

Bản án số: **198/2025/HC-ST**

Ngày: 21/5/2025

*V/v: Khiếu kiện Quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Lam

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bạch Thị Kim Loan

Bà Bùi Thị Thu Giang

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Chữ Thị Bích Lệ** - Thẩm tra viên chính
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà **Đinh Thị Tuyết Mai** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm đã thụ lý số 159/2025/TLST-HC ngày 11/4/2025 về việc khiếu kiện đối với Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2025/QĐXXST-HC ngày 13/5/2025 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Ông *Hoàng Văn S*, sinh năm 1948. Nơi ở hiện nay: Thôn L, xã B, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông *Hoàng Xuân H*, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 1x phố H, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

2. **Người bị kiện:** *UBND quận L, thành phố Hà Nội*. Trụ sở: Số 01 phố V, phường V, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông *Phạm Bạch Đằng*, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND quận L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông *Lê Duy Mạnh*, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận L.

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân phường G, quận L, thành phố Hà Nội
- Bà Trần Thị A. Nơi ở hiện nay: Thôn L, xã B, huyện K, tỉnh Hưng Yên.
- Anh Hoàng Minh H, sinh năm 1983
- Chị Bùi Thị Ngọc A, sinh năm 1981
- Cháu Hoàng Minh A1, sinh năm 2008
- Cháu Hoàng Ngọc B, sinh năm 2010
- Cháu Hoàng Ngọc Thanh M, sinh năm 2020

Địa chỉ: Số 24 ngách 117/20 Nguyễn Sơn, phường G, quận L, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Minh Anh, cháu Hoàng Ngọc Bích, cháu Hoàng Ngọc Thanh Mai là anh Hoàng Minh Hiệp và chị Bùi Thị Ngọc Anh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa: Ông Hoàng Văn S (do ông Hoàng Xuân H là đại diện ủy quyền; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND quận L.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa: UBND quận L, UBND phường G, bà Trần Thị A, anh Hoàng Minh H, chị Bùi Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A được UBND quận L công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 94,70m² địa chỉ số 2x ngách xx7/2x phố N, phường G, quận L, Hà Nội (theo Bản đồ đo vẽ năm 2008). Tại Quyết định 8361/QĐ-UBND, UBND quận L thể hiện nội dung: Hộ gia đình ông nộp 100% tiền sử dụng đất với diện tích 90m² trong hạn mức và 4,7m² ngoài hạn mức theo quy định khoản 3 Điều 79 Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND và khoản 4 Điều 23, Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND.

Không đồng ý với quyết định trên, ngày 20/4/2018, ông S đã làm đơn khiếu nại gửi UBND quận L về việc xem xét lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất gia đình ông phải nộp. Nhưng không nhận được trả lời của UBND quận L.

Ngày 21/3/2025, ông S tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến UBND quận L đề nghị hủy Quyết định số 8361/QĐ-UBND.

Ngày 31/3/2025, ông S nhận được Công số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L trả lời đơn của ông S với nội dung kiến nghị của ông S đã được UBND quận L giải quyết tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 và gửi kèm Công văn số 1047/UBND-TNMT.

Tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 về việc trả lời kiến nghị của ông S thể hiện: Ông Hoàng Văn S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này 16/12/2008, nộp hồ sơ hợp lệ ngày 18/4/2013 nên đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với diện tích 94,70m² đất ở và nộp 100% tiền sử dụng

đất trong hạn mức giao đất ở mới tối đa (90m²) theo giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ và nộp tiền sử dụng đất bằng 100% giá đất ở đối với diện tích 4,7m² (ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa) theo giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nhân với hệ số điều chỉnh giá đất (do thời điểm nộp hồ sơ Nghị định 120/2010/NĐ-CP đã có hiệu lực nên phần diện tích vượt hạn mức gia tối đa phải áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất). Do đó, xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A theo Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của UBND quận L là đúng quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Văn S khởi kiện đề nghị Toà án huỷ Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận L.

Lý do ông Hoàng Văn S khởi kiện: Thừa đất có nguồn gốc do Tổng công ty Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ giao thông vận tải và bưu điện cấp cho ông Quách Văn N theo Quyết định số 28/1379/HKVN ngày 10/11/1991. Ông N đã xây dựng nhà và đưa đất sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước ngày 15/10/1993. Ngày 16/12/2008, Ông N và vợ là bà Đào Hồng Đ chuyển nhượng mảnh đất và căn nhà trên cho vợ chồng ông S. Diện tích hiện trạng mảnh đất gia đình ông đang quản lý và sử dụng là 94,7m² thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ 331-12, bản đồ địa chính vẽ năm 1993.

Năm 2013, ông S có gửi Hồ sơ xin cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tới Tổ dân phố số 3 thuộc phường G, quận L

Ngày 13/11/2014, ông S nhận được Quyết định số 8361/QĐ-UBND. Nội dung Quyết định có ghi: Nộp 100% tiền sử dụng đất với diện tích 90m² trong hạn mức và 4,7m² ngoài hạn mức, căn cứ áp dụng theo khoản 3 Điều 79 Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND và theo khoản 14, Điều 23, Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND. Ông đã liên tục có Đơn khiếu nại đối với Quyết định số 8361/QĐ-UBND

Ngày 30/01/2018, ông S nhận được Thông báo số 142/TC-UBND của UBND quận L về việc nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 20/4/2018, ông S gửi đơn kiến nghị đến UBND quận L, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L về việc đề nghị xem xét lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất gia đình ông phải nộp trước khi được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định số 8361/QĐ-UBND.

Do không nhận được văn bản trả lời, ngày 21/3/2025, ông S tiếp tục có Đơn kiến nghị gửi UBND quận L đề nghị UBND quận L huỷ Quyết định số 8361/QĐ-UBND và xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất gia đình ông phải nộp theo Luật đất đai năm 2024 đã có hiệu lực.

Ngày 31/3/2025, ông S nhận được Công số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L trả lời đơn của ông S với nội dung kiến nghị của ông S đã được UBND quận L giải quyết tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018.

Ông S không đồng ý với các nội dung trả lời, giải quyết của UBND quận L tại Công văn số 621/UBND-TNMT và 1047/UBND-TNMT của UBND quận L vì: Theo quy định điểm g khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, hồ sơ giấy tờ thừa đất của gia đình ông đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

*** Người bị kiện: Ủy ban nhân dân quận L trình bày:**

- Về nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất: Thửa đất có nguồn gốc do Tổng Công ty Hàng không Việt Nam cho ông Quách Văn N mượn đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 28/1379/HKVN ngày 10/11/1991 với diện tích 87.0m². Ông N đã xây dựng nhà và đưa đất sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước ngày 15/10/1993.

Ngày 16/12/2008, ông Quách Văn N và vợ là Đào Hồng Đ chuyển nhượng 94,3m² đất cho ông Hoàng Văn S và vợ là Trần Thị A (có xác nhận của UBND thị trấn Lương Bằng về chữ ký của ông S, bà Ánh).

Diện tích hiện trạng ông S, bà Ánh đang quản lý sử dụng là 94.7m², thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ 331-12, bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993.

- Về thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ: Theo xác nhận ngày 24/5/2018 của UBND phường G, ông Hoàng Văn S và vợ là bà Trần Thị A đã kê khai và nộp đủ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2013 (thời điểm Nghị định 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội có hiệu lực thực hiện)

Như vậy, thửa đất thuộc trường hợp cơ quan tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng đơn vị đã tự chuyển mục đích sang đất ở và phân phối cho cán bộ công nhân viên để xây dựng nhà ở trước ngày 15/10/1993.

Sau khi được Tổng công ty Hàng không Việt Nam cho mượn đất và sử dụng ổn định; đến ngày 16/12/2008, ông Quách Văn N và vợ là Đào Hồng Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 94.3m² đất nêu trên cho ông Hoàng Văn S và vợ là Trần Thị A; như vậy việc chuyển quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông N sang cho vợ chồng ông S là vi phạm khoản 1 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ về thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng Giấy chứng nhận.

Ngày 24/4/2013, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND, trong đó quy định xử lý cấp GCN đối với các trường hợp đã nhận chuyển nhượng, sau ngày 01/01/2008 mà bên chuyển nhượng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại khoản 14 Điều 23 Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND thành phố Hà Nội quy định: “Trường hợp người mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 1/1/2008 nhưng bên bán, chuyển nhượng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đất này người chuyển nhượng đã sử dụng trước ngày 1/7/2004, nay phù hợp với quy hoạch được duyệt và không có tranh chấp, khiếu kiện được chính quyền địa phương xác nhận thì được cấp GCN và phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp GCN”.

Ông Hoàng Văn S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2008 (sau ngày 01/1/2008), nộp hồ sơ hợp lệ ngày 18/4/2013 nên đủ điều kiện cấp GCNQSD đất ở với diện tích 94.70m² và phải nộp 100% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở mới tối đa (90m²) theo giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ và 4.7m² (ngoài hạn mức giao đất ở mới xác định theo mức tối đa) theo giá đất do UBND thành phố quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận nhân với hệ số điều chỉnh giá đất (do thời điểm nộp hồ sơ Nghị định 120/2010/NĐ-CP đã có hiệu lực nên phần diện tích vượt hạn mức giao tối đa phải áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất).

Do đó việc xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A theo Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND quận L là đúng quy định.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân phường G trình bày:

Về nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất: Thửa đất có nguồn gốc do Tổng Công ty Hàng không Việt Nam cho ông Quách Văn N mượn đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 28/1379/HKVN ngày 10/11/1991 với diện tích 87.0m². Ông N đã xây dựng nhà và đưa đất sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước ngày 15/10/1993.

Ngày 16/12/2008, ông Quách Văn N và vợ là Đào Hồng Đ chuyển nhượng 94,3m² đất cho ông Hoàng Văn S và vợ là Trần Thị A (có xác nhận của UBND thị trấn Lương Bằng về chữ ký của ông S, bà Ánh).

Diện tích hiện trạng ông S, bà Ánh đang quản lý sử dụng là 94.7m², thuộc thửa đất số 438, tờ bản đồ 331-12, bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993 (thửa 186 tờ 02 theo bản đồ đo vẽ năm 2008).

Về quá trình kê khai, đăng ký cấp GNQSD đất: Ngày 18/4/2013, UBND phường tiếp nhận hồ sơ kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất của ông Hoàng Văn S đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02. diện tích 94.7m² tại địa chỉ số 24/117/20 phố N, phường G. Mã hồ sơ 66813

Ngày 24/4/2013, UBND phường có thông báo số 62/UBND về việc bổ sung hồ sơ.

Ngày 11/9/2014, UBND phường có tờ trình số 89/TTr-UBND về việc đề nghị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A.

Ngày 07/11/2014, UBND quận L ban hành Quyết định số 8361/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02. diện tích 94.7m² tại địa chỉ số 24/117/20 phố N, phường G.

Về xác nhận thời điểm nộp hồ sơ: Theo hồ sơ lưu giữ tại phường, UBND phường đã xác nhận thời điểm nộp hồ sơ kê khai cấp GCNQSD đất của ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị A là ngày 18/4/2013.

UBND phường Gia Thụy đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, xét xử theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị A, anh Hoàng Minh H, chị Bùi Thị A thống nhất trình bày: Nhất trí với nội dung khởi kiện của ông Hoàng Văn S và xin được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Văn S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử hủy Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận L và bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử hủy Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 và Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L về việc trả lời kiến nghị của ông S

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện sau khi phát biểu, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa:**

+ Về tố tụng: Hoạt động thụ lý và tiến hành tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đúng quy định; đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S hủy Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hủy các Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 và Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L về việc trả lời kiến nghị của ông S của UBND quận L.

+ Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên UBND quận L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Về tố tụng:

Đối tượng khởi kiện là Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của UBND quận L cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A được ban hành trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 3 và Điều 30 Luật Tố tụng hành chính;

Tại phiên tòa, ông Hoàng Văn S bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử hủy Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 và Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L về việc trả lời kiến nghị của ông S. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung này vì đây là các văn bản hành chính có liên quan đến quyết định hành chính bị khiếu kiện trước đó mà Hội đồng xét xử phải xem xét tính hợp pháp và có căn cứ theo quy định tại Điều 173 Luật Tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 07/11/2014, UBND quận L ban hành Quyết định số 8361/QĐ-UBND, không đồng ý với nội dung văn bản ông Hoàng Văn S đã khiếu nại văn bản trên. Ngày 13/6/2018 UBND quận L ban hành Văn bản số 1047/UBND-TNMT về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Hoàng Văn S nhưng không tổng đạt trực tiếp cho ông S mà gửi qua đường bưu điện. Ông S trình bày, ông không nhận được văn bản này nên vẫn tiếp tục gửi đơn khiếu nại, kiến nghị. Tại Văn bản số 917/UBND-TNMT ngày 5/5/2025 của UBND quận L thể hiện: “Qua rà soát đến thời điểm hiện nay, UBND quận L không có tài liệu nào thể hiện thời điểm bàn giao văn bản cho ông Hoàng Văn S, tài liệu chứng minh việc ông Hoàng Văn S đã nhận được văn bản số 1047/UBND-TNMT của UBND quận L”. Ngày 31/3/2025, UBND quận L ban hành Công văn số 621/UBND-TNMT về trả lời đơn của ông S với nội dung kiến nghị của ông S đã được UBND quận L giải quyết tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 và gửi kèm Văn bản số 1047/UBND-TNMT. Ông S trình bày ngày 31/3/2025 ông mới chính thức nhận được Văn bản số 1047/UBND-TNMT và sau đó ngày 08/4/2025, ông Hoàng Văn S gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 8361/QĐ-UBND nêu trên. Hội đồng xét xử nhận định yêu cầu khởi kiện của ông S là đảm bảo về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận L nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của người bị kiện là Ủy ban nhân dân quận L,

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường G, bà Trần Thị A, anh Hoàng Minh H, chị Bùi Thị Ngọc A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Luật Tổ tụng hành chính, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung các yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về trình tự, thẩm quyền, thủ tục ban hành Quyết định:

Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của Ủy ban nhân dân quận L về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 94,70m² địa chỉ số 2x ngách xx/7/2x phố N, phường G, quận L, Hà Nội (theo Bản đồ đo vẽ năm 2008) đối với ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A ban hành đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2]. Về nội dung giải quyết của Quyết định hành chính:

[2.2.1] Đối với Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của UBND quận L về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thời điểm nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận hợp lệ của hộ ông S: Ngày 8/3/2012, ông S và bà Ánh làm đơn và hồ sơ đề nghị Cấp giấy chứng nhận. UBND phường Gia Thụy tiếp nhận hồ sơ ngày 18/4/2013. Ngày 10/9/2014, UBND phường Gia Thụy ký xác nhận Đơn đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận. Ngày 11/9/2014, UBND phường G ban hành Tờ trình số 89/TTr-UBND về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với hộ ông S. Ngày 11/9/2014, UBND phường G ban hành Văn bản số 878/UBND về việc xác nhận thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình ông S gửi UBND quận L và Chi cục thuế quận L là ngày 18/4/2013. Ngày 31/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký xác nhận Đơn đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận. Ngày 7/11/2014, UBND quận L ban hành Quyết định số 8361/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với hộ ông S.

Theo Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai năm 2003 (Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn như sau: *Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau: Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; ...; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối*

với trường hợp không đủ điều kiện...; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

Như vậy, theo quy định pháp luật viện dẫn trên thì UBND phường G không có thẩm quyền xác định thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với hộ gia đình ông S. Ngày 31/10/2014, Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận hồ sơ của hộ gia đình ông S đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Do đó, xác định hồ sơ hộ gia đình ông S hợp lệ là ngày 31/10/2014. Do đó, áp dụng Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án. UBND quận L căn cứ vào xác nhận của UBND phường G xác định ngày nộp hồ sơ hợp lệ của hộ ông S ngày 18/4/2013 và áp dụng văn bản pháp luật hướng dẫn Luật đất đai 2003 để làm căn cứ giải quyết vụ việc là không chính xác.

Ông S cho rằng Quyết định số 8361/QĐ-UBND của UBND quận L xác định hộ gia đình ông nộp 100% tiền sử dụng đất với diện tích 90m² trong hạn mức và 4,7m² ngoài hạn mức theo quy định khoản 3 Điều 79 Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND và khoản 4 Điều 23, Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND là không phù hợp. Hội đồng xét xử nhận định:

- Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 94,70m² địa chỉ số 2x ngách xx7/2x phố N, phường G, quận L, Hà Nội có nguồn gốc do Tổng công ty Hàng không Việt Nam cho ông Quách Văn N mượn để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 28/1379/HKVN ngày 10/11/1991 với diện tích 87,0m². Ông N đã xây dựng nhà và đưa đất sử dụng vào mục đích để ở trước ngày 15/10/1993. Ông N đóng thuế nhà, đất từ năm 1992 đến ngày 12/4/2008.

Sổ mục kê và bản đồ địa chính đo vẽ năm 1993, thể hiện thửa đất số 438, tờ bản đồ số 331-12, diện tích 97m² loại đất thổ cư, tên chủ sử dụng đất Quách Văn N, biến động tăng 10m² so với Quyết định số 28/1379/HKVN, nguyên nhân diện tích biến động tăng 10m² là do tự sử dụng sau ngày 10/11/1991 đến ngày 15/10/1993. Bản đồ địa chính phường đo vẽ năm 2008 thể hiện thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích 97,9m², diện tích tăng biến động so với bản đồ năm 1996, nguyên nhân tăng 0,9m² là do sai số đo đạc.

Ngày 16/12/2008, ông Quách Văn N và vợ là bà Đào Hồng Đ chuyển nhượng 94,3m² đất cho ông Hoàng Văn S và vợ là bà Trần Thị A (có xác nhận của UBND thị trấn L về chữ ký của ông S và bà A).

Hiện trạng vợ chồng ông S và bà A sử dụng là 94,7m² thuộc thửa đất số thửa đất số 186, tờ bản đồ số 2, diện tích biến động giảm 3,2m², nguyên nhân diện tích biến động giảm là do sai số đo đạc.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất 94,7m² hộ gia đình Ông N sử dụng có nguồn gốc là đất của Cơ quan Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, Tổng Công ty đã chuyển mục đích sang đất ở phân phối cho cán bộ công nhân viên để xây dựng nhà

ở năm 1991 trong đó có hộ gia đình Ông N. Ông N xây dựng nhà để ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993. Trong quá trình sử dụng đất, Ông N thực hiện đóng thuế sử dụng đầy đủ, không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý về vi phạm hành chính về hành vi vi phạm đất đai, không tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch đất ở. Do đó, xác định hộ gia đình Ông N sử dụng đất thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm g Điều 100 Luật đất đai 2013. Theo Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai: *Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.* Vì vậy, diện tích đất 94,7m² hộ gia đình Ông N sử dụng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/12/2008, ông Quách Văn N và vợ là bà Đào Hồng Đ chuyển nhượng 94,3m² đất cho ông Hoàng Văn S và vợ là bà Trần Thị A. Việc mua bán giữa các bên bằng giấy viết tay chỉ có chính quyền địa phương xác nhận chữ ký của ông S, bà A. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ Ông N và hộ ông S không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng phía ông S đã thực hiện giao cho hộ gia đình Ông N toàn bộ số tiền 2.168.900.000 đồng, hộ gia đình Ông N cũng đã giao quyền sử dụng đất cho ông S nên giao dịch mua bán chuyển nhượng giữa hộ gia đình Ông N và ông S được công nhận hiệu lực.

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định: *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.*

Theo quy định pháp luật viện dẫn nêu trên, hộ gia đình ông S sử dụng đất thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, gia đình ông sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993, không vi phạm quy định về đất đai, khi cấp Giấy chứng nhận thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất 94,7m². Do đó, UBND quận L xác định hộ gia đình ông S phải nộp 100% tiền sử dụng đất trong hạn mức diện tích đất 90m² và ngoài hạn mức diện tích đất 4,7m² là không đúng quy định pháp luật.

Như vậy, việc UBND quận L ban hành Quyết định số 8631/QĐ – UBND ngày 7/11/2014 với nội dung: Hộ gia đình ông S nộp 100% tiền sử dụng đất với diện tích 90m² trong hạn mức và 4,7m² ngoài hạn mức theo quy định khoản 3 Điều 79 Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND và khoản 4 Điều 23, Quyết định số 13/2013/QĐ-UBND là không phù hợp với quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ pháp lý để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S về hủy Quyết định số 8631/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của UBND quận L.

[2.2.2] Đối với Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 về việc trả lời kiến nghị của ông Hoàng Văn S, Hội đồng xét xử nhận định:

Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành: Ông S có đơn khiếu nại Quyết định số 8361/QĐ-UBND. UBND quận L ban hành Văn bản số 1047/UBND-TNMT là không chính xác. Lẽ ra trong trường hợp này Chủ tịch UBND quận L phải ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại theo quy định tại Điều 17 Luật Khiếu nại. Tuy nhiên Văn bản số 1047/UBND-TNMT chứa đựng nội dung giải quyết khiếu nại của ông S, do đó xác định Văn bản số 1047/UBND-TNMT là quyết định giải quyết khiếu nại.

Về nội dung: Như phân tích ở trên Quyết định số 8361/QĐ-UBND ban hành không đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn bản số 1047/UBND-TNMT có nội dung xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A theo Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của UBND quận L là đúng quy định của pháp luật là không có căn cứ. Vì vậy, cần thiết phải hủy Văn bản số 1047/UBND-TNMT của UBND quận L để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho hộ gia đình ông S.

[2.2.3] Đối với Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L trả lời đơn của ông S, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành: Trên cơ sở đơn khiếu nại ngày 21/3/2025 của ông S, UBND quận L ban hành Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 về việc trả lời đơn của ông S. Việc UBND quận L ban hành văn bản giải quyết khiếu nại là không đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều 28 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2019, Điều 17 Luật Khiếu nại. Bởi lẽ trong trường hợp này UBND quận L phải hướng dẫn ông S khiếu nại tiếp đến Chủ tịch UBND thành phố để giải quyết vì UBND quận L đã giải quyết khiếu nại của ông S tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT.

- Về nội dung: Như phân tích ở trên, Văn bản số 1047/UBND-TNMT của UBND quận L có nội dung xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận cho ông Hoàng Văn S và bà Trần Thị A là không có cơ sở. Do đó, Văn bản số 621/UBND-TNMT không giải quyết khiếu nại của ông S, xác định đã giải quyết tại Văn bản số 1047/UBND-TNMT là không có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần thiết phải hủy Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/3/2025 của UBND quận L.

Từ phân tích nhận định đánh giá trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S nên căn cứ điểm b khoản 1

Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S được chấp nhận nên UBND quận L phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại 348 Luật Tổ tụng hành chính và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 204 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính.

Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 3; Điều 30; Khoản 3 Điều 32; Điều 116; Điều 158; Điều 173; Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 193; Điều 204; Khoản 1 Điều 206 và Khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Luật đất đai năm 2013; Nghị Định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn S:

- Tuyên hủy Quyết định số 8361/QĐ-UBND ngày 7/11/2014 của UBND quận L về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân quận L.

- Tuyên hủy Văn bản số 1047/UBND-TNMT ngày 13/6/2018 về việc trả lời kiến nghị của ông Hoàng Văn S về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện khi được công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại: Số 2x ngách 1xx/2x phố N, phường G, quận L, thành phố Hà Nội.

- Tuyên hủy Văn bản số 621/UBND-TNMT ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân quận L về việc trả lời đơn của ông Hoàng Văn S.

- Buộc Ủy ban nhân dân quận L thực hiện nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, diện tích 94,70m² địa chỉ số 2x ngách xx7/2x phố N, phường G, quận L, thành phố Hà Nội cho ông Hoàng Văn S, bà Trần Thị A theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân quận L phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

3. Ông Hoàng Văn S (đại diện ủy quyền là ông Hoàng Xuân H) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ủy ban nhân dân quận L, Ủy ban nhân dân phường Gia Thụy, bà Trần Thị A, anh Hoàng Minh H, chị Bùi Thị Ngọc A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ/ VPTA.

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

Nguyễn Hồng Lam