

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2023/HC-ST

Ngày 29-9-2023

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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thắm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Từ Thị Nga.

2. Bà Trương Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023TLST-HC ngày 31 tháng 01 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2023/QĐXXST-HC ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B, tổ A, khu phố P, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Người bị kiện:*

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tòa nhà T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:* Ông Mai Hùng D – Phó Chủ tịch UBND tỉnh B; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 4657/UBND-BTCD ngày 05/12/2016), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T); địa chỉ: phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955; địa chỉ: K, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: K, khu phố C, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Bùi Thị H2; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương; địa chỉ: phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đoàn Hồng T, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố T, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

#### 4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trần Văn T1, sinh năm 1946; địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4.2 Ông Nguyễn Trung H3, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Minh H (gọi tắt là ông H) trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T2 (cha ruột của ông H) có khai hoang phục hóa được phần đất có diện tích khoảng 4.900m<sup>2</sup> tọa lạc tại gò má M thuộc ấp P, thị trấn T, huyện T (nay là tổ A khu phố P, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương từ năm 1978. Việc khai phá đất của ông T2 được bà Nguyễn Thị H4 (nguyên chủ tịch UBND xã T) xác nhận như sau “*ông Thanh có khai phá một số đất đường hố đòi trục từ năm 1978 đến nay*”. Ông T2 cùng gia đình sử dụng ổn định đến năm 2006 thì bị Nhà nước lấy 4.000m<sup>2</sup> đưa vào quy hoạch khu dân cư V, đến năm 2008, gia đình ông T2 được bồi thường 02 lô đất có tổng diện tích 354m<sup>2</sup> và 30.000.000 đồng đối với diện tích đất bị thu hồi.

Diện tích còn lại sau khi bị thu hồi thì gia đình ông T2 tiếp tục sử dụng. Ngày 16/9/2009, ông T2 đại diện gia đình lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi theo đo đạc thực tế là 821m<sup>2</sup>.

Ngày 01/11/2010, UBND thị trấn (nay là phường) T ban hành công văn số 208/UBND-VP về việc Giải quyết đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Nguyễn Văn T2 có nội dung: *“Thực hiện Kế hoạch số 925/KH-UBND ngày 12/5/2009 của UBND huyện T về việc triển khai thực hiện quỹ đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng, quản lý đất công, đất công ích. UBND thị trấn T đã xây dựng kế hoạch giải quyết cấp QSDĐ đối với dạng đất này. Khi tiến hành giải quyết, nếu phần đất do gia đình ông đăng ký đủ điều kiện thì địa phương và phòng TN-MT huyện sẽ đề nghị UBND huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông theo đúng trình tự pháp luật quy định. Do việc phối hợp thực hiện kế hoạch này giữa huyện và các thị trấn cần được tiến hành theo từng bước đối với từng dạng đất và được thực hiện theo thứ tự từng xã, nên tiến độ thực hiện có chậm hơn so với dự kiến....”*.

Ngày 21/11/2010, ông T2 chết, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất 821m<sup>2</sup> chưa được giải quyết. Vợ và các con ông T2 (trong đó có ông H) tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này để trồng tràm, trồng hoa màu đến đầu năm 2011 thì ông H xây nhà tạm, xây hồ xối đất để sản xuất gồm sù.

Năm 2012, ông H đã nhiều lần đại diện cho gia đình liên hệ với UBND thị trấn T để hỏi kết quả giải quyết đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T2. Ngày 29/3/2012, theo hướng dẫn của UBND thị trấn T nên bà Võ Thị H5 (vợ ông T2) và các con cùng lập văn bản thỏa thuận tại UBND thị trấn T với nội dung *“Năm 1978 ông Nguyễn Văn T2 có khai phá 01 phần đất 4.600m<sup>2</sup> tại khu phố P, thị trấn T, T, Bình Dương. Ông T2 quản lý và sử dụng từ đó cho đến năm 2009. Ông T2 giao cho Công ty V 4000m<sup>2</sup> còn lại khoảng 600m<sup>2</sup>. Đến năm 2010 ông T2 chết giao phần đất 600m<sup>2</sup> lại cho Nguyễn Minh H sử dụng cho đến nay. Phần đất này chưa được đăng ký QSDĐ. Nay bằng văn bản này chúng tôi thỏa thuận ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H đến đăng ký và đứng tên quyền sở hữu và trọn quyền sử dụng phần đất nêu trên của cha chúng tôi để lại cho Nguyễn Minh H....”*.

Ngày 26/11/2012, ông H lập thủ tục đo đạc đối với diện tích đất mà ông T2 đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2009. Ngày 14/12/2012, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T ban hành mảnh trích lục địa chính thể hiện diện tích đất mà ông T2 xin cấp Giấy chứng nhận có diện tích 821m<sup>2</sup>, trong đó: 322m<sup>2</sup> thuộc thửa số 93 và 131m<sup>2</sup> thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 7; 214m<sup>2</sup> thuộc thửa 870 tờ bản đồ số 7; 154m<sup>2</sup> là đất đường.

Ngày 14/01/2013, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T ban hành Công văn số 65/VPĐK-KT về việc giao trả hồ sơ chưa đủ điều kiện ban hành số liệu đo đạc do phần đất mà ông H yêu cầu đo đạc có liên quan đến đất công, công ích.

Ngày 14/01/2013, ông H có đơn kiến nghị UBND thị trấn T thực hiện thủ tục, lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông đối với diện tích đất 821m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/3/2013, UBND thị trấn T ban hành Công văn số 64/UBND-KT trả lời đơn kiến nghị của ông H, theo đó UBND thị trấn T xác định diện tích đất 322m<sup>2</sup> thuộc thửa số 93; diện tích đất 131m<sup>2</sup> thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 7 và diện tích 154m<sup>2</sup> đất đường là đất công cộng, đất công ích; gia đình ông T2 và ông H không có quá trình quản lý sản xuất nông nghiệp trên phần đất này nên UBND thị trấn không có cơ sở xem xét. Nếu ông H đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất 214m<sup>2</sup> thuộc thửa 870 tờ bản đồ số 7 thì UBND thị trấn sẽ lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H theo quy định. Ngày 15/10/2013, ông Nguyễn Minh H được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02763 thuộc thửa đất số 870 tờ bản đồ số 07 thị trấn T với diện tích 214 m<sup>2</sup>.

Ngày 14/11/2013, ông H có đơn kiến nghị gửi UBND huyện T đề yêu cầu cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất thuộc thửa số 93 và diện tích đất thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 7, với tổng diện tích đất còn thiếu là 607 m<sup>2</sup>.

Ngày 26/9/2014, UBND huyện T ban hành Công văn 2170/UBND-TD trả lời đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông H có nội dung: *“Diện tích 607 m<sup>2</sup> nêu trên gồm 154 m<sup>2</sup> là đường đất và 131 m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 63), 322 m<sup>2</sup> (thuộc một phần thửa 93) là đất công ích do UBND thị trấn T quản lý theo Quyết định số 2295 ngày 04/4/2012 của UBND huyện T và ông H không có quá trình sử dụng nên không đồng ý cấp cho ông”*.

Ngày 14/10/2014, ông H có đơn khiếu nại Công văn số 2170/UBND-TD của UBND huyện T. Ngày 29/01/2015, Chủ tịch UBND huyện T ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông H (lần 1), kết quả bác đơn khiếu nại.

Không đồng ý kết quả giải quyết khiếu nại trên nên ông Nguyễn Minh H tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh B. Ngày 25/11/2015, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3090/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông H (lần 2), kết quả bác đơn khiếu nại.

Ngày 09/11/2016, ông Nguyễn Minh H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu hủy Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn của ông Nguyễn Minh H khiếu nại Quyết định số 595/QĐ-UBND 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã T.

Ông H xác định: Việc UBND thị xã T và UBND tỉnh B nhận định diện tích 154 m<sup>2</sup> là đất đường đi cũ, còn diện tích 453 m<sup>2</sup> là đất công và cho rằng ông Nguyễn Minh H không có quá trình sử dụng đất từ trước ngày 01/7/2004, không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định bác bỏ yêu cầu của ông H là không đúng, vì các lý do sau:

Phần đất ông đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 khai hoang, phục hóa từ năm 1978, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Tại Công văn số 156/CV-UBND ngày 04/6/2008 của UBND thị trấn T cũng đã công nhận về nguồn gốc đất này. Khi còn sống ông T2

đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng UBND thị trấn T chưa giải quyết vì chờ ý kiến chỉ đạo thống nhất của UBND huyện T về việc cấp sổ đại trà. Vì vậy, sau khi ông T2 chết thì ngày 29/3/2012 ông H và các đồng thừa kế của ông T2 đã lập văn bản thỏa thuận để ông H được thay mặt các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký, đứng tên sở hữu và trọn quyền sử dụng phần đất của ông T2 đã làm đơn xin cấp trước khi chết.

Theo quy định tại điểm d khoản 2 phần I Công văn số 1427/CV/ĐC ngày 13/10/1995 của Tổng cục địa chính về việc hướng dẫn xử lý một số vấn đề về đất đai đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu:

*“2. Đối với những người hiện đang sử dụng đất nhưng không có giấy tờ hợp pháp, cần được xem xét khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”*

*d. Người sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, được chính quyền xã, phường, thị trấn xác nhận và làm đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của Nhà nước...”*

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 cũng quy định:

*“2. 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 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có 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”.*

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì gia đình ông H đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Ngoài ra, căn cứ “Biên nhận” số 454/BN-UBND ngày 16/9/2009 của UBND xã (nay là phường) T và Công văn số 208/UBND-VP ngày 01/11/2010 của UBND thị trấn (nay là phường) T có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn T2 đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên, ngày 04/4/2012 UBND huyện (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 2295/QĐ-UBND về việc Quyết định quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng bao gồm cả phần đất ông T2 đang sử dụng là sai sót và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông T2.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B căn cứ vào Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 “về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND thị trấn T” của UBND huyện (nay là thành phố) T (nay được thay thế bằng Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 “về việc phê duyệt danh mục quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T, tỉnh Bình Dương” của UBND thị xã (nay là thành phố)

T đề bác đơn khiếu nại của ông H là không đúng, vì vậy ông H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết:

+ Hủy một phần Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 “về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND thị trấn T” của UBND huyện (nay là thành phố) T (nay được thay thế bằng Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 “về việc phê duyệt danh mục quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T, tỉnh Bình Dương” của UBND thị xã (nay là thành phố) T liên quan đến thửa đất số 63,93, tờ bản đồ số 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện ông H đang tranh chấp.

+ Hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã T về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H (lần đầu).

+ Hủy Quyết định số 3090/QĐ - UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H (lần 2).

+ Buộc Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố T thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ông H chỉ yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất 63, 93, tờ bản đồ số 7, tại phường T, thị xã T, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

\* *Tại Công văn số 1123/UBND-NC ngày 22/6/2023 người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố T là ông Đoàn Hồng T trình bày:*

Qua rà soát hồ sơ, Chủ tịch UBND thành phố T có ý kiến đối với việc ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H, cụ thể như sau:

#### I. Về nội dung và yêu cầu khiếu nại:

- Ngày 14/10/2014, ông Nguyễn Minh H (địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương), khiếu nại Công văn số 2710/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) T về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H.

- Ông Nguyễn Minh H yêu cầu được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 607m<sup>2</sup> (gồm 322m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 93 và 131m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 63), tờ bản đồ số 7 tại phường T.

#### II. Kết quả xác minh:

##### 1. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

*1.1. Đối với phần đất ông Nguyễn Văn T2 (cha của ông H) thực tế khai phá, sử dụng*

- Từ năm 1978 đến năm 2006, ông Nguyễn Văn T2 (cha của ông H) có khai phá và sử dụng phần đất khoảng là  $4.214m^2$  ở gò mả M thuộc ấp P, thị trấn T (nay là tổ 1 khu phố P, phường T).

- Ngày 04/4/2006, UBND tỉnh có Quyết định số 1427/QĐ-UBND thu hồi  $121.639,4m^2$  ở gò M, ấp P, xã T giao cho Công ty TNHH V làm dự án khu dân cư, diện tích đất bị thu hồi theo Quyết định số 1427/QĐ-UBND của UBND tỉnh bao gồm  $4.000m^2$  đất của ông Nguyễn Văn T2 đang sử dụng.

- Ngày 11/07/2008, ông T2 đã thống nhất việc bồi thường, hỗ trợ của Công ty TNHH V cho ông T2 đối với diện tích đất  $4.000m^2$  bị thu hồi và cam kết không khiếu nại.

- Ngày 16/9/2009, ông T2 có làm đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại chưa bị thu hồi gửi UBND thị trấn (nay là phường) T. Do ông T2 chết nên ngày 29/03/2012 các đồng thừa kế của ông T2 có văn bản thỏa thuận theo đó cho ông H (con của ông T2) đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

- Ngày 15/10/2013, UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02763 đối với  $214m^2$  đất còn lại thuộc thửa đất số 870 tờ bản đồ số 07 thị trấn T cho ông Nguyễn Minh H.

*1.2 Đối với phần đất  $607m^2$  ông H yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

*\* Phần đất  $154m^2$ :*

- Trước năm 2006: là đường giao thông phục vụ xuất nông nghiệp tại khu vực này.

- Từ năm 2006 đến nay: Đường giao thông này không còn sử dụng nên ông Hoàng sử dụng phần đất này trồng hoa màu.

*\* Phần đất  $322m^2$  đất thuộc một phần thửa số 93 và  $131m^2$  đất thuộc một phần thửa số 63 tờ bản đồ số 7 phường T*

- Từ trước năm 1975 đến năm 1993: đất do ông Trần Văn T1 sử dụng.

- Từ năm 1993 đến năm 2000: đất do HTX Nông nghiệp P quản lý.

- Từ năm 2000 đến nay do UBND thị trấn (nay là phường) T quản lý.

- Ngày 25/9/2002, Phòng Nông nghiệp - Phát triển Nông thôn & Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) cùng UBND thị trấn T có Biên bản thống nhất quỹ đất công ích của UBND thị trấn quản lý, trong đó bao gồm cả 02 thửa đất số 63 diện tích  $502m^2$  và thửa đất số 93 diện tích  $1.803m^2$ .

- Đến tháng 02/2011, ông H xây nhà tạm, hầm hồ sản xuất gồm trên phần đất  $322m^2$  thuộc một phần thửa số 93 và  $131m^2$  đất thuộc một phần thửa số 63 tờ bản đồ số 7 nêu trên.

- Ngày 04/4/2012, UBND huyện T ban hành Quyết định số 2295/QĐ-UBND về công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đất công ích, đất phi

nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND thị trấn T, trong đó có diện tích đất thuộc thửa số 63, 93 nêu trên.

2. Việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quá trình giải quyết:

- Ngày 26/11/2012, theo yêu cầu của ông H, UBND thị trấn T lập thủ tục đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T) đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

- Ngày 14/12/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện tiến hành đo đạc phân đất theo yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H (*do ông H cấm cột mốc*). Theo kết quả đo đạc, tổng diện tích đất theo yêu cầu cấp quyền sử dụng của ông H là 821m<sup>2</sup>, trong đó:

- + Diện tích 322m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 7.
- + Diện tích 131m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 63 tờ bản đồ số 7.
- + Diện tích 154m<sup>2</sup> là đường giao thông cũ.
- + Diện tích 214m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 870 tờ bản đồ số 7.

Do phần đất tại thửa số 63, 93 tờ bản đồ số 07 đã được thiết lập hồ sơ quản lý đất công ích của UBND thị trấn T và phần đất 154m<sup>2</sup> là đường giao thông nên Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện và UBND thị trấn T không thể ban hành số liệu và lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất ông H được.

- Ngày 14/11/2013, ông Nguyễn Minh H có đơn kiến nghị UBND huyện T cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 63, 93 tờ bản đồ số 07 thị trấn T.

- Ngày 05/8/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng UBND phường T xác minh những người sống lâu năm, gần và biết rõ về khu đất nêu trên. Kết quả xác minh:

+ Khu đất ông Nguyễn Văn T2 (cha của ông H) khai phá sử dụng là phần đất đã được UBND tỉnh thu hồi giao cho Công ty TNHH V và ông T2 đã được bồi thường. Phần diện tích đất còn lại diện tích 214m<sup>2</sup> không bị thu hồi đã được cấp GCNQSDĐ.

+ Phần diện tích đất 607m<sup>2</sup> nêu trên: từ trước năm 2011 ông T2 và ông H không sử dụng. Ông H mới sử dụng đất từ tháng 02/2011 đến nay.

- Ngày 26/9/2014, UBND thị xã (nay là thành phố) T ban hành Công văn số 2710/UBND-TD về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H, Theo đó, không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc cấp GCNQSDĐ đối với phần đất trên vì lý do ông H không có quá trình sử dụng đất.

Ông H không đồng ý với nội dung Công văn số 2710/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã nên khiếu nại, tuy nhiên ông H không cung cấp được chứng cứ, chứng minh về thời điểm và quá trình sử dụng đất đối với phần đất trên.

Căn cứ theo Khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 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 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có 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.*”

Ông H không có chứng cứ, chứng minh Ông đã được sử dụng ổn định phần đất trên từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004. Mặt khác, phần đất trên hiện nay thuộc quỹ đất công ích của UBND phường T theo Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T. Vì vậy, việc UBND thị xã (nay là thành phố) T không cấp GCNQSDĐ cho ông H là đúng.

Ngày 16/01/2015, Chủ tịch UBND thị xã ủy quyền cho đại diện Thanh tra thị xã (nay là thành phố) T tổ chức đối thoại với ông Nguyễn Minh H. Tại buổi đối thoại, ông H vẫn giữ nguyên lý do và yêu cầu khiếu nại, tuy nhiên không cung cấp được chứng cứ mới liên quan đến nội dung khiếu nại.

Ngày 29/01/2015, Chủ tịch UBND thị xã T ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H. Theo đó, giữ nguyên Công văn số 2710/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã T về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H.

### III. Kết luận:

Việc Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H là đúng quy định của pháp luật, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh H.

*\* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09/12/2016 và đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, người bị kiện Chủ tịch UBND tỉnh B do ông Mai Hùng D đại diện trình bày:*

Phần đất ông Nguyễn Minh H khiếu nại yêu cầu UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 607m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thị xã T, gồm 02 phần:

*Phần thứ nhất:* Diện tích 154m<sup>2</sup>, hiện trạng trên tờ bản đồ số 7, phường T là đất đường giao thông công cộng. Phần diện tích đất này có nguồn gốc là đất đường đi công cộng, ông Nguyễn Minh H tự ý chiếm sử dụng từ năm 2011, UBND thị trấn T đã lập biên bản đình chỉ và yêu cầu tháo dỡ công trình vào ngày 21/02/2011, nhưng ông H vẫn tiếp tục sử dụng đến nay.

*Phần thứ hai:* Diện tích 453m<sup>2</sup>, gồm: 322m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 93 và 131m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 63, tờ bản đồ số 7, phường T, thị xã T.

Theo Biên bản làm việc ngày 23/6/2015 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, ông Nguyễn Minh H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 453m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn T3 (anh của ông Nguyễn Văn T2, ông T2 là cha ông H) khai phá sử dụng từ năm 1978. Đến năm 1986, ông Nguyễn Văn T3 giao phần diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn T2 (cha ông Nguyễn Minh H) sử dụng. Ông Nguyễn Văn T2 sử dụng canh tác trồng hoa màu, đến năm 2002 trồng trà, đến năm 2007 ông Nguyễn Văn T2 thu hoạch trà, đất bỏ trống đến năm 2010. Năm 2011, ông Nguyễn Minh H xây dựng hồ xối đất sét, trồng trà cho đến nay. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh H không có chứng cứ (giấy tờ) chứng minh. Ông Nguyễn Minh H thừa nhận không có đăng ký, đóng thuế đối với phần diện tích 453m<sup>2</sup> đất này.

Tại Biên bản làm việc ngày 05/8/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, ông Nguyễn Văn T3 trình bày: *“Phần đất phía Tây con đường đất do ông T2 khai phá, còn phần đất phía Đông con đường ông T2 không khai phá và sử dụng, đất phía Đông con đường là đất công (làng quản lý)”*.

Theo Biên bản làm việc ngày 24/6/2015 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, đại diện UBND phường T trình bày như sau:

- + Phần diện tích 453m<sup>2</sup> là một phần trong khu đất có nguồn gốc trước năm 1975 là đất làng, sau giải phóng do Tập đoàn H9 sử dụng trồng hoa màu đến năm 1983.

- + Từ năm 1984 đến 1986, Hợp tác xã N2 sử dụng trồng mía. Năm 1987, Hợp tác xã sử dụng trồng trà. Đến năm 2005, Hợp tác xã N2 thu hoạch trà và giao đất cho UBND xã T quản lý.

- + Năm 2011, ông Nguyễn Minh H tự ý xây dựng hồ xối đất sét, trồng trà đến nay.

- + Quá trình sử dụng và việc chuyển giao đất từ Tập Đoàn H9 sang Hợp tác xã N2 và từ Hợp tác xã N2 sang UBND xã T không có làm giấy tờ, nhưng được ông Trần Văn Đ1 - Nguyên Tập Đoàn trưởng Tập đoàn H9; ông Phạm Văn S - Nguyên Kiểm soát Ban quản trị Hợp tác xã N2; ông Nguyễn Văn N1 - Nguyên Phó Chủ nhiệm Ban quản trị Hợp tác xã N2 và những người lớn tuổi xác nhận (*Biên bản ngày 11/6/2015 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường*).

- Ông Nguyễn Minh H có cung cấp đơn xác nhận ngày 06/01/2010 và ngày 04/5/2015, theo đó có tên của 06 nhân chứng biết việc ông Nguyễn Văn T2 (cha ông H) sử dụng diện tích đất này từ năm 1978 đến nay. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại Biên bản ngày 11/6/2015 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, thì trong 06 nhân chứng do ông H cung cấp, có 02 người cho biết khu đất 453m<sup>2</sup> từ năm 2011 trở về trước là do Tập đoàn H9, Hợp tác xã N2 và sau đó là UBND xã T quản lý sử dụng.

Như vậy, căn cứ Khoản 1, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quy định về xử lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 như sau: “*Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cấm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm*”. Đối chiếu quy định trên, việc ông Nguyễn Minh H khiếu nại yêu cầu UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 154m<sup>2</sup> là không có cơ sở xem xét, giải quyết, vì: Phần diện tích đất này có nguồn gốc là đất đường đi công cộng, ông Nguyễn Minh H tự ý sử dụng từ năm 2011, UBND thị trấn T đã lập biên bản đình chỉ và yêu cầu tháo dỡ công trình (Biên bản ngày 21/02/2011).

- Căn cứ Khoản 2, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: “*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 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có 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 Khoản 5, Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quy định các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có trường hợp: “*Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Đối chiếu quy định trên, thì trường hợp của ông Nguyễn Minh H không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất 453m<sup>2</sup>, vì ông Nguyễn Minh H không chứng minh được là ông có quá trình sử dụng đất từ trước ngày 01/7/2004.

Nay, Chủ tịch UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quan điểm tại Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015, đồng thời đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh H; công nhận nội dung Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh là phù hợp quy định của pháp luật.

\* *Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Đoàn Hồng T đại diện trình bày:*

Thông nhất ý kiến trình bày tại Công văn số 1123/UBND-NC ngày 22/6/2023 của Chủ tịch UBND thành phố T.

*\* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T, bà Bùi Thị H2 trình bày:*

Thửa đất 63,93 tờ bản đồ số 7 thuộc Quyết định số 2159/QĐ – UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T về việc phê duyệt quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T (thay thế Quyết định số 2295/QĐ – UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T) về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND phường T. Hiện nay do hai thửa đất này đang bị ông Nguyễn Minh H tranh chấp tại TAND tỉnh Bình Dương nên UBND phường chưa có kế hoạch sử dụng, chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị P thống nhất trình bày:*

Phần đất hiện ông H đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ các ông bà là ông Nguyễn Văn T2 (đã chết) và bà Võ Thị H5 (đã chết) khai phá từ năm 1978 để trồng hoa màu. Năm 2006, nhà nước có quy hoạch một phần để thành lập khu dân cư V. Diện tích còn lại gia đình ông T2 dùng để trồng tràm, trồng hoa màu. Năm 2009, ông T2 có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất này nhưng Ủy ban phường T có văn bản trả lời cần chờ ý kiến chỉ đạo thống nhất của UBND huyện T để giải quyết cấp sổ đại trà. Năm 2010, ông T2 chết, vợ con ông T2 (trong đó có ông H) tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Ngày 29/3/2012, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị P là những đồng thừa kế của ông T2 đã lập văn bản thỏa thuận để ông H được thay mặt các đồng thừa kế tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký, đứng tên sở hữu và trọn quyền sử dụng phần đất của ông T2 đã làm đơn xin cấp trước khi chết.

Ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị P xác định gia đình ông T2 có quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, ngay tình từ năm 1978 nên thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Việc UBND huyện T tự ý đưa diện tích đất trên vào danh mục đất công để từ chối cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông T2 (do ông H) đại diện là không đúng, vì vậy đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

*- Người làm chứng ông Trần Văn T1 trình bày:*

Trước đây ông T1 có sử dụng 01 phần đất kê bên đất của ông Nguyễn Văn T2 (cha của ông Nguyễn Minh H), sau này được đưa vào hợp tác xã N2 để cùng sản xuất. Diện tích cụ thể bao nhiêu thì ông T1 không nhớ vì thời điểm đó ai có đất thì đưa vô chứ không làm giấy tờ gì. Đất của gia đình ông T2 nằm phía dưới và trũng thấp còn đất của hợp tác xã N2 thì ở trên cao và bằng phẳng hơn. Do hai phần đất ở liền nhau nên có thời điểm ông T1 đã nhầm lẫn đây là đất của

ông T1 sử dụng từ năm 1975 đến năm 1993 thì đưa vào hợp tác xã. Nay ông T1 xác định phần đất ông H đang tranh chấp không phải là đất của ông T1. Nguồn gốc phần đất có diện tích 4.900 m<sup>2</sup> do ông T2 khai phá từ năm 1978. Thời điểm năm 1975 đến 1993 và năm 2006 không có sổ thừa số tờ bản đồ, sau này mới đo đạc nên có sổ thừa 63, 93 tờ bản đồ số 7. Năm 2006, đất của ông T2 bị quy hoạch 01 phần vào khu dân cư V. Năm 2010 ông T2 chết, vợ con của ông T2 trong đó có ông H tiếp tục quản lý sử dụng để trồng cây trên đất. Phần đất của ông T2 khai hoang và phần đất của ông H đang tranh chấp đến nay không thay đổi vị trí.

*- Người làm chứng ông Nguyễn Trung H3 trình bày:*

Ông H3 từng là thành viên của tập đoàn H9 (tức là HTX N2). Ông T2 không phải là thành viên của tập đoàn, do gia đình ông T2 đông con nên gia đình tự sản xuất. Đất của tập đoàn nằm kế bên đất của ông Nguyễn Văn T2 (cha ông Nguyễn Minh H). Đất của gia đình ông T2 nằm phía dưới và trũng thấp còn đất của tập đoàn H9 thì ở trên cao và bằng phẳng hơn. Ông Nguyễn Văn T2 sử dụng phần đất có diện tích cụ thể bao nhiêu ông H3 không rõ nhưng khoảng năm 2006 bị quy hoạch 01 phần để thành lập khu dân cư V, phần còn lại thì gia đình ông T2 sử dụng, sau khi ông T2 chết thì vợ con ông T2 vẫn tiếp tục sử dụng. Phần đất hiện ông H đang tranh chấp là phần đất của ông T2 còn lại sau quy hoạch, vị trí là một.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng thời, bổ sung thêm yêu cầu đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính hợp pháp của Công văn số 64/UBND-KT ngày 29/3/2013 của UBND thị trấn (nay là phường) T và Công văn số 2170/UBND-KT ngày 26/9/2014 của UBND thị xã T về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H vì có liên quan trực tiếp đến quyết định hành chính bị kiện là Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông H và Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông H.

Người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

*Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý sơ thẩm lại lần 2 đã khắc phục vi phạm tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

- Về hướng giải quyết vụ án: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định gia đình ông H có khai phá sử dụng diện tích 900 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 821 m<sup>2</sup>) đất nêu trên từ năm 1978 ổn định cho đến nay, quá trình sử dụng có đăng ký kê khai theo quy định Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và không có ai tranh chấp, nên gia đình ông H đủ điều kiện được cấp đất theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai. Việc Chủ tịch

UBND huyện (nay là thành phố) T và Chủ tịch UBND tỉnh B bác đơn khiếu nại của ông H vì cho rằng ông H không có chứng cứ, chứng minh đã sử dụng ổn định phần đất trên từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và phần đất trên hiện nay thuộc quỹ đất công ích do UBND phường T quản lý theo Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T nên ông H không đủ điều kiện đề cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai là không phù hợp. Ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông H; hủy Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông H; buộc UBND có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện bổ sung yêu cầu đề nghị Tòa án xem xét hợp pháp của Công văn số 64/UBND-KT ngày 29/3/2013 của UBND thị trấn (nay là phường) T và Công văn số 2170/UBND-KT ngày 26/9/2014 của UBND thị xã T về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H do có liên quan trực tiếp đến yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về kiến nghị, khắc phục thiếu sót: Không.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan, toàn diện về những tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện:

Sau khi nhận được Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh B về giải quyết khiếu nại lần 2, vào ngày 09/11/2016 ông Nguyễn Minh H đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn trong thời hiệu khởi kiện được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Theo đơn khởi kiện thì ông H không yêu cầu Tòa án xem xét hợp pháp của Công văn số 64/UBND-KT ngày 29/3/2013 của UBND thị trấn (nay là phường) T và Công văn số 2170/UBND-KT ngày 26/9/2014 của UBND thị xã T về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H. Tuy nhiên, các văn bản này có liên quan trực tiếp đến việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H đối với Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố T về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông H và Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại lần hai của ông H. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 6; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, trong quá trình xét xử, Hội đồng xét xử có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp đối với tất cả các quyết định hành chính khác có liên quan đến quyết định hành chính bị khởi kiện mà không phụ thuộc vào việc các quyết định này còn hay hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, các quyết định hành chính bị khởi kiện trong vụ án này và các

quyết định hành chính có liên quan khác đều thuộc đối tượng giải quyết của vụ án và còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án:

Tại Công văn số 2170/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) T thể hiện thửa đất số 63, 93 tờ bản đồ số 7, thị trấn T đã được UBND thị trấn ký hợp đồng cho Công ty TNHH K do ông Nguyễn Đình T4 làm đại diện thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, thời hạn thuê 05 năm. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thực hiện vào ngày 27/01/2022 thể hiện: Trên phần đất ông Nguyễn Minh H đang khiếu nại có một phần đường bê tông của Công ty TNHH SX-TM thiết bị điện S2-K. Tuy nhiên, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh H xác định hiện nay chỉ tranh chấp đối với diện tích đất còn lại sau khi quy hoạch khu dân cư V, vị trí và hiện trạng được ghi nhận tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023 do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thực hiện, không tranh chấp đối với phần đường bê tông hiện hữu của Công ty TNHH SX-TM thiết bị điện S2-K nên Hội đồng xét xử không xác định Công ty TNHH SX-TM thiết bị điện S2-K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người bị kiện chủ tịch UBND tỉnh B; người bị kiện chủ tịch UBND thành phố T; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị P; những người làm chứng gồm ông Trần Văn T1 và Nguyễn Minh H3 đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 159 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về nội dung vụ án:

Phần đất ông Nguyễn Minh H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T3 (anh của ông Nguyễn Văn T2); ông Nguyễn Văn T2 cùng vợ con ông T2 (trong đó có ông H) khai phá, sử dụng từ năm 1978, tổng diện tích khoảng 4.900 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại gò mả M thuộc ấp P, thị trấn T (nay là tổ A khu phố P, phường T), thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 04/4/2006, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1427/QĐ-UBND thu hồi 121.639,4 m<sup>2</sup> đất ở gò mả M, ấp P, xã T giao cho Công ty TNHH V làm dự án khu dân cư. Căn cứ Quyết định trên thì Nhà nước đã lấy 4.000 m<sup>2</sup> đất của gia đình ông T2 đưa vào quy hoạch, diện tích còn lại khoảng 900m<sup>2</sup>, gia đình ông T2 tiếp tục quản lý, sử dụng để trồng hoa màu. Ngày 11/7/2008, UBND thị trấn (nay là phường) T đã tổ chức hòa giải tranh chấp giữa Công ty TNHH V và ông Nguyễn Văn T2 liên quan đến diện tích đất bị thu hồi. Tại buổi hòa giải, Công ty TNHH V đồng ý bồi thường đối với diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> quy hoạch của ông T2 là 354m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thị trấn (nay là phường) T và 30.000.000

đồng. Ngày 03/8/2009, gia đình ông T2 đã được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất được bồi thường này.

Ngày 16/9/2009, ông T2 làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất 900 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 821 m<sup>2</sup>) còn lại tại UBND thị trấn (nay là phường) T. Ngày 01/11/2010, Chủ tịch UBND thị trấn T ban hành Công văn số 208/UBND-VP về việc trả lời đơn của ông T2 có nội dung “ ....hiện nay trên địa bàn thị trấn T còn khoảng 280.000 m<sup>2</sup> đất do UBND thị trấn T quản lý với trên 60 hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà việc xét cấp giấy thời gian qua chưa được sự thống nhất về chủ trương chung của UBND huyện. Thực hiện kế hoạch số 925 ngày 12/5/2009 của UBND huyện, UBND thị trấn đã xây dựng kế hoạch giải quyết cấp giấy dạng đất này. Khi tiến hành giải quyết, **nếu đất của gia đình ông đăng ký đủ điều kiện thì địa phương đề nghị UBND huyện cấp giấy cho ông.** Do việc phối hợp thực hiện giữa UBND thị trấn và huyện cần được tiến hành theo từng bước, theo thứ tự nên tiến độ có chậm, kết quả thực hiện của UBND thị trấn phụ thuộc vào tiến độ chung của huyện. Do vậy UBND thị trấn không thể xem xét giải quyết riêng lẻ từng trường hợp được, UBND thị trấn sẽ nhanh chóng giải quyết tất cả các trường hợp khi có sự phối hợp của cơ quan chức năng huyện.....”.

Ngày 21/11/2010, ông Nguyễn Văn T2 chết, đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T2 chưa được giải quyết. Ngày 29/03/2012, các đồng thừa kế của ông T2 đã lập văn bản thỏa thuận ủy quyền cho ông Nguyễn Minh H đến đăng ký và trọn quyền sở hữu phần đất của ông T2 để lại. Văn bản thỏa thuận này được UBND thị trấn T xác nhận chữ ký.

Ngày 26/11/2012, ông H lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất mà ông T2 đã làm đơn trước đó. Ngày 14/12/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) T tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích đất theo chỉ ranh của ông H. Kết quả, phần đất ông H yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có tổng diện tích 821m<sup>2</sup> thuộc các thửa 63, 93 và 870 tờ bản đồ số 7. Ngày 14/01/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) T ban hành Công văn số 65/VPĐK-KT về việc giao trả hồ sơ cho ông H do chưa đủ điều kiện ban hành số liệu đo đạc do phần đất của ông H có liên quan đến đất công, công ích. Ngày 16/01/2013, ông H tiếp tục làm đơn kiến nghị UBND thị trấn T thực hiện thủ tục, lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với diện tích đất 821m<sup>2</sup>. Ngày 29/3/2013, UBND thị trấn T ban hành Công văn số 64/UBND-KT về việc trả lời đơn kiến nghị của ông H có nội dung: “..ông T2 và ông H không có quá trình quản lý sản xuất nông nghiệp trên phần đất này mà do ông H tự ý xây dựng nhà ở trên đất công cộng nên không có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận cho ông H...”. Ngày 15/10/2013, ông Nguyễn Minh H chỉ được UBND huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02763 thuộc thửa đất số 870 tờ bản đồ số 07 thị trấn T đối với diện tích 214 m<sup>2</sup>. Sau đó, ông H tiếp tục khiếu nại yêu cầu được cấp giấy đối với diện tích còn thiếu là 607 m<sup>2</sup>.

Ngày 26/9/2014, UBND huyện T ban hành Công văn số 2170/UBND-TD trả lời không chấp nhận đơn đề nghị cấp đất của ông H vì xác định ông H không có quá trình sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 đồng thời xác định phần đất có diện tích 607 m<sup>2</sup> gồm 154 m<sup>2</sup> là đường đất; 131 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 63 và 322 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 93 là đất công ích do UBND thị trấn T quản lý theo Quyết định số 2295 ngày 04/4/2012 của UBND huyện T.

Ngày 14/10/2014, ông H có đơn khiếu nại đối với Công văn số 2170/UBND-TD của UBND huyện T.

Ngày 29/01/2015 Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần đầu.

Ngày 10/02/2015, ông có đơn khiếu nại Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần đầu.

Ngày 25/11/2015, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần 2.

[3] Xét tính hợp pháp của Văn bản số 64/UBND-KT ngày 29/3/2013 của UBND thị trấn (nay là phường) T và Văn bản số 2170/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) T:

[3.1] Xét về thẩm quyền:

Ngày 16/01/2013, ông Nguyễn Minh H làm đơn kiến nghị UBND thị trấn T thực hiện thủ tục, lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định đối với diện tích đất 821m<sup>2</sup>. Ngày 29/3/2013 UBND thị trấn (nay là phường) T ban hành Văn bản số 64/UBND-KT do Phó Chủ tịch UBND thị trấn trực tiếp ký và ghi thay mặt UBND có nội dung xác nhận về nguồn gốc diện tích đất ông H xin cấp giấy chứng nhận là đúng thời hiệu, thẩm quyền và trình tự theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai vì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất và sự phù hợp với quy hoạch....

Sau khi nhận được đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H, UBND thị xã (nay là thành phố) T đã ban hành Văn bản số 2170/UBND-TD ngày 26/9/2014 về việc trả lời đơn khiếu nại là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 98 và Điều 106 Luật về tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003.

[3.2] Về căn cứ:

Tại Văn bản số 64/UBND-KT của UBND thị trấn (nay là phường) T trả lời đơn kiến nghị về việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Nguyễn Minh H có nội dung: “*phần diện tích đất 322m<sup>2</sup> thuộc thửa 93 tờ bản đồ số 7, phần diện tích 131m<sup>2</sup> thuộc thửa 63 tờ bản đồ số 7 và diện tích*

154m<sup>2</sup> đường đất, là đất công cộng, đất công ích. Trên thực tế gia đình ông Nguyễn Văn T2 và ông H không có quá trình quản lý sản xuất nông nghiệp trên phần đất này, mà do ông H tự ý xây dựng nhà ở trên đất công cộng, đất công từ tháng 02 năm 2011 đến nay. Nên UBND thị trấn T không có cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông được... ”.

Tại Văn bản số 2170/UBND-TD của UBND thị xã (nay là thành phố) T trả lời đơn của ông Nguyễn Minh H về việc kiến nghị xem xét lại việc UBND thị trấn T xác định phần đất có diện tích khoảng 900m<sup>2</sup> thuộc các thửa 92,63,93, tờ bản đồ số 7, thị trấn T của gia đình ông là đất công và không xét cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đã xác định: “*Trước năm 2000 toàn bộ khu đất trên do Hợp tác xã N2 quản lý. Từ năm 2000 đến ngày 17/12/2010 đất do UBND thị trấn T quản lý. Ngày 17/12/2010, UBND thị trấn T ký hợp đồng cho Công ty TNHH K do ông Nguyễn Đình T4 làm đại diện thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, thời hạn thuê 05 năm. Tuy nhiên, quá trình thuê đất, Công ty không triển khai thực hiện đến năm 2011 để ông Nguyễn Minh H lấn chiếm...Ngày 04/4/2012, UBND huyện (nay là thị xã) T ban hành Quyết định số 2295/QĐ-UBND về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng đất công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND thị trấn (nay là phường) T, trong đó có diện tích nêu trên...*”.

Việc UBND thị trấn T và UBND thị xã T xác định nội dung nêu trên là không phù hợp các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ. Bởi lẽ, diện tích đất ông H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 khai phá, sử dụng và đã tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Do ông T2 chết trước khi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận của ông T2 được giải quyết nên ông H là người tiếp tục thực hiện công việc của ông T2.

Về nguồn gốc đất: Tại Công văn số 199/UBND-KT ngày 05/12/2014 của UBND phường T phúc đáp Công văn số 98/TTr ngày 20/11/2014 của Thanh tra thị xã T về việc cung cấp hồ sơ giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H xác định “*Tổng diện tích đất 607m<sup>2</sup> trong đó diện tích 131m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 63, diện tích 322m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 93 tờ bản đồ số 7 và diện tích 154m<sup>2</sup> thể hiện là đường đất, phần đất thuộc thửa 63, 93 tờ 7 có nguồn gốc là đất làng do ông Trần Văn T1 khai phá trước năm 1975 và sử dụng đến năm 1993, năm 1994 Hợp tác xã N2 quản lý, đến năm 2000 Hợp tác xã N2 giao lại cho UBND xã T quản lý. Trước năm 2000, phần diện tích 131m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 63, diện tích 322m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 93, tờ bản đồ số 7 được HTX N2 sử dụng vào việc trồng tràm đến khoảng năm 2010 thì UBND thị trấn cho ông Nguyễn Đình T4 thuê nhưng ông T4 chưa sử dụng ...*”.

Nội dung trả lời của UBND cấp xã nêu trên mâu thuẫn với đơn xác nhận của bà Nguyễn Thị H4, nguyên chủ tịch UBND xã (nay là phường) T (được xác nhận chữ ký tại UBND xã V, huyện T (nay là phường V, thành phố T ngày 06/3/2008) thể hiện: “*Vào năm 1978 tôi giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã T, tỉnh Sông Bé. Tôi có cổ động nhân dân xã T người nào có đất còn không thì đi kinh tế. Ông Nguyễn Văn T2 có khai phá một số đất đường hố đồi trọc có nói với tôi*

*phần đất nói trên. Tôi có nói có khai phá phần đất đó thì cứ làm để nuôi con...”* và Công văn số 156/CV-UBND ngày 04/6/2008 của UBND xã (nay là phường) T về việc trả lời đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn T2 cũng xác nhận “...việc *phục hóa một phần đất thuộc nương thoát nước cũ trong tổng diện tích đất hiện nay mà ông đang sử dụng theo như trình bày của ông (phục hóa, sử dụng từ năm 1978) thì địa phương công nhận là đúng...”*”.

Tại báo cáo số 3343/BC-STNMT ngày 12/10/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về kết quả đối thoại với ông Nguyễn Minh H cũng đã thừa nhận nội dung: “*Qua phối hợp xác minh giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H, UBND phường có làm việc với ông Trần Văn T1 thì ông Trần Văn T1 xác định rằng diện tích đất ông H khiếu nại do ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 1975-1993. Tuy nhiên, việc xác nhận của ông Trần Văn T1 là sai vị trí*”. Người làm chứng ông Trần Văn T1 cũng xác nhận “*Trước đây ông T1 có sử dụng một phần đất kế bên đất của ông Nguyễn Văn T2, sau này đất của ông T1 được đưa vào Hợp tác xã N2, diện tích cụ thể ông T1 không nhớ vì thời điểm đưa đất vào Hợp tác xã không làm giấy tờ. Do đất của ông T1 ở kế bên đất của ông T2 nên ông T1 đã từng xác định phần đất ông H tranh chấp là của ông T1. Nguồn gốc đất tranh chấp do ông T2 khai phá, đến năm 2006 bị quy hoạch 01 phần vào khu dân cư V, phần còn lại gia đình ông T2 tiếp tục sử dụng. Năm 2010 ông T2 chết, con là ông H tiếp tục quản lý sử dụng trồng cây trên đất nay thuộc thửa 63, 93.... gia đình ông T2 vẫn sử dụng ổn định cho đến nay cũng **không có thay đổi vị trí....**Phần đất ông T2 khai phá nằm giáp ranh với đất của Hợp tác xã N2”*”.

Lời trình bày nêu trên của ông Trần Văn T1 phù hợp với nội dung Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) ngày 25/4/2005 do Công ty TNHH V thực hiện có sự tham gia của cán bộ địa chính xã T thì “*Bắc giáp: Đất dân; Tây giáp: Ranh giới xã T và thị trấn T; Nam giáp: Văn Thị G; Đông giáp đất Hợp tác xã N2 và Công ty TNHH N4*”.

Tại phiên tòa, ông H xác định phần đất gia đình ông yêu cầu cấp Giấy chứng nhận là phần đất còn lại sau khi bị quy hoạch khu dân cư V, tiếp giáp với đất của Hợp tác xã N2 trước đây.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã có văn bản yêu cầu UBND phường T cung cấp chứng cứ chứng minh thửa đất số 63, 93, tờ bản đồ số 7 là đất công do nhà nước quản lý; kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai qua các thời kỳ. Tuy nhiên, đại diện UBND phường T chỉ cung cấp được thông tin như sau: “*Phần đất ông H đang khiếu kiện thuộc thửa 63, 93 tờ bản đồ số 7, theo sổ mục kê năm 2011, do UBND phường T đứng tên quản lý theo Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện (nay là thành phố) T; hiện trạng phần đất này hiện nay là đất trống, thực tế UBND phường cũng không quản lý sử dụng mà do gia đình ông H quản lý sử dụng*” (Biên bản làm việc ngày 20/9/2022); “*Việc chuyển giao đất từ Tập đoàn H9 sang cho Hợp tác xã N2 và từ Hợp tác xã N2 sang UBND xã T không có làm giấy tờ..*” (Biên bản làm việc ngày 27/02/2015). Ngoài ra, tại

Công văn số 249 ngày 14/9/2023 của Chủ tịch UBND phường T cũng thừa nhận *“UBND phường không xác định được vị trí diện tích đất ông T2 (cha ông H) gửi đơn xin cấp giấy vào ngày 16/9/2009 có trùng diện tích đất ông H đang yêu cầu cấp giấy hay không”*.

Từ những căn cứ nêu trên xét việc UBND thị xã T xác định thửa đất số 63,93, tờ bản đồ số 7 là đất công nhưng không nắm được vị trí, diện tích đất cụ thể nên nội dung trả lời về nguồn gốc đất đối với đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của ông Nguyễn Minh H tại Văn bản số 64/UBND-KT ngày 29/3/2013 của UBND thị trấn (nay là phường) T và Văn bản số 2170/UBND-TD ngày 26/9/2014 của UBND thị xã (nay là thành phố) T là không phù hợp.

[4] Xét Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần đầu và Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh B về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần 2:

[4.1] Về thẩm quyền và trình tự thủ tục:

Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần đầu; Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh B về giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H lần 2 đối với 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã (nay là thành phố) T ban hành là đúng trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, xác minh khiếu nại, đối thoại với người người nại và đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 204 Luật Đất đai năm 2013; khoản 10 Điều 22, khoản 8 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019) và các Điều 14, 15, 18, 21, 27, 29, 30, 36, 38 và 39 Luật Khiếu nại năm 2011. Nội dung và hình thức của văn bản giải quyết khiếu nại đã bảo đảm đúng quy định tại các Điều 31 và 40 Luật Khiếu nại năm 2011.

[4.2] Về căn cứ:

Như đã phân tích tại mục [3.2] thì diện tích đất thuộc thửa 63,93 tờ bản đồ số 7 do ông Nguyễn Văn T2 (cha ông H) khai phá từ năm 1978, ông T2 sử dụng và đã tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận vào năm 2009. Ông H trình bày có 02 người biết sự việc của gia đình ông là ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Trung H3. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và ông H3 đều thống nhất trình bày: *“nguồn gốc đất 4.900 m<sup>2</sup> do ông T2 khai phá từ năm 1978, thời điểm năm 1975 đến 1993 và năm 2006 không có sổ thừa số tờ bản đồ, sau này mới đo đạc nên có số thửa 63, 93 tờ bản đồ số 7, đến năm 2010 ông T2 chết, con là ông H tiếp tục quản lý sử dụng trồng cây trên đất. Phần đất ông T2 khai hoang giáp với tập đoàn H9, gia đình ông T2 sử dụng ổn định, vị trí không thay đổi”*.

Tại Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 và Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 đều xác định: phần đất thuộc thửa 63, 93 tờ bản đồ số 7 ông H đang tranh chấp hiện nay thuộc quỹ đất công ích của UBND phường T theo Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của UBND

huyện T (nay được thay thế bởi Quyết định số 2159/QĐ – UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T về việc phê duyệt quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T); ông H không có chứng cứ, chứng minh đã được sử dụng ổn định phần đất trên từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, ông H mới chỉ sử dụng diện tích đất này từ năm 2011.

Theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: *Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách quản lý của nhà nước nhưng thực tế nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.* Tại Điều 101 của Luật Đất đai và Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP cũng quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.. phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất...”*.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 132 Luật Đất đai 2013 thì việc quản lý đất công ích do UBND cấp xã nơi có đất quản lý, sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. UBND phường T không cung cấp chứng cứ thể hiện UBND phường đã tiến hành niêm yết công khai danh sách các khu đất do Nhà nước quản lý tại trụ sở UBND để người dân biết theo quy định tại Điều 24 Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 30/9/2016. Trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường T xác định: *Hiện nay do hai thửa đất này đang bị ông Nguyễn Minh H tranh chấp tại TAND tỉnh Bình Dương nên UBND phường chưa có kế hoạch sử dụng, chờ kết quả giải quyết của Tòa án.*

Như vậy, UBND phường T xác định thửa đất 63, 93 tờ bản đồ số 7 là đất công được giao cho phường quản lý nhưng hiện nay UBND phường chưa thực hiện, người dân vẫn quản lý, sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Kể từ thời điểm hai thửa đất trên được xác định là đất công đến nay UBND phường T cũng chưa có văn bản nào yêu cầu ông H trả lại diện tích đất nêu trên, không tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa. Do đó, Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 và Quyết định số 3090/QĐ-UBND ngày 25/11/2015 xác định gia đình ông H không chứng minh được là gia đình ông có quá trình sử dụng đất từ trước ngày 01/7/2004 để từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 63, 93 tờ bản đồ số 7 trong trường hợp này là không đúng quy định pháp luật.

[5]. Đối với Quyết định số 2159/QĐ – UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T về việc phê duyệt quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T

(thay thế Quyết định số 2295/QĐ – UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T) về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công cộng của UBND phường T:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai 2013 thì nguồn hình thành đất công ích là “*Đất nông nghiệp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng cho Nhà nước, đất khai hoang, đất nông nghiệp thu hồi là nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn*”. Tuy nhiên, thửa đất 63, 93 tờ bản đồ số 7 do gia đình ông Nguyễn Văn T2 khai phá, sử dụng để sản xuất nông nghiệp và đã có đơn xin được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hai thửa đất này không thuộc trường hợp vắng chủ, hoang hóa. Căn cứ biên nhận số 454/BN-UBND về việc tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và Công văn số 208/UBND-VP ngày 01/11/2010 về việc trả lời tiến độ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND thị trấn T đối với ông Nguyễn Văn T2 thì có cơ sở xác định ông T2 đang trực tiếp sử dụng thửa đất 63, 93 tờ bản đồ số 7.

Tại bảng tổng hợp diện tích quỹ đất nông nghiệp đính kèm Quyết định số 2295/QĐ – UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T chỉ thể hiện mục đích sử dụng đất, không thể hiện người quản lý, sử dụng đất. Đến ngày 19/7/2021, UBND thị xã T ban hành Quyết định số 2159/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 2295/QĐ – UBND ngày 04/4/2012, ghi chú thửa đất số 63, 93 tờ bản đồ số 7 ông H tranh chấp với UBND phường. Như vậy có căn cứ xác định thời điểm ông T2 (cha ông H) làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa có văn bản nào xác định thửa đất số 63, 93 tờ bản đồ số 7 là đất công. Ngày 16/01/2015, Thanh tra thị xã T tổ chức đối thoại với ông H có sự tham gia của cán bộ địa chính thị trấn T đã thể hiện: Qua xác minh những người sống gần và biết về khu đất, ông T2 và ông H không có quá trình sử dụng đất đối với phần đất trên. Năm 2011, ông H bắt đầu xây dựng nhà tạm trên phần đất này, UBND thị trấn có cử cán bộ xuống đình chỉ hành vi vi phạm. Ngày 27/02/2015, T2 tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã lập biên bản xác minh hiện trạng khu đất ông H xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện:

*“Phần A: là phần diện tích đất đường đi...”*

*Phần B: Trên bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa số 63 và phần C bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa số 93 trên thực tế không xác định được ranh giới của 02 thửa đất này, hiện trạng đất như sau: 01 cây tràm đường kính 30cm; 02 cây tràm đường kính 10cm; 01 cây bồ đề đường kính 20; 96 cây tràm đường kính từ 2cm-5cm, chiều cao từ 2,5m-5m; ngoài ra, trên đất còn 01 hồ cá gạch xây (nửa chìm, nửa nổi) 3,8m x 11m, vị trí: ½ diện tích thuộc đường đi và ½ diện tích thuộc thửa đất số 63.... Về ranh giới: ...Phía Đông và phía Nam thửa đất 93 có hàng rào dây kẽm và trụ xi măng do ông H rào vào năm 2010 -2011”.*

Kết quả xác minh này đã xác định việc gia đình ông H có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài. Căn cứ khoản 3 Điều 17 Quyết định số 04/2014/QĐ-UBND ngày 25/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định: “3. Đối với các thửa đất bị lấn, bị chiếm trước ngày 01/7/2004 nếu người sử dụng

*đất đang sử dụng đúng quy hoạch, nền đất ổn định, không có nguy cơ bị sạt lở, không tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai”.*

Do đó, việc UBND huyện (nay là thành phố) T xác định thửa đất số 63, 93 tờ bản đồ số 7 do gia đình ông Nguyễn Văn T2 đang quản lý, sử dụng ổn định là đất công theo Quyết định số 2295/QĐ – UBND ngày 04/4/2012 là không phù hợp. Yêu cầu của ông Nguyễn Minh H về việc hủy một phần Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 của UBND huyện T (nay được thay thế bởi Quyết định số 2159/QĐ – UBND ngày 19/7/2021 của UBND thị xã T về việc phê duyệt quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T) là có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Nguyễn Minh H;

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[8] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện không phải chịu; người bị kiện có quyết định hành chính bị hủy phải chịu theo quy định tại Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 30; 32; 55; 98; 115; 116; 134; Khoản 1, Điều 158, Khoản 1, Điều 164; Điểm b, Khoản 2, Điều 193 và Điều 194 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc:

+ Hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND 29/01/2015 của Chủ tịch UBND thị xã T về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Minh H (lần đầu).

+ Hủy Quyết định số 3090/QĐ - UBND ngày 25/11/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Minh H (lần 2).

+ Hủy một phần Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 “về việc phê duyệt danh mục quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn thị xã T, tỉnh Bình Dương” của UBND thị xã (nay là thành phố) T thay thế Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 04/4/2012 “về việc công nhận quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích công

cộng của UBND thị trấn T” của UBND huyện (nay là thành phố) T liên quan đến thửa đất số 63,93, tờ bản đồ số 7, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Buộc Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương phải chịu 300.000 đồng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B phải chịu 300.000 đồng.

Người khởi kiện ông Nguyễn Văn H không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh H án 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng số 0002991 ngày 18/11/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc được niêm yết hợp lệ./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP;

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

**Trần Thị Thắm**