

1

2. Người bị kiện:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 508 đường N1, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi: Ông Lê Văn H1 – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 theo Quyết định số 07/QĐ-VPĐKĐ ngày 19/01/2021 của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Số 135 đường Tr, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N. Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân phường N: Ông Hồ Đình C – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N theo Văn bản số 41/UBND ngày 19/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N.

Cùng địa chỉ: Số 244 Nguyễn Du, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1. Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 – Ông Lê Văn H1.

Địa chỉ: Số 135 đường Tr, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bà Phạm Thị Lệ Th, sinh năm 1962. Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 891/2 Đường Q, Tổ 13, phường N, thành phố Q1.

- Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1934.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1969. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 891/3 Đường Q, Tổ 13, phường N, thành phố Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/8/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ghi ngày 20/8/2020, bản tự khai ngày 20/10/2020; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Lê Văn T trình bày:

Ông Lê Văn T công tác tại Công ty Dược Quảng Ngãi từ năm 1980. Vào ngày 30/4/1993, ông T được Giám đốc công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá căn nhà số cũ là 337 (nay số nhà mới là 891) Đường Q, phường N, thành phố Q1. Theo Quyết định số 148/QĐ-XN ngày 30/4/1993 về việc bán hóa giá nhà ở cho cán bộ công nhân viên (sau đây viết tắt là Quyết định số 148/QĐ-XN), ngôi nhà mua số tiền 1.400.000đ (ông đã nộp đủ tiền tại Phiếu thu số 694, ngày 30/4/1993). Trong Quyết định số 148/QĐ-XN ghi rõ hiện trạng ngôi nhà và địa giới có bản vẽ kèm theo. Nhà có vị trí và cấu trúc: Móng xây đá chẻ vữa XM 50; tường xây gạch đặc dày 110; mái lợp ngói 22viên/m²; vì kèo gỗ; nền láng xi măng và lát gạch; cửa đi, cửa sổ Pano, có giới cận: Đông giáp nhà ông Đỗ Quang Hiền; Tây giáp đường Q; Nam giáp nhà bà Trần Thị Đ; Bắc giáp nhà ông Thân Châu Thanh. Diện tích xây dựng 102m². Tại sơ đồ vị trí ngôi nhà có chữ ký của bên bán là Giám đốc Công ty Dược Quảng Ngãi; bên mua là ông; bà Trần Thị Đ và ông Thân Châu Thanh (là những người có giới cận liền kề); Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi; UBND xã Nghĩa Chánh (nay là UBND phường N).

Sau khi mua nhà hóa giá như trên, ông được Phòng Xây dựng nhà đất thị xã Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận số nhà cũ là 337, số nhà mới là 891 đường Q, phường N vào ngày 25/01/1995; đồng thời ông quản lý sử dụng mãi đến nay. Bản thân ông là thương binh loại A nên được Nhà nước miễn toàn bộ thuế nhà đất.

Từ năm 2005 đến nay, ông nhiều lần làm hồ sơ gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q1, sau đó gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố Q1 để yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 891 đường Q nhưng đều bị Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố Q1 thông báo trả hồ sơ không giải quyết. Cụ thể mới nhất là Thông báo số 687/TB- NTPQN, ngày 22/4/2020 (sau đây viết tắt là Thông báo số 687/TB-CNTPQN).

Tại Thông báo số 687/TB-CNTPQN, thông báo cho ông đến nhận lại hồ sơ vì các lý do sau đây:

Ngày 20/4/2020, nhân viên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 phối hợp cùng cán bộ địa chính phường N tiến hành kiểm tra, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của ông Lê Văn T theo quy định, nhưng cán bộ địa chính phường N cung cấp thông tin là thửa đất ông Lê Văn T đang tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ, UBND phường N đã mời hòa giải nhưng không đảm bảo đúng thành phần dự họp nên hòa giải chưa thành (có Báo cáo số 13/BC-UBND, ngày 28/01/2019 và đơn khiếu nại của bà Th, bà Đ kèm theo). Như vậy, trường hợp của ông Lê Văn T đang tranh chấp nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q1 không phối hợp kiểm tra, đo

đặc hiện trạng, khi nào tranh chấp được giải quyết xong thì ông nộp lại hồ sơ để được xem xét giải quyết theo quy định. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường N.

Sau khi nhận được Thông báo số 687/TB-CNTPQN, ông thấy rằng hành vi của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 trả lại hồ sơ và việc UBND phường N không ký xác nhận nguồn gốc nhà đất của ông mà cho rằng đất đang có tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ là hành vi trái pháp luật, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Hành vi trái pháp luật này được ông chứng minh qua các tài liệu, chứng cứ sau đây: Năm 2005, ông làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên thì bà Th, bà Đ tranh chấp lối đi chung với ông. Việc tranh chấp đã được UBND phường N hòa giải lần đầu vào ngày 07/6/2005; hòa giải lần hai vào ngày 27/10/2005. Tiếp đến vào ngày 28/7/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q1, UBND phường N tiếp tục hòa giải nhưng không T. Do hòa giải không T nên bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q1. Ngày 26/12/2005, Tòa án nhân dân thành phố Q1 trả đơn khởi kiện cho bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ, lý do trả đơn vì “Không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và hợp pháp theo quy định của pháp luật”.

Năm 2006, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ tiếp tục khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q1. Ngày 24/3/2006, Tòa án nhân dân thành phố Q1 tiếp tục trả đơn khởi kiện cho bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ, lý do trả đơn vì “Không bổ sung chứng cứ theo quy định của pháp luật; không có chứng cứ chứng minh việc lấn chiếm lối đi, đơn khởi kiện không ký tên”.

Năm 2008, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ lại khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn T tháo dỡ những đồ đạc mà ông T đã xây dựng để trả lại phần đất thuộc lối đi chung. Ngày 06/3/2008, Tòa án nhân dân thành phố Q1 có Thông báo số 25/TB-TA và số 26/TB-TA trả lại đơn khởi kiện cho bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ, lý do trả đơn vì đã quá thời hạn nhưng các bà không bổ sung đơn khởi kiện theo Thông báo số 12/TB-TA và số 13/TB-TA ngày 22/01/2008 của Tòa án về việc yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện. Bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ tiếp tục khởi kiện, cùng ngày 04/8/2008 Tòa án nhân dân thành phố Q1 có Thông báo số 100/TB-TA và số 101/TB-TA trả lại đơn khởi kiện cho bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ với lý do: “Theo các tài liệu bà cung cấp cho Tòa án thì diện tích đất bà đang tranh chấp với ông Lê Văn T là hành lang làm đường đi chung

không được công ty Dược Quảng Ngãi hóa giá cho các bà cũng như ông T. Phần đất này do Tập thể Xí nghiệp Dược đứng tên đăng ký kê khai trong sổ Mục kê và sổ đăng ký ruộng đất mẫu 5a. Do đó bà không có quyền khởi kiện. Hơn nữa yêu cầu của bà là loại việc không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án”. Sau đó ông đã nhiều lần làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên, nhưng đều bị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 trả hồ sơ cũng với lý do: “Bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ đang có tranh chấp lỗi đi chung nên chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Năm 2013 ông tiếp tục gửi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên. Ngày 31/8/2013 Tổ trưởng Tổ dân phố 13 phường N tiến hành lập biên bản họp lấy phiếu ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Tại Biên bản cuộc họp này có xác nhận của UBND phường N; Tổ trưởng Tổ dân phố 13 và 10 hộ dân tham gia cùng ký xác nhận nội dung như sau: “Nguyên thửa đất và ngôi nhà tại Tổ 13 phường N là của công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá cho ông Lê Văn T vào ngày 30/4/1993 theo Quyết định số 148/QĐ-XN. Ông T đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước bạ và ông T đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay ổn định và không có tranh chấp (có hồ sơ mua bán nhà đất kèm theo)”.

Ngày 11/9/2013 UBND phường N niêm yết công khai phiếu lấy ý kiến khu dân cư từ ngày 11/9/2013 đến ngày 25/9/2013 tại UBND phường N. Ngày 26/9/2013, UBND phường N lập biên bản kết thúc công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong biên bản này, UBND phường N xác định: Trong thời gian thông báo công khai hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Văn T đến nay không có ý kiến phản ánh và không có đơn tranh chấp, khiếu nại về việc sử dụng đất của ông Lê Văn T. Thế nhưng vào ngày 03/4/2014, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 lại ra Thông báo số 161/TB-VPĐKQSDĐ trả lại hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông cũng với lý do: “bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ không thống nhất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T; đất đang có tranh chấp”.

Từ những chứng cứ và trình bày như trên, ông T khẳng định: Việc ông mua hóa giá nhà số 891 Đường Q theo Quyết định 148/QĐ-XN của công ty Dược Quảng Ngãi từ năm 1993 là hợp pháp. Việc bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ tranh chấp lỗi đi chung với ông đã được UBND phường N hòa giải đúng quy định tại Điều 135 Luật đất đai năm 2003 và Điều 159 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai. Sau khi hòa giải

không T, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ đã thực hiện quyền khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Q1, nhưng đã bị Tòa án nhiều lần trả lại đơn khởi kiện.

Ông T xác định hành vi trái pháp luật của UBND phường N được chứng minh như sau: Mặc dù UBND phường N không trực tiếp ký xác nhận vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông để tham mưu cho cấp trên xem xét, giải quyết nhưng qua các văn bản trả lời của UBND phường N cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 thì nội dung các văn bản trên đều xác nhận nhà đất của ông tại số 891 Đường Q thuộc Tổ 13, phường N, thành phố Q1 đang có tranh chấp với Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ nên chưa đủ điều kiện để UBND phường tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, việc bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ tranh chấp lối đi chung với ông đã được UBND phường N hòa giải nhiều lần từ năm 2005 đến năm 2007. Sau đó bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ thực hiện quyền khởi kiện của các bà đến Tòa án nhân dân thành phố Q1 và Tòa án đã trả đơn khởi kiện; đồng thời Tòa án đã xác định rõ tại các thông báo trả lại đơn khởi kiện là các bà không có quyền khởi kiện.

Do chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không thể sửa chữa, xây dựng lại ngôi nhà. Toàn bộ diện tích nhà đất ông mua hóa giá của công ty Dược Quảng Ngãi có sơ đồ bản vẽ, vị trí, giới cận cụ thể, đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký xác nhận, hiện nay vẫn còn nguyên như cũ.

Việc UBND phường N có nhiều văn bản trả lời cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 về việc xác định nhà đất tại số 891 Đường Q, thành phố Q1 của ông đang có tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ là hành vi xác nhận trái pháp luật.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hành vi trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thông báo số 687/TB-CNTPN, ngày 22/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 là hành vi hành chính trái pháp luật;

Tuyên bố hành vi xác nhận của UBND phường N, thành phố Q1 về nội dung nhà đất số 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 đang tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ là hành vi hành chính trái pháp luật;

Buộc UBND phường N, thành phố Q1 xác nhận nguồn gốc sử dụng nhà đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N theo nội dung mà UBND phường N, thành phố Q1 đã xác nhận tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào ngày 31/8/2013;

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 để làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản ý kiến ngày 18/11/2020, người bị kiện Ủy ban nhân dân phường N trình bày:

Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 52 phường N, thành phố Q1 đo vẽ năm 2016 mà ông Lê Văn T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang có sự tranh chấp giữa ông T với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ. UBND phường đã hòa giải nhiều lần vào các ngày 07/6/2005 và ngày 27/10/2005 nhưng không T. Ngày 06/12/2018, UBND phường tiếp tục tổ chức hòa giải tranh chấp đường đi giữa ông Lê Văn T với bà Phạm Thị Lệ Th, bà Trần Thị Đ nhưng bà Đ và bà Th vắng mặt nên UBND phường không thể thực hiện việc hòa giải theo quy định.

Ngày 27/5/2020, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ có đơn khiếu nại gửi UBND thành phố Q1 với nội dung: “Kiến nghị các cấp có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T”.

Ngày 22/4/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 có Thông báo số 687/TB-CNTPQN trả hồ sơ yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T với lý do đang có tranh chấp về lối đi chung với bà Th và bà Đ.

Phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 31/8/2013 là để phục vụ cho việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013 nhưng đến năm 2020 tức 07 năm sau khi lập Phiếu lấy ý kiến khu dân cư, ông Lê Văn T mới làm Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể sử dụng Phiếu lấy ý kiến khu dân cư của năm 2013 làm cơ sở cho việc xác nhận xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2020. Do đó, UBND phường N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Lê Văn T.

Tại Văn bản số 1044/VPĐKD-ĐKCG ngày 24/9/2020, người bị kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T:

Ngày 10/3/2020, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh thành phố Q1 (sau đây viết tắt là Chi nhánh thành phố Q1) tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của ông Lê Văn T, đất tại phường N, thành phố Q1. Ngày 20/4/2020, Chi nhánh thành phố Q1 phối hợp với công chức địa chính phường tiến hành kiểm tra, xác minh, thẩm định hồ sơ. Trong quá trình kiểm tra, thẩm định hồ sơ, công chức địa chính phường N có cung cấp Đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Lê Th và bà Trần Thị Đ (là những người sử dụng đất liền kề với ông Lê Văn T) và Báo cáo số 13/BC-UBND ngày 28/01/2019 của UBND phường N. Theo nội dung đơn của bà Phạm Thị Lê Th và bà Trần Thị Đ, ý kiến của công chức địa chính phường (thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 20/4/2020) và nội dung Báo cáo số 13/BC-UBND của UBND phường N thì UBND phường N đã thụ lý đơn khiếu nại của bà Phạm Thị Lê Th và bà Trần Thị Đ nhưng chưa giải quyết dứt điểm. Do đó, công chức địa chính không đủ cơ sở ghi nội dung xác nhận vào Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông Lê Văn T để tham mưu lãnh đạo UBND phường N xác nhận. Ngày 22/4/2020, Chi nhánh thành phố Q1 có Thông báo số 687/TB-CNTPQN trả hồ sơ cho ông Lê Văn T do không đủ điều kiện giải quyết; đồng thời Chi nhánh thành phố Q1 cũng hướng dẫn cho ông Lê Văn T liên hệ với UBND phường N để được giải quyết theo đúng quy định.

Quan điểm của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi: Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu của ông Lê Văn T thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thành phố Q1. Về trình tự, thủ tục thực hiện theo Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, thửa đất ông Lê Văn T hiện đang có tranh chấp chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết dứt điểm và UBND phường cũng chưa xác nhận vào đơn đăng ký của ông Lê Văn T.

Căn cứ quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh thành phố Q1 có Thông báo số 687/TB-CNTPQN ngày 22/4/2020 trả lại hồ sơ cho ông Lê Văn T là đúng quy định pháp luật. Do đó, việc ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi hành chính trả hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Chi nhánh thành phố Q1 tại Thông báo số 687/TB-CNTPQN ngày 22/4/2020 là hành vi trái pháp luật; Buộc Chi nhánh thành phố Q1 nhận lại hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T là không có cơ sở, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bác nội dung đơn khởi kiện của ông Lê Văn T.

Tại bản trình bày ngày 28/9/2020 và tại phiên tòa, ông Lê Văn HI – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 trình bày:

Ngày 10/3/2020, Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Quảng Ngãi tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Lê Văn T. Ngày 20/4/2020, nhân viên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 phối hợp cùng công chức địa chính phường N kiểm tra, xác minh, thẩm tra đo đạc hiện trạng sử dụng đất của ông Lê Văn T theo quy định. Trong quá trình kiểm tra, xác minh, công chức địa chính phường N cung cấp thông tin bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ (hộ sử dụng đất liền kề) đang tranh chấp với ông Lê Văn T. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 đã có Thông báo số 687/TB -CNTPQN ngày 22/4/2020 về việc trả hồ sơ không giải quyết của ông Lê Văn T và hướng dẫn ông liên hệ với UBND phường N để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh thành phố Q1 có Thông báo số 687/TB-CNTPQN ngày 22/4/2020 trả lại hồ sơ cho ông Lê Văn T là đúng quy định pháp luật.

Tại Biên bản làm việc ngày 12/11/2020, đơn trình bày ngày 08/01/2021 và tại phiên tòa, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Th công tác tại Công ty Dược Quảng Ngãi từ năm 1978, năm 1994 bà Đ Giám đốc Công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá căn nhà số 02 thuộc dãy nhà tập thể, số nhà cũ là 337 (nay số nhà mới là 891) Đường Q, phường N, thành phố Q1), theo Quyết định số 41/QĐ-CTD ngày 19/3/1994 với số tiền là 1.142.000đ). Nhà có diện tích: chiều dài 11,5m, chiều ngang 4,35m, diện tích 50,2m²; giới cận: Đông giáp tường nhà ông Nguyễn Tri Bàng (hiện nay ông Bàng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Được sử dụng), Tây giáp khoảng đất trống có kích thước rộng 1m làm sân phơi ngăn cách giữa nhà bà Th với nhà ông Lê Văn T, phía Nam giáp đường đi chung, phía Bắc giáp nhà ông Thân Châu Thanh. Công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá ngôi nhà tập thể số 337 (nay số nhà mới là 891) Đường Q, phường N, thành phố Q1 cho 03 hộ là ông Lê Văn T nhà số 01, bà Phạm Thị Lệ Th nhà số 02 và ông Nguyễn Tri Bàng nhà số 03 (hiện ngôi nhà này bà Nguyễn Thị Được sử dụng). Theo Biên bản họp giữa Công ty Dược với các hộ mua nhà hóa giá ngày 19/8/1994 và Biên bản bàn giao ranh giới nhà ở số 337 cho 03 chủ hộ ngày 28/8/1994 thể hiện: nhà ông T có diện 66,6m², nhà bà Th có diện tích 50,2m² và nhà ông Bàng (bà Đ) có diện tích 26,97m², phần đất trống có chiều dài 17,5m và chiều rộng 5,8m. Biên bản cũng

thể hiện rõ phần hành lang là đường đi chung không hộ nào được sử dụng vào việc cá nhân như phơi quần áo cũng như làm công trình phụ.

Diện tích nhà số 337 (nay số nhà mới là 891) Đường Q, Công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá cho ông Lê Văn T, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ có diện tích rõ ràng cụ thể. Theo hiện trạng sử dụng thì nhà ông Lê Văn T nằm ở mặt tiền đường Q, còn nhà bà Th và nhà bà Đ ở phía sau nhà ông T, hai bà sử dụng lối đi bên hông nhà ông T. Lối đi này là đường đi chung cho cả hai hộ bà Th, Được. Tuy nhiên ông Lê Văn T đã che tôn làm nhà tắm lẫn chiếm lối đi chung với diện tích khoảng 7,2m² gây khó khăn cho gia đình hai bà nên các bà đã nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ nhưng ông T không thực hiện. Việc tranh chấp lối đi chung giữa hai bà với ông T đã được UBND phường N hòa giải nhiều lần nhưng không T, vụ việc kéo dài từ năm 2005 đến nay, tại các buổi hòa giải ông T cung cấp bản vẽ hóa giá nhà nhưng bản vẽ của ông T không đúng với diện tích thực tế mà công ty Dược Quảng Ngãi đã bán cho ông T. Ông T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất lối đi chung nên hai bà tranh chấp và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 trả hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông T là đúng quy định pháp luật, việc khởi kiện của ông T là không có căn cứ. Hai bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn T:
Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu tuyên bố hành vi trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thông báo số 687/TB-CNTPN, ngày 22/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 là hành vi hành chính trái pháp luật; Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 để làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật;

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2021/HC-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm a, c khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, khoản 1 Điều 358, khoản 1 Điều 359 Luật Tổ tụng hành chính;

điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hành vi xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 về nội dung nhà đất số 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 đang tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ là hành vi hành chính trái pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân phường N phải xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T theo đúng quy định của pháp luật.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hành vi trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thông báo số 687/TB-CNTPN, ngày 22/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 là hành vi hành chính trái pháp luật;

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 để làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật;

Buộc Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 xác nhận nguồn gốc sử dụng nhà đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N theo nội dung mà UBND phường N, thành phố Q1 đã xác nhận tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào ngày 31/8/2013.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10-6-2021, Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11-6-2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi kháng nghị yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của người đại diện cho người khởi kiện,

người bị kiện, người có quyền, nghĩa vụ liên quan; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng, các văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Kháng nghị số 1122/QĐ-VKS-HC ngày 10-6-2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 229 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1, tỉnh Quảng Ngãi: Nguyên căn nhà số 891 nằm trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số 52 phường N (số cũ 337, đường Q) là do ông Lê Văn T mua hóa giá của Công ty Dược Quảng Ngãi vào năm 1993 (theo Quyết định số 148/QĐXN ngày 30/4/1993). Theo sơ đồ vị trí ngôi nhà được xác lập ngày 16/5/1993 như sau: Móng xây đá chẻ vữa XM 50; tường xây gạch đặc dày 110; mái lợp ngói 22viên/m²; vì kèo gỗ; nền láng xi măng và lát gạch; cửa đi, cửa sổ Pano, có giới cận: Đông giáp nhà ông Đỗ Quang Hiển; Tây giáp đường Q; Nam giáp nhà bà Trần Thị Đ; Bắc giáp nhà ông Thân Châu Thanh. Diện tích xây dựng 102m². Bản thân bà Phạm Thị Lệ Th cũng được Công ty Dược Quảng Ngãi bán hóa giá nhà tập thể số 02, diện tích 50,02m² (số cũ 337, số nhà mới 891/2) đường Q, phường N, thành phố Q1 theo Quyết định số 41/QĐ-CTD ngày 19/3/1994 về việc nhượng bán nhà ở cho công nhân viên chức theo giá thỏa thuận. Theo Biên bản bàn giao ranh giới nhà ở tập thể 337 cho 3 chủ hộ lập ngày 28/8/1994 thì nhà của hộ Lê Văn T có kích thước: rộng 6,25 x 3 = 18,75 m², rộng 4,35 x 11 = 47,85m², cộng 66,6m²; Nhà của hộ Phạm Thị Lệ Th có kích thước: rộng 4,35 x 11,5 = 50,025m², giữa 2 hộ ông T và bà Th khoảng cách 2 vách là 1m để làm sân trời; nhà của hộ Nguyễn Tri Bảng có kích thước: rộng 4,35 x 6,20 = 26,97m²; đất trống: chiều dài 17,5m, chiều rộng 5,8m. Phần hành lang là đường đi chung không hộ nào được sử dụng vào việc cá nhân như phơi quần áo hoặc làm các công trình phụ. Ông Lê Văn T cũng đã ký vào Biên bản bàn giao ranh giới. Nhưng việc bàn giao ranh giới nhà là dựa trên cơ sở biên bản cuộc họp ngày 19/8/1994 có sự tham gia đầy đủ của hộ ông T, hộ bà Th và hộ ông Bảng.

[3] Giữa các đương sự trước đây cũng phát sinh khiếu nại, khởi kiện về lỗi đi chung giữa bà Phạm Thị Lệ Th, bà Trần Thị Đ và ông Lê Văn T, đó là: Từ năm 2005, ông Lê Văn T đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại số nhà 891 đường Q, phường N, thành phố Q1. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ tranh

chấp đường đi chung với ông T. UBND phường N đã hòa giải lần đầu vào ngày 07/6/2005; hòa giải lần hai vào ngày 27/10/2005. Ngày 28/7/2007 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q1, UBND phường N tiếp tục hòa giải nhưng không T. Sau nhiều lần hòa giải không T, Hội đồng hòa giải đã đề nghị các đương sự khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết. Sau đó, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Q1 rất nhiều lần và được Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Năm 2013, ông Lê Văn T tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại số nhà 891 đường Q, phường N, thành phố Q1. Ngày 31/8/2013, Tổ trưởng Tổ dân phố 13 phường N tiến hành lập biên bản họp lấy phiếu ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Lê Văn T. Ngày 03/4/2014, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 có Thông báo số 161/TB-VPĐKQSDĐ trả lại hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T với lý do bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ không thống nhất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T vì đất đang có tranh chấp. Bản thân ông T đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đã được Tổ dân phố 13, phường N lập biên bản họp lấy phiếu ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất. Đồng thời, niêm yết công khai hồ sơ tại UBND phường từ ngày 11/9/2013 đến ngày 25/9/2013 không ai có ý kiến, khiếu nại gì. Hơn nữa, bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ thực chất không phải tranh chấp đất đai với ông Lê Văn T, chỉ khiếu nại không đồng ý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T liên quan đến phần đất lối đi chung. Việc khiếu nại phát sinh từ năm 2005 đến nay, nhưng UBND phường N không giải quyết dứt điểm làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của hộ dân. Mặt khác, UBND phường N không xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T về nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất là trái với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai như cấp sơ thẩm nhận định là đúng. Ngược lại, UBND phường N, thành phố Q1 lại có văn bản xác nhận đất đang có tranh chấp là không đúng pháp luật. Không đồng ý với văn bản trên, ông Lê Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi xác nhận của UBND phường N, thành phố Q1 về nội dung nhà đất số 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 đang tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị Đ là hành vi hành chính trái pháp luật là có cơ sở chấp nhận. Buộc UBND phường N phải xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu Tòa án buộc UBND phường N, thành phố Q1 xác nhận nguồn gốc sử dụng nhà đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N theo nội dung mà UBND phường N, thành phố Q1 đã xác nhận tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào ngày 31/8/2013 là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, đối với các nội dung khởi kiện khác của ông Lê Văn T đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là đúng.

Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1. Chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

Các đương sự không được chấp nhận đơn kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 10/2021/HC-ST ngày 27-5-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. **Xử:**

Áp dụng khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung năm 1998; khoản 4, Điều 29; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu:

Tuyên bố hành vi xác nhận của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 về nội dung nhà đất số 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 đang tranh chấp với bà Phạm Thị Lệ Th và bà Trần Thị là hành vi hành chính trái pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân phường N phải xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T theo đúng quy định của pháp luật.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về đề nghị:

Tuyên bố hành vi trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Thông báo số 687/TB-CNTPN, ngày 22/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 là hành vi hành chính trái pháp luật.

Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh thành phố Q1 nhận lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N, thành phố Q1 để làm thủ tục và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T theo quy định của pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 xác nhận nguồn gốc sử dụng nhà đất tại số nhà 891 Đường Q, phường N theo nội dung mà Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 đã xác nhận tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào ngày 31/8/2013.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1, Điều 349 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 2 Điều 30, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0007915 ngày 09-7-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q1 đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 20 - 01 - 2022./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu