn do bị nhiễm mặn nên không sản xuất được, ...do hiện trạng đất trống và việc quản lý của Ủy ban nhân dân xã Văn Hải chưa chặt chẽ nên một số hộ dân tự ý để bao chiếm để xây dựng nhà ở và sản xuất nông nghiệp trong đó có ông Huỳnh Hồng”. Tuy nhiên, nhà và các công trình trên diện tích 274m² thửa đất 227 tờ bản đồ số 15 đã tồn tại từ trước những năm 2000 thể hiện theo biên bản lập ngày 12/3/2012 của Đội quản lý trật tự đô thị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Tại đơn tường trình của ông Huỳnh H lập ngày 27/5/2002 xin cấp chủ quyền sử dụng đất cũng đã thừa nhận trên đất có hầm bioga được nhà nước hỗ trợ và hướng nam thửa đất giáp bệnh viện điều dưỡng. Điều này phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm về việc trong quá trình hộ bà Dôn sử dụng đất Nhà nước cũng đã hỗ trợ xây dựng hầm khí sinh học Bioga, phù hợp với trình bày của chính bà D ghi tại biên bản lập ngày 29/02/2012 bà thừa nhận “nhà nước cấp hầm bioga nuôi heo nay vô đường tôi sửa chữa chuồng heo để ở” và tại phiên tòa bà D xác định năm 2011 chỉ có thửa 227 tờ bản đồ 15 mới bị thu hồi mở rộng để làm đường Nguyễn Thị Minh Khai. Thửa đất do gia đình bà D quản lý, sử dụng là công khai, liên tục, ngay tình và không có tranh chấp, được những người sống lâu năm tại địa phương và những người cùng sử dụng đất giáp ranh xác nhận. Các tài liệu tạm trú của gia đình bà D thể hiện từ năm 2002 vợ chồng bà D đã chuyển đến sinh sống tại khu đất, sau đó mới đăng ký thường trú tại đây. Nhà, đất khi xây dựng không bị lập biên bản vi phạm hành chính xây dựng không phép, vẫn tồn tại từ trước năm 2004 mà không bị chính quyền địa phương dỡ bỏ hay buộc cưỡng chế theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời tại quyết định thu hồi số 3914/QĐ – UBND ngày 18/10/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã bồi thường về tài sản trên diện tích xây dựng 44,4m² khi thu hồi đất.

Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cho rằng quá trình sử dụng năm 2012 bà D bị lập biên bản vi phạm về trật tự xây dựng đô thị, tuy nhiên đây không phải là hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Tại biên bản vi phạm lập ngày 20/02/2012, 29/02/2012 bà D có ý kiến “gia đình tôi tháo nhà bếp và đập chuồng heo xây nhà ở vì nhà đã bị lầy, ở chuồng heo mấy ông chưa vừa lòng hay sao” và “tôi không vi phạm gì hết, nhà nước cấp hầm bioga nuôi heo nay vô đường tôi sửa chữa chuồng heo để ở”, bà D bị Nhà nước thu hồi đất do làm đường mở rộng, căn nhà bị tháo dỡ làm đường nhưng nền móng xây dựng cũ vẫn còn, bà D sửa chữa chỉ mang tính chất sửa chữa để phục dựng lại hiện trạng của căn nhà cũ bị thay đổi do mở rộng đường với mục đích để ở, hoàn toàn không mang tính chất tổ chức thi công một công trình mới. Do vậy việc Ủy ban nhân dân phường xác định bà D có hành vi vi phạm hành chính “Tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng” là không đúng với thực tế hành vi của bà D. Các công trình xây dựng trên thửa 227 tờ bản đồ 15 là để phục vụ đời sống hàng ngày của gia đình, có kết cấu đơn giản, việc bà D sửa chữa lại căn nhà để ở vì căn nhà cũ đã bị tháo dỡ khi thu hồi đất là có lý do chính đáng.

Theo quy định tại điều 164 luật đất đai 2013 thì việc Ủy ban nhân dân xã, phường quản lý đất chưa sử dụng phải được đăng ký vào hồ sơ địa chính nhưng trên thực tế Ủy ban nhân dân phường cũng chưa quản lý đối với thửa đất này. Đồng thời bản đồ địa chính đo đạc 2017 xác định ông Huỳnh H đăng ký kê khai chủ sử dụng thửa đất số 435 (tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai) và danh sách do Văn phòng đăng ký đất đai lập năm 2014 về xác định chủ sử dụng đất có đất nằm trong quy hoạch có tên ông Huỳnh H là chủ sử dụng thửa số 435 tờ bản đồ 18 với diện tích thu hồi 277,1m² đất BHK. Mặt khác, diện tích đất này đã được hộ bà Dôn sử dụng xây nhà ở từ trước khi có quy hoạch năm 2006, theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại quyết định số 1538/QĐ – UBND ngày 12/5/2006, bản vẽ khảo sát đánh giá hiện trạng khu vực phía bắc góc đường Yên Ninh và đường Nguyễn Thị Minh Khai được xác định phần lớn đất trống và có 03 căn nhà xây gạch. Ủy ban nhân dân phường Văn hải xác định thời điểm lần chiếm sử dụng của thửa đất 227 vào năm 2012 theo biên bản vi phạm xây dựng lập ngày 20/02/2012, quyết định số 43/QĐ ngày 21/02/2012 về đình chỉ thi công công trình xây dựng do vi phạm trật tự xây dựng đô thị và biên bản ngày 29/02/2012 vi phạm về việc xây dựng nhà ở không phép diện tích (9 x3,8)m là không phù hợp với những phân tích nêu trên. Đồng thời, tại quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 06/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc điều chỉnh quy hoạch phân khu khu đô thị đông bắc Văn sơn – Bắc Bình sơn, phường Văn hải xác định khu vực thửa đất quy hoạch phân khu khu đô thị, chưa có quyết định hay thông báo thu hồi đất, vì vậy theo quy định tại khoản 2 điều 49 Luật đất đai 2013 thì người sử dụng đất vẫn có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật đất đai 2013 quy định điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hoặc không có giấy tờ nhưng có quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp.

Tại khoản 2 điều 101 luật đất đai 2013 quy định: “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại điều 100 của luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai nay được Ủy ban nhân dân xã xác nhận là đất không tranh chấp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” và tại khoản 1 điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định căn cứ xác lập quyền sử dụng đất ổn định: “Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu vào một mục đích đó...”

Ủy ban nhân dân phường Văn hải khi hoàn tất các thủ tục về hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xác nhận không đúng thời điểm sử dụng đất của diện tích 274m² thửa 227 tờ bản đồ số 15, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phan rang – Tháp chàm chuyển trả hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D đối với diện tích 274 m² thửa số 227 tờ bản đồ 15, phường Văn hải tại văn bản số 1033/ CV- CNPRTC ngày 31/10/2018 với lý do: “thửa đất không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng được

tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi nhà nước thu hồi đất và được kê khai đăng ký đất đai theo quy định” là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án này bà D khởi kiện hành vi hành chính, văn bản số 1033/CV- CNPRTC ngày 31/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố Phan rang – Tháp chàm là căn cứ xác định người bị kiện không thực hiện hành vi hành chính công vụ, chứng minh về điều kiện khởi kiện vì vậy đã xem xét hành vi hành chính thì không cần thiết phải hủy văn bản này cũng như văn bản số 334/VPĐKĐĐ – ĐKCGCN ngày 01/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận. Đối với các văn bản số 64/UBND - ĐC ngày 24/4/2018, văn bản số 116/UBND - ĐC ngày 28/6/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Văn Hải không chứa đựng nội dung xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng thửa đất số 227 tờ bản đồ số 15 nên không xem xét giải quyết.

Bà D có quá trình sử dụng ổn định, thường xuyên và liên tục từ trước 01/7/2004 đến nay, không tranh chấp; Đất sử dụng không có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất, việc sử dụng đáp ứng đủ điều kiện tại các điều 21, 22, 36 Nghị định 43/ ND – CP nên đủ điều kiện để được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều 101 luật Đất đai 2013. Do đó, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho người dân đã có quá trình sinh sống lâu dài, ổn định, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D, buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm phải thực hiện hành vi hành chính công vụ tiếp nhận hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² thửa đất số 227 tờ bản đồ số 15, phường Văn Hải theo đúng hiện trạng sử dụng và đúng quy định của pháp luật.

Liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Trần Thị D và bà Nguyễn Thị Lệ Th lập ngày 14/01/2020 về việc chuyển nhượng diện tích 274 m² thửa đất 227 tờ bản đồ số 15. Xét việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ viết bằng giấy tay, bà Thủy đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng nhưng chưa hoàn tất về thủ tục của hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Do đó, các bên tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp có tranh chấp và có đơn khởi kiện sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự theo thủ tục Tố tụng Dân sự.

[3] Xét yêu cầu của người khởi kiện đối với quyết định số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019 về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

[3.1] Về trình tự thủ tục, hành vi vi phạm:

Ngày 30/5/2018 và ngày 11/12/2018 Ủy ban nhân dân phường Văn hải lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị D do có hành vi tự ý lấn chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, diện tích lấn chiếm 1810m², hiện trạng vi phạm: xây dựng công trình trái phép, trồng cây các loại... trên đất lấn chiếm tại thửa 69 tờ bản đồ 15 nay thuộc thửa 227 tờ bản đồ 15 (bản đồ trích đo).

Điều 58 lập biên bản vi phạm hành chính:

“Khi phát hiện vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực quản lý của mình, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ phải kịp thời lập biên bản, trừ trường hợp xử phạt không lập biên bản theo quy định tại khoản 1 điều 56 của luật này”.

Đôi chiếu quy định trên thì người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đối với hành vi vi phạm hành chính này của bà Dồn không bắt buộc phải là chủ tịch ủy ban nhân dân phường, công chức địa chính xã phụ trách mảng đất đai tại địa phương được phân công nhiệm vụ được tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính.

Biên bản vi phạm cũng xác định rõ người vi phạm là bà D, tại thời điểm lập biên bản ngày 30/5/2018 và ngày 11/12/2018 bà Dồn cá nhân vi phạm có mặt chứng kiến đã ký vào biên bản về hành vi vi phạm và có xác nhận của chính quyền địa phương tại nơi xảy ra vi phạm tại mục đại diện chính quyền địa phương, biên bản vi phạm cũng đã được giao cho bà D. Về hình thức, biểu mẫu và thẩm quyền đúng theo quy định tại khoản 3 điều 58 luật xử lý vi phạm hành chính.

Sau khi lập biên bản vi phạm hành chính người có thẩm quyền không ra quyết định xử phạt đối với bà D trong thời hạn luật định. Theo tờ trình đề nghị Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố xử lý đối với trường hợp vi phạm của bà Dồn tại văn bản số 128/TTr – UBND ngày 26/12/2018 và tờ trình số 02/TTr – TTĐT ngày 08/01/2019 của Đội quản lý trật tự đô thị về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực quản lý đất đai, đề nghị ra quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà D. Do hành vi vi phạm hành chính đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 1 điều 6, điều 65, khoản 2 điều 66 luật xử lý vi phạm hành chính nên không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính mà ngày 10/01/2019 chủ tịch Ủy ban thành phố Phan rang – Tháp chàm ban hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là thực hiện đúng trình tự, thủ tục, hình thức quy định tại luật xử lý vi phạm hành chính 2012.

[3.2] Về nội dung: Tại điểm a, b khoản 5 điều 10 Nghị định số 102/ NĐ – CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm hành chính quy định tại khoản 1 điều này: “ Buộc khôi phục lại tình trạng đất trước khi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm”.

Quyết định số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019 có nội dung: “ Giao trả diện tích 1815,78 m² đất do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý do bà Dồn lấn, chiếm với hiện trạng cụ thể như sau: Mái che cột kèo sắt, mái lợp tôn kẽm, nền gạch men với diện tích 48m². Xây nhà bằng gạch táp lô nền xi măng, mái lợp tôn kẽm diện tích 22,62m², Xây nhà bằng gạch táp lô nền xi măng, mái lợp tôn kẽm diện tích 8m², đang xây móng bằng gạch táp lô cao 2 lớp diện tích 37,8m²; Móng xây bằng đá chẻ cao 2 lớp, tường xây gạch ống cao 3m, mái lợp tôn kẽm với diện tích 5,78m² và trồng 1 số cây ăn trái như: đu đủ, măng cầu, dừa , bưởi, cóc, chuối...Biện pháp khắc phục hậu quả phải thực hiện: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm.”

Phần diện tích đất thửa 225 tờ bản đồ 15 bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả thuộc một phần diện tích thửa 69 tờ bản đồ 15 (BCS), phường Văn hải.

Tại biên bản xem xét thẩm định lập ngày 04/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xác định trên đất có các tài sản sau: nhà cấp 4A diện tích 78.91m², nhà tạm (xây gạch táp lô) diện tích 33,6m², bể nước(nổi) diện tích, sân lát gạch men + mái che tôn diện tích 196,64m², sân xi măng diện tích 203,7m², 03 giếng khoan; Các cây trồng: 182 cây dừa xiêm chưa có trái, 18 cây xoài chưa có trái, 03

cây măng cầu tây có trái, 03 cây măng cầu ta có trái, 06 cây măng cầu ta chưa có trái, 09 cây mít chưa có trái, 04 cây mận có trái, 02 cây vú sữa, 01 cây bưởi có trái, 05 cây đu đủ có trái, 02 cây nem cao 2m, hệ thống tưới nước vòi phun, ống ngầm. Tại trích đo thửa đất năm 2018 thể hiện diện tích 1810m², qua đo đạc thì thửa đất có diện tích 2570,3m², bà D không có chứng cứ chứng minh diện tích biến động tăng.

Xét về nguồn gốc đất: Tại bản đồ 299 thành lập năm 1986 xác định diện tích thửa 225 tờ bản đồ 15 thuộc một phần thửa 22 tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 74.972m² (đo bao), đất màu do Hợp tác xã Văn sơn quản lý. Theo sổ mục kê và tờ bản đồ lập năm 1997, diện tích thuộc một phần thửa có diện tích 70.913m² do Ủy ban nhân dân phường Văn Hải quản lý; Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2014, 2017 thuộc thửa số 69 tờ bản đồ 15 (đất BCS).

Bà D cho rằng diện tích thửa đất này do ông Huỳnh H khai hoang sử dụng từ năm 1984. Xét từ năm 1987 trở về trước đất việc người dân khai phá đất hoang để sản xuất là phù hợp với chính sách pháp luật đất đai của Nhà nước khi đó nhằm khuyến khích khai hoang, phục hóa để sản xuất. Tuy nhiên diện tích đất này không phải hoang hóa mà trước đây do hợp tác xã Văn sơn quản lý sản xuất, sau khi hợp tác xã giải thể giao về cho Ủy ban nhân dân xã quản lý, mặc dù sau khi hợp tác xã Văn sơn chuyển giao đất cho Ủy ban nhân dân xã Văn hải (nay là phường Văn hải) quản lý không có biên bản tuy nhiên qua các thời kỳ đo đạc bản đồ địa chính và các bản vẽ khảo sát hiện trạng khu vực quy hoạch trước đây đều xác định không có trích lục thửa đất 225, hiện trạng đất trống không có công trình ranh rào. Trong sổ mục kê lập năm 2017 thửa đất này không thể hiện quy chủ sử dụng cho bà D hay đăng ký kê khai cho ông Huỳnh H. Tài liệu địa chính thể hiện Ủy ban nhân dân xã Văn hải đã đăng ký vào hồ sơ địa chính thửa đất. Bà D cũng thừa nhận chưa bao giờ đăng ký kê khai và nộp thuế đối với diện tích thửa 225 và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc khai hoang. Tại phiên tòa bà D xác định sử dụng tại thời điểm năm 2014 và xuất trình biên bản vi phạm lập ngày 27/01/2014, tuy nhiên đây chỉ là bản pho to và không có xác nhận của chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân phường Văn hải không thừa nhận biên bản này do phường lập, nội dung biên bản xác định hành vi vi phạm tại vị trí thửa đất số 13 tờ bản đồ số 18, và mâu thuẫn với chính lời trình bày của bà tại đơn khởi kiện: “ năm 2014 nhà thửa 227 bị xuống cấp và chồng tôi là người tàn tật phải ngồi xe lăn nên tôi sửa chữa lại nhà và xây đường đi bằng xi măng cho chồng tôi dễ đi thì bị lập biên bản vi phạm do xây hàng rào, sửa chữa nhà trên đất công ngày 27/01/2014”, lời trình bày của bà phù hợp với hành vi vi phạm được nêu trong biên bản do vậy biên bản này không có giá trị chứng minh thời điểm sử dụng đất của thửa số 225 tờ bản đồ số 15. Từ trước đến nay nhà nước quản lý diện tích đất này, thể hiện tờ bản qua tờ bản đồ địa chính và sổ mục kê đăng ký thửa đất do Ủy ban nhân dân phường quyền quản lý. Từ năm 2006 thửa đất này nằm trong khu quy hoạch theo quyết định số 1538/QĐ – UBND ngày 12/5/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận, dự án này vẫn trong đang trong quá trình điều chỉnh quy hoạch thực hiện. Bà D không có quá trình sử dụng từ trước thời điểm 01/7/2014, không có giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ.

Việc sử dụng đất của thửa 225 tờ bản đồ số 15 không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi chiếm đất quy định tại điều 3 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được xác định như sau: “chiếm đất là sử dụng đất không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”. Hành vi vi phạm của bà D đã được phát hiện và lập biên bản ngày 30/5/2018 và ngày 11/12/2018 về việc “Tự ý lấn chiếm đất nông nghiệp”. Bà D không có chứng cứ xác định thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà theo quy định tại điều 100, 101 luật Đất đai 2013. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm xác định 1810m² là đất công, do Ủy ban nhân dân phường quản lý, việc lấn chiếm sử dụng đất của gia đình bà D là vi phạm pháp luật đất đai là có căn cứ.

Hành vi xây dựng công trình không phép xây dựng và xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường như đã phân tích về nguồn gốc đất nêu trên, việc xây dựng thực hiện tại thời điểm luật xây dựng 2014 đã ban hành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm căn cứ vào các quy định để ban hành quyết định số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019 về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, buộc bà D phá dỡ công trình xây dựng không phép, khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại diện tích đất đã chiếm là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của người khởi kiện về quyết định giải quyết khiếu nại:

Về hình thức, nội dung của quyết định hành chính: quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm, quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận được ban hành dưới hình thức văn bản chứa đựng nội dung giải quyết khiếu nại về đất đai, thỏa mãn quy định tại khoản 1, 2 điều 3 Luật Tố tụng Hành chính.

Quá trình tham gia tố tụng các đương sự trong vụ án không tranh chấp pháp lý về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành các quyết định hành chính bị kiện. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại 18, 21, 31, 33, 40 Luật khiếu nại thì các quyết định giải quyết khiếu nại được ban hành đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục.

Ngày 12/4/2019, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm ban hành quyết định số 1153/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị D. Quyết định số 1153/QĐ - UBND là quyết định giải quyết khiếu nại đối với quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 10/01/2019, có nội dung giữ nguyên quyết định số 185/QĐ – KPHQ. Ngày 01/6/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quyết định số 800/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần hai của bà Trần Thị D. Căn cứ mà Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang - Tháp chàm ban hành quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 10/01/2019 về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả như phân tích ở trên là phù hợp với quy định của pháp luật, như vậy nội dung các quyết định giải quyết khiếu nại đều đúng nên không có căn cứ để hủy bỏ.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² thửa 227 tờ bản đồ 15 là có căn cứ được chấp nhận. Đối với các yêu cầu về việc

hủy các quyết định hành chính số 185/QĐ – KPHQ ngày 10/01/2019, quyết định số 1153/QĐ – UBND ngày 12/4/2019, quyết định 800/QĐ – UBND ngày 01/6/2020 là không có căn cứ để chấp nhận. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị bác yêu cầu khởi kiện quyết định hành chính của bà Trần Thị D là phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; Riêng đối với yêu cầu khởi kiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1810m² thửa 225 tờ bản đồ 15, việc khởi kiện chưa đủ điều kiện khởi kiện nên quan điểm của Kiểm sát viên bác yêu cầu khởi kiện hành vi hành chính là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích lục bản đồ địa chính số tiền 5.510.000^d (*Năm triệu năm trăm mười ngàn đồng*), bà D tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Về án phí:

Một phần yêu cầu khởi kiện của bà D về hành vi hành chính được chấp nhận nên người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện hủy các quyết định hành chính không được chấp nhận nên bà Trần Thị D phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 3, điều 30, điều 31, điều 116, điểm c khoản 1 điều 123, điều 130 điểm h khoản 1 điều 143, khoản 1 điều 158; điều 168, điều 194; điều 204; điều 206; điều 211; điều 213 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015;

Điều 49, điều 100; điều 101, điều 105, điều 164 luật Đất đai năm 2013;

Điều 19, điều 21, điều 22, điều 36, điều 60, điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của luật đất đai 2013;

Điều 6, điều 28, khoản 1 điều 38, điều 56, điều 65, điều 66 luật xử lý vi phạm hành chính 2012

Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ – CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Điều 18; điều 21; điều 31; điều 33; điều 40 Luật khiếu nại năm 2011;

Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc “ Khiếu kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm đối với diện tích 1810 m² thửa số 225 tờ bản đồ 15 thuộc phường Văn hải, thành phố Phan rang – Tháp chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án khi có đủ điều kiện khởi kiện.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D đối với yêu cầu về việc “ Khiếu kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất” của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm đối với diện tích 274m² thửa số 227 tờ bản đồ số 15, phường Văn Hải.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm phải thực hiện hành vi hành chính công vụ tiếp nhận hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 274m² thửa đất số 227 tờ bản đồ số 15, phường Văn Hải theo đúng hiện trạng sử dụng và đúng quy định của pháp luật.

(có trích đo bản đồ địa chính kèm theo)

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc hủy các quyết định hành chính:

- Quyết định số 185/QĐ-KPHQ ngày 10/01/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm, tỉnh Ninh Thuận về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả;

- Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 12/4/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm, tỉnh Ninh Thuận về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị D;

- Quyết định số 800/QĐ-UBND ngày 01/6/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị D.

4. Về chi phí tố tụng: Số tiền 5.510.000^d (*Năm triệu năm trăm mười ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định, trích đo bản đồ địa chính bà Dồn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Ủy ban nhân dân thành phố Phan rang – Tháp chàm phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Trần Thị D phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018964 ngày 18/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 21/9/2021); đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV – THA;
- Tổ Hành chính – Tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Anh Trang

Phạm Thị Anh Trang