

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 28/2024/HC-ST
Ngày: 05 - 7 - 2024
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 KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hà;
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLST-HC ngày 09 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 08/2024/QĐXXST-HC ngày 18/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/QĐST-HC ngày 04/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐST-HC ngày 16 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2024/QĐST-HC ngày 07/5/2024, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 09/2024/QĐST-HC ngày 07/6/2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án hành chính số 11/2024/QĐST-HC ngày 18/6/2024, Thông báo ngày xét xử vụ án số 16/TBHC-ST ngày 18/6/2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Đàm Thị Ngọc L; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường N, thị xã N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Lê Thị Hồng V; địa chỉ liên hệ: Chung cư H đường T, phường V, quận H, thành phố H (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/8/2023, số 2631/2023, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Trần Văn T). Có mặt.

2. Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh K;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh K.

Cùng địa chỉ: Số I T, phường N, thị xã N, tỉnh K

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị xã N (Giấy ủy quyền số 1411/GUQ-UBND ngày 09/4/2024 của Chủ tịch UBND thị xã N). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Sơn V1, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N. Có mặt.

+ Ông Trần Thiện Phú C, chức vụ: Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã N. Vắng mặt.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N;

- Ủy ban nhân dân phường N, thị xã N.

Cùng địa chỉ: Số H T, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Hoàng T2, chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng UBND phường N. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 25/7/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/12/2022 và quá trình tố tụng, người khởi kiện bà Đàm Thị Ngọc L, người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Hồng V trình bày:*

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng lô đất số 05, thửa số 76, tờ bản đồ số 53, Tờ dân phố H, phường N, thị xã N (Sau đây viết tắt là lô đất số 05):

Năm 1952, cụ Đinh Thọ P (cậu ruột của bà L) và năm 1958 cụ Đinh Thọ K (ông ngoại của bà L) nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn K1 và Huỳnh Thị N một nền nhà bằng đá diện tích 90m² (6m x 15m) và làm đơn xin thêm làng M để cất nhà ở, tổng diện tích vừa mua và xin thêm làng là 243m² theo các tài liệu, gồm: Tờ nhận tiền sở phí nhượng nền nhà ngày 12/3/1952, Đơn đề ngày 27/4/1952, Đơn đề ngày 28/5/1958. Cụ K xin phép cất nhà theo quy định và được Chính quyền cấp phép xây dựng theo đồ họa vị trí tỷ lệ 1/100 ngày 17/5/1952.

Ngày 28/5/1958, cụ K có xin làng cấp thêm 7m bề dài phía sau và được thôn N (nay là phường N) chấp thuận ngày 30/5/1958. Nội dung đơn ngày 28/5/1958 cụ K có nêu rõ mục đích của việc xin làng cấp thêm vì:

- Theo biên bản làng cấp và địa đồ mảnh đất ở vị trí gần cầu G, sát bầu nước ở ấp T, N có bề ngang 9m, bề dài 20m.

- Căn nhà của cụ K (nhà theo kiểu chữ L) ở giữa bầu nước mênh mông, là rón lũ; ngay bên hông nhà ở nằm sát gần dòng chảy của cầu S chạy dọc theo nền móng nhà ở chính, hằng năm khi mùa mưa lũ nước ngập tràn vào nhà. Để tránh xâm thực làm xói mòn nền móng nhà, cụ K đã xin làng cấp 7m đất bề dài để cụ xây bờ cừ bằng đá to chạy dọc theo chiều dài của các gian nhà, sau khi sử dụng xây bờ cừ còn dư nên cụ xin làng cho cụ tự đổ đất làm thêm một con đường đi cho dân xóm sau đi lại dễ dàng trong mùa nắng, còn mùa mưa đi trên bờ cừ bằng đá. Hằng năm, gia đình cụ K đều bồi đắp đất để giữ an toàn cho con đường mà cũng giữ ngôi nhà của mình khỏi bị lũ cuốn. Ngoài ra, cụ K còn trồng tre, cây ăn

quả chạy dọc theo bờ cù cũng như để phân chia ranh giới giữa đất nhà và cái bầu nước cầu G.

Như vậy, phần bờ cù bằng đá và con đường đất theo bờ cù được cụ K làm trong chính phần diện tích xin thêm thuộc một phần diện tích của thửa đất số 54, diện tích 63.420m², tờ bản đồ số 03, bản đồ năm 1984, nghiệm thu năm 1985 (Sau đây viết tắt là thửa đất số 54), lúc này phần đất Sông C cũng được đo bao trong thửa này. Hiện nay thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 53, diện tích 176,2m² (Sau đây viết tắt là thửa đất số 76).

Ngày 04/11/1984, cụ P đồng ý cho bà L được toàn quyền ở và trông nom căn nhà Từ đường tại số F đường L, thị trấn N cũng như thờ phụng ông bà tổ tiên, bà L chịu mọi trách nhiệm theo quy định của nhà nước theo Giấy ủy quyền ngày 04/11/1984.

Căn nhà Từ đường tại số F đường L có diện tích 243m² đất, phần bờ cù bằng đá và con đường đất theo bờ cù được cụ K làm thuộc một phần diện tích của Thửa đất số 54, hiện nay thuộc thửa đất số 76 và 77 tờ bản đồ số 53, diện tích 96,3m² do phường N quản lý.

Năm 1985, ông Nguyễn Cáp L2 là chồng bà L có đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại khu vực thửa đất số 54, với diện tích 240m² (Trong đó có 150m² đất thổ cư và 90m² đất Q) được UBND thị trấn N xác nhận ngày 18/4/1985.

Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1994 thể hiện: Ông Nguyễn C1 Là quản lý sử dụng thửa đất số 273, tờ bản đồ số 23, diện tích 252m², loại đất T. Sổ dã ngoại năm 1994 ghi thửa 273, diện tích 252m², chủ sử dụng là ông Nguyễn Cáp L2.

Năm 1999 - 2000, UBND huyện N đầu tư dự án xây dựng hệ thống xử lý và thoát nước bản thị trấn N, thời điểm đó đơn vị thi công yêu cầu giải tỏa 03 bụi tre do cụ K trồng sát cái bầu nước cầu G để tạo mặt bằng thi công nạo vét bùn lòng lạch. Thể hiện bằng 02 tài liệu:

- Văn bản ngày 28/8/1999 của đơn vị thi công xác nhận nhà ông L2 có 03 bụi tre, trong đó có 15 gốc tre đang sinh trưởng phải chặt giải tỏa để làm cơ sở cho gia đình ông L2 làm các thủ tục đền bù.

- Biên bản kiểm kê và áp giá đền bù thiệt hại GPMB thực hiện dự án lập ngày 28/8/1999 nhà ông L2 có 03 bụi tre loại A, có 15 cây áp giá đền bù 10.000đ/cây = 150.000 đồng.

Ngày 19/7/2000, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3295/QĐ-UBND kèm theo Phương án và Bảng kê chi tiết đền bù (có tên Hộ ông Nguyễn Cáp L2 – số thứ tự số 35 được đền bù tài sản bị thiệt hại là 15 cây tre loại A = 150.000 đồng).

Từ năm 1999, bờ cù bằng đá bị lấp và con đường đất không còn được sử dụng vì Nhà nước mở 1 con đường khác ra chợ D mới xây dựng nên gia đình bà L đã rào bao quanh khuôn viên con đường đất để bảo quản an toàn cho ngôi nhà gia đình bà L ở, sử dụng ổn định để bán cà phê sinh sống, không lấn chiếm, không tranh chấp với bất kỳ hộ dân nào sống xung quanh.

Năm 2002 - 2003, UBND huyện N triển khai đầu tư xây dựng đường Sông Cạn theo Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 16/4/2002 của UBND tỉnh K. Dự án đường Sông Cạn được đầu tư xây dựng trên chính dòng sông này. Vì thế phương án thi công là xây dựng đường ống cống thoát nước mưa và đặt dọc theo dòng Sông C, lấp đất toàn bộ dòng sông.

Quy mô xây dựng theo tiêu chuẩn đường phố khu nhà ở với chỉ giới xây dựng tuyến đường là 12m, ngoài việc phải lấp toàn bộ dòng sông thì còn phải thu hồi một phần diện tích đất của gia đình bà L để làm đường. Như vậy, phần đất còn lại sau khi bị thu hồi để làm đường vẫn là của gia đình bà L gìn giữ, tôn tạo và sử dụng ổn định đến nay, không thể là phần đất thừa của Sông C2.

Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 2005 thể hiện bà L quản lý sử dụng thửa đất số 77 (là thửa đất số 273 năm 1994, diện tích 252m²), tờ bản đồ số 53, diện tích 325m², loại đất ODT. Thửa đất số 273 được tách riêng biệt với Sông C2 bởi một con đường đi – con đường đi này trước đây chính là con đường đất do cụ K làm lên từ chính phần diện tích đất xin làng năm 1958.

Hơn nữa, theo đồ họa vị trí tỷ lệ 1/100 nhà của cụ K xin cấp phép cất nhà ngày 17/5/1952 thể hiện: ở điểm mặt cắt AB ở phía Tây là đắp dài và đóng cọc bằng gốc tre. Chi tiết này là minh chứng quý báu khẳng định mảnh đất của cụ K bao gồm thửa đất có nhà ở và thửa đất trồng bên hông nhà ở - chính là phần diện tích đất làm bờ cù bằng đá và đường đất đã xin làng để làm như đã trình bày ở trên; đến giờ thì phần diện tích đất trồng bên hông nhà thể hiện trong đồ họa vị trí tỷ lệ 1/100 - cũng chính là thửa đất số 76, có 04 lô đất gồm: 02, 03, 04 và lô số 05.

Theo hiện trạng thì các lô đất số 02, 03, 04 các con bà L đang sử dụng ổn định; riêng lô đất số 05 bà L dựng mái che bán cafe từ năm 1999 đến nay. Như vậy, lô đất số 05 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ K để lại và đến đời bà L bây giờ gìn giữ, tôn tạo và sử dụng ổn định.

Xét rằng, với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như trên kèm theo các hồ sơ pháp lý từ 1952 đến nay thì bà L phải được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 76 theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013, bao gồm cả lô đất số 05.

Tuy nhiên, UBND phường N và U vào Bản đồ địa chính được thiết lập năm 2005 cho rằng phần diện tích đất Sông Cạn còn lại sau khi sử dụng xây dựng đường Sông Cạn được thể hiện là thửa đất số 76, sổ mục kê là đất QH do UBND phường quản lý (Trong đó có lô đất số 05) là không đúng.

Năm 2017, UBND thị xã N chỉ công nhận quyền sử dụng cho bà L đối với thửa đất số 77 mà không công nhận lô đất số 05, vì họ cho rằng đó là đất quy hoạch do U1 (tức diện tích này là phần đất thừa của Sông C2 do UBND phường N quản lý); trong khi phần diện tích đất này do cụ K đã xin làng để làm bờ cù bằng đá, làm đường đất và được làng chấp thuận bằng văn bản cụ thể có hiệu lực đến tận bây giờ. Thời điểm cụ K xây cất nhà ở sử dụng ổn định, có ranh giới cụ thể từ năm 1952, 1958 trước khi có sự quản lý của nhà nước về đất đai.

2. Nguồn gốc hình thành lô đất số 05 theo quan điểm của chính quyền địa phương:

Ủy ban nhân dân thị xã N xác định nguồn gốc hình thành lô đất số 05 vào năm 2005, khi đo đạc thiết lập bản đồ địa chính, phần diện tích đất Sông Cạn còn lại sau khi sử dụng xây dựng được thể hiện là thửa đất số 76.

- Ngày 06/9/2013, UBND thị xã ban hành Quyết định số 1265/QĐ-UBND phê duyệt hồ sơ phân lô chi tiết khép kín khu dân cư phường N (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1265/QĐ-UBND) thì thửa đất số 76 được phân thành 04 lô trên cơ sở kết quả của UBND phường N lập hồ sơ thủ tục phân lô chi tiết khu dân cư.

- Ngày 07/3/2014, UBND thị xã ban hành Quyết định 628/QĐ-UBND phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất tại khu quy hoạch khu dân cư phường N (Sau đây viết tắt là Quyết định số 628/QĐ-UBND).

Ngày 03/4/2014, UBND phường N ban hành Thông báo số 23/TB-UBND yêu cầu bà L tiến hành tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, nhà tạm đã xây dựng ra khỏi lô đất đã được phê duyệt bán đấu giá quyền sử dụng đất và bàn giao mặt bằng trống cho U1 (Sau đây viết tắt là Thông báo số 23/TB-UBND).

3. Quá trình khiếu nại của bà L từ 2014 đến nay:

- Do không đồng ý với Quyết định số 628/QĐ-UBND và Thông báo số 23/TB-UBND, bà L đã nhiều lần làm đơn khiếu nại để bà L có đủ điều kiện đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với lô đất số 05. Tuy nhiên, toàn bộ quá trình giải quyết khiếu nại của bà L từ năm 2014 đến năm 2016 UBND thị xã đã không xem xét công tâm đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình mà chỉ dựa trên kết quả báo cáo của UBND phường N để chủ quan duy trì từ chối giải quyết khiếu nại của bà L bằng 02 Quyết định lần 1 vào ngày 29/8/2016 và lần 2 ngày 26/12/2016.

- Tháng 02/2022, bà L tiếp tục gửi đơn kêu cứu tới các cơ quan chính quyền các cấp xác minh nguồn gốc sử dụng đất đối với lô đất số 05 cũng như thanh tra, xác minh làm rõ quy trình thực hiện phân lô khép kín khu dân cư năm 2013 và quy trình thực hiện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của UBND thị xã có liên quan đến lô đất số 05, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho bà L đối với lô đất số 05 (Nội dung đơn kêu cứu của bà L tháng 02/2022 hoàn toàn khác so với thời điểm đơn khiếu nại năm 2014 – 2016).

- U2 không xem xét lại toàn bộ quá trình phân lô khép kín cũng như lập phương án đấu giá lô đất số 05, mà vẫn chủ quan duy ý chí tiếp tục sử dụng kết quả giải quyết thiếu chính xác của thời điểm năm 2016 để từ chối giải quyết Đơn kêu cứu của bà L tháng 2/2022 do Tỉnh ủy và UBND tỉnh chỉ đạo UBND thị xã N nghiên cứu và giải quyết yêu cầu của công dân theo quy định pháp luật bằng một loạt các văn bản sau:

- Văn bản số 1586/UBND ngày 22/4/2022 của Chủ tịch UBND phường N về việc xử lý đơn của bà Đàm Thị Ngọc L (Sau đây viết tắt là Văn bản số 1586/UBND);

- Văn bản số 2498/UBND ngày 22/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc trả lời đơn đề ngày 12/4/2022 của bà Đàm Thị Ngọc L (Sau đây viết tắt là Văn bản số 2498/UBND);

- Văn bản số 2548/UBND ngày 24/6/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc trả lời đơn công dân (Sau đây viết tắt là Văn bản số 2548/UBND).

Việc UBND thị xã N từ chối giải quyết đơn kêu cứu của bà L là trái quy định của pháp luật.

Ngày 06/5/2022, UBND thị xã N ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND v/v thu hồi diện tích đất 96,3m², thuộc lô đất số 05 đối với người đang sử dụng là bà Đàm Thị Ngọc L (Sau đây viết tắt là Quyết định số 1016/QĐ-UBND); Lý do thu hồi đất là *“Thu hồi đất đã được nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm”*.

Bà L không đồng ý với Quyết định số 1016/QĐ-UBND do ban hành trái quy định pháp luật và đã có đơn khiếu nại trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND theo quy định pháp luật.

Ngày 06/7/2022, UBND thị xã ban hành Quyết định số 2750/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của bà L (Lần đầu), không chấp nhận khiếu nại của bà L (Sau đây viết tắt là Quyết định số 2750/QĐ-UBND).

Bà L không đồng ý Quyết định số 1016/QĐ-UBND và Quyết định số 2750/QĐ-UBND, bởi các lý do sau:

- Từ năm 2014 đến nay, UBND thị xã và UBND phường chưa lập biên bản xử lý vi phạm hành chính và chưa ban hành quyết định xử lý vi phạm hành chính theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

- UBND thị xã căn cứ điểm d khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 để làm lý do thu hồi đất của bà L là sai. Vì UBND thị xã cho rằng là đất công và đã giao cho UBND phường quản lý mà để bị lấn chiếm nên phải thu hồi, nhưng Quyết định số 1016/QĐ-UBND lại xác định đối tượng bị thu hồi đất là bà L, trong khi UBND thị xã không có bất kỳ một quyết định hay văn bản hành chính nào thể hiện việc giao cho bà L quản lý, sử dụng lô đất số 05. Vậy khi ban hành quyết định thu hồi đất thì đối tượng bị thu hồi phải là UBND phường N chứ không phải là bà L. Hơn nữa, từ trước tới nay UBND huyện N, nay là thị xã chưa có bất kỳ một văn bản hành chính nào thể hiện việc giao lô đất số 05 cho UBND phường N quản lý.

- Trong Quyết định số 1016/QĐ-UBND và Báo cáo xác minh của Thanh tra thị xã đều khẳng định rằng Biên bản do UBND phường N lập ngày 26/4/2022 là biên bản xử lý vi phạm hành chính là không đúng vì Biên bản ngày 26/4/2022 do UBND phường N lập v/v xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính chứ không phải là Biên bản xử lý vi phạm hành chính.

- UBND thị xã căn cứ Biên bản do UBND phường N lập ngày 26/4/2022 để ban hành quyết định thu hồi đất là sai vì không đúng quy định tại Điều 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử lý vi phạm hành chính về đất đai, vì:

Căn cứ thu hồi đất áp dụng khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, trình tự, thủ tục thu hồi đất áp dụng Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì ở B - Xác định hành vi vi phạm Luật đất đai mà phải thu hồi đất được đặt ra 02 trường hợp:

+ Trường hợp vi phạm pháp luật đất đai mà phải thu hồi đất, khi hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt (quy định tại Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ) có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính để làm căn cứ thu hồi đất.

+ Trường hợp vi phạm pháp luật đất đai không thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì biên bản xác định hành vi vi phạm phải có đại diện của Ủy ban nhân dân xã làm chứng để làm căn cứ quyết định thu hồi đất và được lập theo quy định sau: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường tổ chức kiểm tra để xác định hành vi vi phạm quy định; tổ chức thanh tra để xác định hành vi vi phạm theo quy định; Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản, người được giao nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra có trách nhiệm gửi biên bản cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để chỉ đạo việc thu hồi. Căn cứ vào 02 trường hợp nêu trên thì Biên bản ngày 26/4/2022 v/v xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính do UBND phường N chủ trì lập là không đúng chức năng thẩm quyền.

- Trong quá trình chờ kết quả giải quyết của UBND thị xã đối với việc khiếu nại Quyết định số 1016/QĐ-UBND, UBND phường N ban hành Thông báo số 828/TB-UBND ngày 25/3/2022 v/v yêu cầu gia đình bà L thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND, ép gia đình bà L phải bàn giao đất, tháo dỡ công trình trên đất, đẩy gia đình bà phải rơi vào tình trạng oan ức cùng cực.

4. Căn cứ đề bà L yêu cầu hủy một phần Phương án đầu giá quyền sử dụng đất các lô đất thuộc khu dân cư phường N, thị xã N kèm Quyết định số 628/QĐ-UBND liên quan đến lô đất số 05:

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1265/QĐ-UBND thể hiện UBND thị xã N đã quyết định phân lô chi tiết đối với Khu vực 3, TDP 8, phường N thuộc thửa đất số 76 và thửa đất số 347 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N.

Diện tích đất thực tế quy hoạch là 354,30m², trong đó tổng diện tích đất 5 lô để xây dựng nhà ở là 304,20m².

Căn cứ Quyết định số 1265/QĐ-UBND, UBND phường N đã trình UBND thị xã N ban hành Quyết định 628/QĐ-UBND, Phương án kèm theo có nêu rõ ràng:

- Đặc điểm của các lô đất thuộc phường N đã được UBND thị xã phê duyệt hồ sơ phân lô chi tiết khép kín dân cư tại Quyết định số 1265/QĐ-UBND;

- Địa điểm: Phường N, thị xã N.

- Tổng diện tích: 1.768m²; bao gồm 09 lô: lô 16 và từ lô 18 đến lô 25.

- Kích thước, mốc giới thửa đất: Theo hồ sơ phê duyệt quy hoạch phân lô chi tiết khép kín khu dân cư tổ dân phố P đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 05/9/2013.

- Hiện trạng sử dụng đất: Đất trồng thuộc U1, trong thời gian chưa tổ chức bán đấu giá, UBND phường cho nhân dân thuê đất sản xuất kinh doanh có thời hạn. UBND phường chịu trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê đất, tạo đất sạch để giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

+ Giá khởi điểm theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất. Theo danh mục được nêu trong phương án là 16 lô thuộc 06 thửa đất của 05 tờ bản đồ ở 04 tổ dân phố phường N.

Từ những nội dung cơ bản của Quyết định số 1265/QĐ-UBND và Quyết định số 628/QĐ-UBND, UBND thị xã N đã ban hành sai làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà L, cụ thể như sau:

Một là, đối với Quyết định số 1265/QĐ-UBND chưa đầy đủ về những thông tin cần thiết, mập mờ về chi tiết số liệu các thửa đất được đưa vào quy hoạch phân lô chi tiết khép kín khu dân cư, cụ thể:

+ Chỉ nêu chiều rộng mà không nêu chiều dài (chiều sâu);

+ Không nêu rõ 05 lô đất thì từng lô đất thuộc thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, tờ bản đồ số bao nhiêu thuộc địa bàn phường N mà chỉ nêu chung chung, không rõ ràng;

+ Không kèm theo quyết định danh mục cụ thể, chi tiết các thửa đất được đưa vào quy hoạch phân lô chi tiết khép kín khu dân cư (tổng là 05 khu vực = 20 lô).

+ Không nêu rõ hiện trạng sử dụng đất của từng lô đất.

Hai là, đối với phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch dân cư phường N kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND được UBND thị xã N ban hành trên cơ sở Quyết định 1265/QĐ-UBND, UBND thị xã ban hành có một số nhầm lẫn, sai phạm nghiêm trọng ở 03 nội dung cơ bản như sau:

- Ở gạch đầu dòng thứ 2 điểm a mục 1 của Phương án kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND thể hiện: Tổng diện tích: 1.768m²; bao gồm 09 lô (lô 16 và từ lô 18 đến lô 25);

- Nhưng ở điểm b mục 1 của Phương án là bảng kê chi tiết các lô đất thuộc phường N được phê duyệt bán đấu giá tổng có 16 lô đất, tổng diện tích là 1.874,8m² chứ không phải là 09 lô, diện tích: 1.768m² như điểm a mục 1 của Phương án đã nêu.

Ngoài ra, tại Quyết định số 1265/QĐ-UBND phê duyệt hồ sơ phân lô khép kín khu dân cư phường N tổng số ở 05 khu vực gồm 20 lô nhưng không kèm theo danh sách nên không thể hiện rõ lô 16 và từ lô 18 đến lô 25 là những thửa đất nào, đặt giả sử nếu có danh sách các lô đất được phê duyệt thì chỉ có thể đánh số thứ tự từ lô số 01 đến lô số 20 chứ không thể đến lô số 25.

Trong 20 lô được phê duyệt hồ sơ phân lô khép kín thì có 16 lô được đưa vào phương án bán đấu giá kèm Quyết định số 628/QĐ-UBND, trong đó có lô đất số 05.

- Ở gạch đầu dòng thứ 3 điểm a mục 1 của Phương án kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND thể hiện: Kích thước, mốc giới thửa đất theo hồ sơ phê duyệt quy hoạch phân lô chi tiết khép kín khu dân cư tổ dân phố P đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 05/9/2013.

Nội dung này sai vì kích thước, mốc giới thửa đất theo hồ sơ phê duyệt quy hoạch phân lô chi tiết khép kín khu dân cư phường N đã được UBND thị xã phê duyệt tại Quyết định số 1265/QĐ-UBND ngày 06/9/2013 chứ không phải Quyết định 1247/QĐ-UBND ngày 05/9/2013.

Hơn nữa, phường N không có T5. Trong khi 16 lô đất được phê duyệt đưa ra bán đấu giá được liệt kê rất rõ ở bảng kê chi tiết nêu ở điểm b mục 1 của Phương án lần lượt ở 04 tổ dân phố là: TDP 4, 6, 8, 9 và 18 thuộc phường N. Trong đó lô đất số 05 của bà L đang quản lý và sử dụng ổn định thuộc TDP 8, phường N.

- Ở gạch đầu dòng thứ 4 điểm a mục 1 của Phương án kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND thể hiện: Hiện trạng sử dụng đất là Đất trống thuộc U1, trong thời gian chưa tổ chức bán đấu giá, UBND phường cho nhân dân thuê đất sản xuất kinh doanh có thời hạn. UBND phường chịu trách nhiệm thanh lý hợp đồng thuê đất, tạo đất sạch để giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

Nội dung này là sai vì lô đất số 05 thời điểm đó đã được bà L quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1990 và phường N không có bất kỳ một văn bản nào thể hiện có ký hợp đồng cho bà L thuê đất kinh doanh.

Bà L, do UBND phường N buông lỏng công tác quản lý đất đai, thực hiện các bước rà soát quỹ đất không kỹ, không xử lý dứt điểm việc lấn chiếm đất đai trước khi xây dựng kế hoạch sử dụng đất và lập quy hoạch phân lô chi tiết khép kín dân cư còn thiếu sót khi trình UBND thị xã ban hành Quyết định số 1265/QĐ-UBND và Quyết định số 628/QĐ-UBND, cụ thể:

Ủy ban nhân dân thị xã N phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất số 05 là vi phạm nghiêm trọng Luật Đất đai 2013, Luật Xây dựng 2014 và Quyết định số 21/2009/QĐ-UBND ngày 03/4/2009 quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh.

Tại điểm d khoản 1 Điều 5 Quyết định số 21 quy định: Lô đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới < 20m, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất $\geq 36 \text{ m}^2$; Bề rộng của lô đất $\geq 4 \text{ m}$; Chiều sâu của lô đất $\geq 4 \text{ m}$. Trong khi lô đất số 05 không đảm bảo về kích thước tối thiểu để phân lô rồi đưa ra bán đấu giá vì lô đất 05 có diện tích là $96,3 \text{ m}^2$ nhưng với hình thể méo mó (bề rộng là 1,88m; chiều sâu 3,94m).

Hơn nữa, trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có lô đất số 05 (diện tích $96,3 \text{ m}^2$) thời điểm đó, giá khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất lô đất số 05 theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND tỉnh là $8.340.000 \text{ đ/m}^2$.

Tuy nhiên, đến nay lô đất số 05 không có người tham gia đăng ký đấu giá sau 02 lần thông báo nên chưa đưa ra bán đấu giá. Căn cứ khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất*”.

Từ những căn cứ trên, bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất thuộc khu dân cư phường N kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND liên quan đến lô đất số 05 là có căn cứ.

5. Căn cứ để bà L đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với lô đất số 05.

Căn cứ pháp lý: Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

Các căn cứ khác:

- Các văn bản xác định chủ quyền sử dụng đất đai của cụ K, ông P và đến bà L là căn cứ xác định về nguồn gốc sử dụng đất của bà L bao gồm cả thửa đất số 76 (trong đó có lô đất số 05) từ năm 1952 đến nay.

- Căn cứ các Văn bản của các cấp chính quyền từ phường đến thị xã khẳng định nguồn gốc cũng như việc có sử dụng lô đất số 05 của bà L, cụ thể như sau:

- + Tại Thông báo số 23/TB-UBND, UBND phường N đã thừa nhận bà L có sử dụng thửa đất và đã đầu tư mái che, vật kiến trúc trên đất nên mới yêu cầu bà L tháo dỡ trả lại mặt bằng sạch.

- + Tại Văn bản số 1598/UBND ngày 24/6/2014 của UBND thị xã gửi UBND tỉnh xem xét bán chỉ định cho bà L lô đất số 05, có nguồn gốc từ một phần thửa đất số 76 có vị trí tiếp giáp liền kề thửa đất số 77 và có khẳng định gia đình bà L đang sử dụng thửa đất số 05 để làm mặt bằng kinh doanh.

- + Tại Báo cáo số 83/BC-TTr ngày 04/11/2016 của Thanh tra thị xã thừa nhận mốc thời gian bà L có sử dụng thửa đất số 05 từ trước ngày 01/7/2004.

- + Tại Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 của Chủ tịch UBND thị xã về việc giải quyết khiếu nại của của bà L (Lần hai) (Sau đây viết tắt là Quyết định số 3665/QĐ-UBND) thì UBND thị xã N thừa nhận bà L có sử dụng thửa đất số 05, đồng thời cũng khẳng định việc buông lỏng công tác quản lý đất đai của UBND phường N.

Từ 02 căn cứ cơ bản nêu trên, thể hiện rõ rằng:

- Chính quyền địa phương xác định gia đình bà L đã sử dụng thửa đất số 05 có nguồn gốc từ năm 1952 và được chính quyền thôn N (nay là phường N) chấp thuận ngày 30/5/1958.

- Chính quyền địa phương xác định gia đình bà L vẫn sử dụng con đường đi cũ (chính là thửa đất 05) làm mái che di động bán cafe từ khoảng năm 2003

(sau khi con đường Sông Cạn hình thành) được UBND phường N và UBND thị xã thừa nhận.

- Thừa đất số 76 (bao gồm lô đất số 05) gia đình bà L đang sử dụng ổn định có nguồn gốc cùng với thửa đất số 77 đã được UBND thị xã N cấp GCNQSDĐ năm 2017.

- Bà L đã sử dụng thửa đất số 76 (trong đó có lô đất số 05) trong một khoảng thời gian rất dài trước khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành là ngày 01/7/2004 mà chưa được UBND phường N lập biên bản vi phạm hành chính và xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Luật đất đai và Nghị định 91/2019/NĐ-CP;

- Bà L đã sử dụng phần đất thuộc lô đất số 05 từ trước khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành.

- Căn cứ khoản 1, 2, 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2003 quy định, vì: Lô đất số 05 được UBND phường N xác lập là đất do phường quản lý năm 2005, nhưng thực tế người có công bảo vệ, cải tạo, đưa vào sử dụng, phát triển kết cấu hạ tầng là do công của bà L (Bằng chứng là bà L được bồi thường cây trồng trên đất năm 1999 và kinh doanh buôn bán cafe từ năm 1999). Hơn nữa, nguồn gốc hình thành thửa đất số 76 (trong đó có lô đất số 05) chỉ được UBND phường N xác định tính thời điểm từ năm 2005, trong khi nguồn gốc sử dụng thửa đất số 76 của bà L được xác định tính thời điểm sử dụng từ các mốc thời gian: năm 1952, 1958, 1999 và 2003 qua các giấy tờ mua bán, xin thêm đất và các văn bản của chính quyền địa phương.

- Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Đối với lô đất số 05, gia đình bà L thỏa mãn các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 101 như: Sử dụng ổn định trước ngày 1/7/2004, đất không tranh chấp với ai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất... Đối với điều kiện vi phạm pháp luật về đất đai thì UBND phường N (trước đây là thị trấn N) đã không có biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành; đã không có quyết định xử phạt vi phạm hành chính cho đến thời điểm hiện tại.

Ngày 03/6/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K có văn bản số 2290/STNMT-VPĐKĐĐ kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo UBND thị xã N về việc giải quyết vụ việc liên quan đến việc sử dụng đất của bà L trên cơ sở xem xét trả lời kiến nghị thứ 2 của UBND thị xã N tại Báo cáo số 606/BC-UBND ngày 25/12/2020 liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho bà L theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2022 UBND tỉnh K có Văn bản số 12917/UBND-XDND về việc phương án giao đất cho các hộ liền kề có vị trí tiếp giáp đường Sông Cạn thuộc phường N (có kèm theo văn bản số 5569/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K – tại văn bản này Sở T có ý kiến về lô đất số 05), cụ thể như sau:

“Hiện nay UBND thị xã N đã giao lô đất số 05 do Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý. Theo báo cáo của UBND thị xã N tại văn bản số 4026/UBND ngày 21/9/2022 thì hình thể lô đất có nhiều cạnh thừa, hình dạng phức tạp trong đó

kích thước các cạnh của lô đất có chiều rộng không đảm bảo theo quy chuẩn để hình thành thửa đất độc lập.

Do đó, đề nghị UBND thị xã N căn cứ theo Điều 14a Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) quy định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý.”

Từ nội dung chỉ đạo của tỉnh Khánh Hòa và những nội dung trên, bà L đủ điều kiện để được UBND thị xã xem xét, cấp GCNQSDĐ theo thẩm quyền quy định tại Điều 14a Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) quy định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý và khoản 5 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Vì vậy, việc UBND thị xã N ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND và Quyết định số 2750/QĐ-UBND là không có căn cứ.

Đồng thời, việc UBND thị xã N ban hành 03 Văn bản hành chính: số 1586/UBND, số 2498/UBND và số 2548/UBND để từ chối giải quyết công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho bà L đối với lô đất số 05 là không có căn cứ.

Tại phiên họp kiểm tra, công khai chứng cứ và đối thoại, người khởi kiện xác định rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với lô đất số 05 theo quy định của pháp luật.

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các quyết định sau: Quyết định số 1016/QĐ-UBND; Quyết định số 2750/QĐ-UBND; Văn bản số 1586/UBND; Văn bản số 2498/UBND; Văn bản số 2548/UBND; Thông báo số 23/TB-UBND; Quyết định số 64/QĐ-UBND; Quyết định số 3665/QĐ-UBND và hủy một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND (cụ thể là nội dung liên quan đến lô đất số 05).

Tại phiên tòa, bà V rút yêu cầu khởi kiện đối với: Thông báo số 23/TB-UBND; Quyết định số 64/QĐ-UBND; Quyết định số 3665/QĐ-UBND; Văn bản số 1586/UBND và một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND (cụ thể là nội dung liên quan đến lô đất số 05).

** Tại Văn bản số 774/UBND ngày 06/3/2023, Văn bản số 3504/UBND ngày 31/8/2023, Văn bản số 4627/UBND ngày 15/11/2023, Văn bản số 2318/UBND ngày 06/6/2024 của UBND thị xã N và quá trình tố tụng, người bị kiện UBND và Chủ tịch UBND thị xã N và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp trình bày:*

I. Quá trình sử dụng đất:

1. Quá trình lấn chiếm đất:

Năm 1999, UBND huyện N (nay là UBND thị xã) đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước bản thị trấn N (nay là phường N), năm 2003, đầu tư xây dựng đường Sông Cạn. Sau khi đường Sông Cạn hình thành, người dân lưu thông trên đường này; con đường cũ người dân không sử dụng và hiện trạng là đất trống diện tích khoảng 176m². Do không sử dụng nên bà L đã tự lấn, chiếm sử dụng phần không

gian của con đường đi cũ diện tích khoảng 176m² làm mái che di động bán cà phê từ khoảng năm 2003 (sau khi con đường Sông Cạn hình thành). Trong quá trình buôn bán và sinh hoạt tại diện tích đất này, thì năm 2014 bà L tiếp tục cải tạo, sửa chữa lát nền, lợp mái tole để bán cà phê cho đến nay (vị trí đất này thuộc thửa đất số 76 tờ bản đồ địa chính số 53 phường N, hiện nay là lô số 02 diện tích 9,2m²; lô số 03 diện tích 6,7m²; lô số 04 diện tích 16,6m²; lô số 05 diện tích 96,3m² theo hồ sơ quy hoạch phân lô chi tiết khu dân cư năm 2013 của UBND phường N được UBND thị xã N phê duyệt tại Quyết định số 1265/QĐ-UBND ngày 06/9/2013).

2. Việc xử lý vi phạm hành chính: Bà Đàm Thị Ngọc L bắt đầu lấn chiếm sử dụng thửa đất thửa số 76 từ năm 2003. Đến năm 2014, bà L đã cải tạo, sửa chữa và xây dựng công trình kiên cố để bán cà phê, nhưng UBND thị trấn N (nay là UBND phường N) không kiểm tra, rà soát quỹ đất, không lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai đối với việc lấn chiếm đất của bà Đàm Thị Ngọc L để xử lý theo đúng quy định pháp luật.

II. Về hồ sơ phân lô chi tiết khép kín khu dân cư:

1. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thực hiện hiện quy hoạch phân lô: Ngày 02/11/2012, UBND phường N có Tờ trình số 105/TTr-UBND V/v xin quy hoạch phân lô chi tiết để bán đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, UBND phường N đề xuất phân lô chi tiết thửa đất số 76 với diện tích 142m², nhưng cơ quan nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất đối với phần diện tích đất bà L lấn chiếm sử dụng và bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc trên đất do bà L đầu tư xây dựng và đang sử dụng. Theo hồ sơ quy hoạch phân lô chi tiết, thửa đất số 76, được phân thành 4 lô và được UBND thị xã N phê duyệt theo Quyết định số 1265/QĐ-UBND.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Sau khi, UBND thị xã N phê duyệt hồ sơ phân lô chi tiết khép kín khu dân cư phường N, thị xã N theo Quyết định số 1265/QĐ-UBND, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã N triển khai lập phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư phường N, thị xã N và được UBND thị xã N phê duyệt tại Quyết định số 628/QĐ-UBND, thì lô đất số 05 do bà L đang sử dụng có trong phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ, Trung tâm phát triển quỹ đất ký hợp đồng với Chi nhánh Công ty Cổ phần D1 để thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất ở.

3. Về xác định giá khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất: Giá khởi điểm để bán đấu giá quyền sử dụng đất lô số 05 được UBND tỉnh K phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 07/01/2014, với giá 8.340.000đồng/m².

4. Thời điểm, số lô đất tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất: Để đảm bảo có đất sạch bàn giao cho T3 phát triển quỹ đất tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. UBND phường N ban hành Thông báo số 23/TB-UBND, yêu cầu bà Đàm Thị Ngọc L tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, nhà tạm đã xây dựng ra khỏi vị trí lô đất số 05 và bàn giao mặt bằng trống cho UBND phường N quản lý. Theo Thông báo số 88/TB-CNTN ngày 04/4/2014 của Công ty Cổ phần D1, lô đất số 05 được thông báo bán đấu giá và thời hạn đăng ký tham gia đấu giá từ ngày 07/4/2014

đến hết ngày 06/5/2014 kết thúc niêm yết đăng ký, nhưng lô đất số 05 không có người tham gia đăng ký nên chưa đưa ra bán đấu giá.

III. Quá trình giải quyết đơn của Bà Đàm Thị Ngọc L:

1. Đối với đơn xin xem xét mua lô đất số 05: Ngày 22/4/2014, bà Đàm Thị Ngọc L có đơn xin xem xét mua lô đất số 05. Ngày 24/6/2014, UBND thị xã N có Văn bản số 1598/UBND gửi UBND tỉnh K V/v xin ý kiến bán chỉ định lô đất số 05 cho bà Đàm Thị Ngọc L. Ngày 29/10/2014, UBND tỉnh K có Văn bản số 6789/UBND-XDND về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với lô đất số 05, giao UBND thị xã N làm rõ việc giao đất tạm cho bà L để sử dụng mặt bằng kinh doanh buôn bán (lưu ý: đất do nhà nước quản lý, phân lô quy hoạch để bán đấu giá); việc đề nghị bán chỉ định có phù hợp quy định của pháp luật không.

2. Đối với đơn khiếu nại:

a. Đơn thứ nhất: Ngày 24/4/2015, bà L có đơn khiếu nại Thông báo số 23/TB-UBND. Ngày 29/8/2016, Chủ tịch UBND phường N ban hành Quyết định số 64/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà L.

b. Đơn thứ hai: Không đồng ý với nội dung Quyết định số 64/QĐ-UBND, ngày 18/9/2016, bà L tiếp tục có đơn khiếu nại lần hai gửi Chủ tịch UBND thị xã N. Nội dung đơn: đề nghị bác Quyết định số 64/QĐ-UBND; yêu cầu UBND phường N thu hồi Thông báo số 23/TB-UBND; thực hiện các thủ tục để bà đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 05.

Ngày 26/9/2016, UBND thị xã N ban hành Quyết định số 2325/QĐ-UBND về việc giao nhiệm vụ xác minh khiếu nại đã giao cho Thanh tra thị xã tiến hành xác minh làm rõ nội dung khiếu nại tại đơn ghi ngày 18/9/2016 của bà L.

Ngày 04/11/2016, Thanh tra thị xã có Báo cáo số 83/BC-TTr, đã báo cáo kết quả xác minh, làm rõ nội dung khiếu nại tại đơn ghi ngày 18/9/2016 của bà Đàm Thị Ngọc L. Theo báo cáo kết quả xác minh, làm rõ nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 83/BC-TTr ngày 04/11/2016 của Thanh tra thị xã, UBND thị xã N đã ban hành Quyết định số 3665/QĐ-UBND, bác toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của bà Đàm Thị Ngọc L tại đơn ghi ngày 18/9/2016.

Ngày 28/02/2022, bà Đàm Thị Ngọc L có đơn kêu cứu khẩn cấp, gửi UBND tỉnh K đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà đối với lô đất số 05. Ngày 10/3/2022, Ban tiếp công dân tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 191/BTCD, chuyển Đơn kêu cứu khẩn cấp ngày 28/02/2022 của bà L đến UBND thị xã N để giải quyết theo thẩm quyền. Qua xem xét nội dung đơn, ngày 24/6/2022, UBND thị xã N ban hành Văn bản số 2548/UBND trả lời nội dung đề nghị của bà L tại Đơn kêu cứu khẩn cấp, ghi ngày 28/02/2022.

Ngày 15/4/2022, UBND thị xã N có nhận Đơn bổ sung đơn kêu cứu, đơn ghi ngày 12/4/2022 của bà Đàm Thị Ngọc L, đơn được gửi cho Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh, Giám đốc Sở T, Chánh Thanh tra tỉnh. Qua xem xét nội dung đơn, ngày 22/6/2022, UBND thị xã N ban hành Văn bản số 2498/UBND trả lời nội dung đề nghị của bà L tại Đơn bổ sung đơn kêu cứu, ghi ngày 12/4/2022.

Theo chỉ đạo của Bí thư Tỉnh ủy tại Thông báo số 723-TB/TU ngày 30/6/2020 của Tỉnh ủy K2 và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh K tại Công văn số 6983/UBND-NC ngày 14/7/2020 V/v thực hiện kết luận của Bí thư Tỉnh ủy tại buổi tiếp công dân định kỳ tháng 6/2020, đã yêu cầu UBND thị xã N áp dụng biện pháp cưỡng chế buộc bà L trả lại diện tích đất lấn chiếm, sử dụng sai quy định, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu. Thực hiện chỉ đạo trên, UBND thị xã N đã kiểm tra, rà soát hồ sơ liên quan đến vụ việc sử dụng đất của bà L đối với lô đất số 05 và căn cứ các quy định của pháp luật đã có Báo cáo số 606/BC-UBND ngày 25/12/2020 báo cáo, kiến nghị UBND tỉnh K.

Ngày 14/4/2022, Tỉnh ủy K2 có Công văn số 1331-CV/TU và Thị ủy N2 có Công văn số 1255-CV/TU ngày 15/4/2022 yêu cầu UBND thị xã N thực hiện nghiêm túc chỉ đạo của đồng chí Bí thư Tỉnh ủy tại Thông báo số 723-TB/TU ngày 30/6/2020 và Công văn số 6983/UBND-NC ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh K. Thực hiện chỉ đạo tại các Công văn trên, UBND thị xã N đã ban hành Văn bản số 101/UBND ngày 22/4/2022 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật của bà L, đã chỉ đạo phòng T6, UBND phường N lập biên bản vi phạm hành chính và tham mưu ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

Ngày 26/4/2022, UBND phường N tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với bà L, do lấn chiếm diện tích đất 96,3m², thuộc lô số 05. Ngày 26/4/2022, UBND phường N có Tờ trình số 666/TTr-UBND ngày 26/4/2022 về việc chuyển biên bản vi phạm hành chính đến phòng T6 (Biên bản vi phạm hành chính số 665/BB-VPHC do UBND phường N lập hồi 14 giờ 10 phút ngày 26 tháng 4 năm 2022 tại lô đất số 05; Biên bản xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính số 698/BB-XM do UBND phường N lập hồi 09 giờ 10 phút ngày 05/5/2022).

Ngày 05/5/2022, Phòng T6 có Tờ trình số 882/TTr-TNMT về việc đề nghị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, trình UBND thị xã N xem xét ban hành quyết định thu hồi đất đối với bà Đàm Thị Ngọc L đang sử dụng do vi phạm pháp luật về đất đai.

Ngày 06/5/2022, UBND thị xã N đã ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND về việc thu hồi đất đã được nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm. Địa điểm: phường N, thị xã N. Ngày 09/5/2022, UBND phường N đã giao Quyết định số 1016/QĐ-UBND cho bà Đàm Thị Ngọc L; Ngày 23/5/2022, UBND phường N đã ra Thông báo số 828/TB-UBND đôn đốc gia đình bà Đàm Thị Ngọc L thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND. Đồng thời, Tổ công tác vận động của UBND phường N đã tổ chức nhiều lần đến nhà bà L vận động, tuyên truyền gia đình bà L chấp hành, thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND.

Sau khi nhận được Quyết định số 1016/QĐ-UBND, bà L đã có đơn ghi ngày 09/5/2022 gửi UBND thị xã N khiếu nại Quyết định số 1016/QĐ-UBND. UBND thị xã N ban hành Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 về việc giao nhiệm vụ cho Thanh tra thị xã xác minh nội dung khiếu nại của bà L. Theo kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Thanh tra thị xã, ngày 06/7/2022, UBND thị xã N đã ban hành Quyết định số 2750/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Đàm Thị Ngọc L (lần đầu), đã giữ nguyên Quyết định số 1016/QĐ-UBND.

Ngày 07/7/2022, Tổ công tác vận động của UBND phường N tiếp tục tổ chức đến nhà bà Đàm Thị Ngọc L tuyên truyền, vận động gia đình bà Đàm Thị Ngọc L chấp hành, thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND. Tại buổi tuyên truyền, vận động, gia đình bà Đàm Thị Ngọc L đã chấp hành, thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND, đã tháo gỡ công trình (mái che) và thống nhất bàn giao lại lô đất số 05 cho nhà nước quản lý và gia đình bà L không có ý kiến gì thêm. Ngày 07/7/2022, UBND phường N có Báo cáo số 1137/BC-UBND, báo cáo UBND thị xã N biết gia đình bà L đã chấp hành, thực hiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND.

Về nội dung “*Hủy một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 07/3/2014 của UBND thị xã N về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất tại khu quy hoạch dân cư các xã N, N, N và phường N, N (cụ thể là hủy một phần Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất thuộc khu dân cư phường N, thị xã N kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 07/3/2014 của UBND thị xã N liên quan đến lô đất số 5, thửa số 76, tờ bản đồ số 53, tổ dân phố H, phường N, thị xã N)*”, UBND thị xã N có ý kiến như sau:

Từ vấn đề cụ thể về hồ sơ phân lô chi tiết khép kín khu dân cư và giải quyết đơn xin xem xét mua lô đất số 05 của bà L như đã nêu trên, UBND thị xã N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại đơn ghi ngày 03/8/2023 của bà Đàm Thị Ngọc L về “*Tuyên hủy một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 07/3/2014 của UBND thị xã N về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất tại khu quy hoạch dân cư các xã N, N, N và phường N, N (cụ thể là nội dung liên quan đến lô đất số 5, thửa số 76, tờ bản đồ số 53, tổ dân phố H, phường N, thị xã N)*”.

Theo nội dung đề nghị của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 1531/2024/CV-HC ngày 07/5/2024, UBND thị xã N trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu, chứng cứ, như sau:

1. Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất năm 1985 của ông Nguyễn Cáp L2 (chồng bà Đàm Thị Ngọc L) đối với thửa đất số 76 và 77, tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N, thị xã N, được UBND thị trấn N xác nhận ngày 18/4/1985:

a. Đối với thửa đất số 76 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N, thị xã N:

Theo tài liệu lưu trữ hiện có thì thửa đất số 76 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N, thị xã N từ năm 1985 đến nay ông Nguyễn Cáp L2 (chồng bà Đàm Thị Ngọc L) không có đăng ký quyền sử dụng đất.

b. Đối với thửa đất số 77 tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N, thị xã N:

Theo tài liệu lưu trữ hiện có thì ngày 18/4/1985 ông Nguyễn Cáp L2 (chồng bà Đàm Thị Ngọc L) có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 3, diện tích 240m², nguồn gốc đất kê khai: Mua đất của ông Nguyễn K1 năm 1952, được UBND thị trấn N xác nhận được quyền đăng ký sử dụng chính thức theo thửa 54, tờ 3, diện tích 150m²; Nay, theo hồ sơ địa chính năm 1994 của UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý thuộc thửa đất số 273,

tờ bản đồ số 23, diện tích 252m², loại đất: T; Nay, theo hồ sơ địa chính năm 2005 của UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 53, diện tích 325m², loại đất: ODT + CLN.

Ngày 01/8/2017, bà Đàm Thị Ngọc L (vợ ông Nguyễn Cáp L2) có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 53, diện tích 325m², loại đất: ODT + CLN và được UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CK 694537, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01053, ngày cấp 23/10/2017.

2. Hồ sơ quản lý nhà nước đối với thửa đất số 76:

Theo hồ sơ địa chính năm 1994 của UBND thị trấn N quản lý thể hiện là S do UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý; Phía đông thửa đất giáp với đường L và đường đất nhỏ.

Theo hồ sơ địa chính năm 2005 của UBND thị trấn N quản lý thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 53, diện tích 176,2m², loại đất: CD (đất quy hoạch) do UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý; Phía đông thửa đất giáp với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N của bà Đàm Thị Ngọc L.

Sơ đồ thửa đất số 1688/2016/SDĐ ngày 12/12/2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã N thiết lập để phục vụ thanh tra.

3. Hồ sơ về giải tỏa mặt bằng thi công xây dựng hệ thống thoát nước bản thị trấn N, xây dựng đường Sông Cạn liên quan đến lô đất số 05, thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N.

Trích bản đồ hiện trạng giải tỏa mặt bằng hệ thống thoát nước bản thị trấn N, huyện N.

Bảng liệt kê diện tích đo giải tỏa hệ thống thoát nước bản thị trấn N.

Giấy xác nhận ngày 28/8/1999 giữa đại diện Ban QLDA các CTXD Ninh Hòa, đại diện công ty TNHH V2, ông Nguyễn Cáp L2 về giải tỏa 3 bụi tre để tạo mặt bằng thi công vét nạo bùn lòng lạch.

Biên bản kiểm kê và áp giá đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng ngày 28/8/1999 về cây tre của ông Nguyễn Cáp L2 thuộc dự án hệ thống xử lý và thoát nước bản thị trấn N.

Quyết định 3295/QĐ-UB ngày 19/7/2000 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt kinh phí đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng dự án Hệ thống xử lý và thoát nước bản thị trấn N.

Quyết định số 1367/QĐ-UB ngày 16/4/2002 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt dự án đầu tư đường Sông Cạn – thị trấn N.

4. Quyết định giao diện tích đất 96,3m², thuộc lô số 05, thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N cho bà Đàm Thị Ngọc L, trú tại: Tổ dân phố H, phường N, thị xã N.

Từ trước đến nay UBND thị xã N không có ban hành Quyết định giao diện tích đất 96,3m², thuộc lô số 05 (thuộc một phần thửa số 76), tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N cho bà Đàm Thị Ngọc L.

5. Đơn ngày 22/4/2022 của bà Đàm Thị Ngọc L xin xem xét mua lô đất số 05, diện tích 96,3m², thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N:

Tại phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N không có nhận đơn ghi ngày 22/4/2022 của bà Đàm Thị Ngọc L xin xem xét mua lô đất số 05, diện tích 96,3m², thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N.

6. Hồ sơ về việc xử lý vi phạm hành chính đối với bà Đàm Thị Ngọc L liên quan đến lô đất số 05, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N: Không có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đàm Thị Ngọc L (đối với việc lấn, chiếm lô đất số 05, thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N); UBND thị xã N chỉ ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của UBND thị xã N về việc thu hồi đất đã được nhà nước giao để quản lý mà để lấn, chiếm. Địa điểm: phường N, thị xã N (kèm theo toàn bộ hồ sơ vi phạm hành chính bà Đàm Thị Ngọc L).

** Tại Đơn đề nghị ngày 16/5/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà H là chủ sử dụng thửa đất số 363, tờ bản đồ địa chính số E phường N cách vị trí lô đất số 05 của bà L khoảng 100m. Bà H là học trò của vợ chồng bà L, lúc còn học tiểu học bà H thường xuyên có đến nhà bà L nhờ dạy học phụ đạo (khoảng từ 1980 đến 1985). Bà H còn nhớ căn nhà mà gia đình bà L sinh sống là căn nhà cấp 4 như hiện nay gia đình bà L vẫn đang sử dụng, mấy chục năm qua không thay đổi; sát phía hông căn nhà có một bờ cù làm bằng đá, sát liền kề bờ cù là con đường đất rộng chừng 2m chạy dài hết căn nhà, sát bên ngoài của con đường đất và phía sau căn nhà có một phần diện tích đất trồng gia đình bà L trồng rau muống, trồng cây ăn trái, phía sau nhà có 01 cây vú sữa, 02 cây ổi và rau; phía ngoài cùng sát mép bầu đất cầu gỗ bà H thấy gia đình trồng nhiều cây tre gốc to nhỏ khác nhau để giữ đất ngăn với Sông C2. Sau này Sông C2 lấp đi toàn bộ để làm đường Sông Cạn thì con đường đất và bờ cù đá được gia đình bà Lý r gọn dựng lán tạm để bán cafe duy trì cuộc sống gia đình khoảng trước năm 1990 đến nay.

** Tại các Đơn đề nghị ngày 16/5/2024, người làm chứng ông/bà: Phạm Tuấn, Nguyễn Thị C3, Lê Thị N1, Huỳnh Thị T4 trình bày:* Các ông, bà là hàng xóm (Riêng bà N1 có quan hệ thân thiết) của bà L nên biết rất rõ nguồn gốc, hiện trạng sử dụng lô đất số 05 của bà L. Nguồn gốc, quá trình và hiện trạng sử dụng căn nhà từ đường và phần diện tích đất mà gia đình bà L sử dụng để ở, bán cafe hiện nay nguyên trước đây được bên ngoài của bà L mua và xin làng cấp từ 1952 để cất nhà ở có chiều rộng khoảng 9m, xây dựng bờ cù đá chiều rộng khoảng 60cm, làm đường đất chiều rộng khoảng 2m; toàn bộ những hạng mục này có chiều dài khoảng 20m; phía ngoài con đường đất và phía cuối căn nhà có diện tích đất trống được ông ngoại bà L trồng cây và rau muống, ngoài cùng sát bầu nước sông C ông ngoại bà L trồng tre để giữ đất. Phần diện tích đất ông ngoại bà L dùng xây dựng bờ cù đá, làm con đường đất cũng như phần đất trống bên hông và phía sau nhà giáp công Tam quan trước đây hiện nay chính là thửa đất số 76,

tờ bản đồ số 53 (trong đó có lô đất số 05) của bà L hiện đang sử dụng bán cafe từ trước năm 1990 là đúng.

Kèm theo đơn khởi kiện, ý kiến người bị kiện, ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự đã nộp các tài liệu chứng cứ đã được công khai tại biên bản công khai chứng cứ.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người bị kiện vắng mặt nên việc đối thoại không thể thực hiện được. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và người tham gia tố tụng khác đều tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật tố tụng hành chính, đình chỉ giải quyết các quyết định sau: Thông báo số 23/TB-UBND, Quyết định số 64/QĐ-UBND, Quyết định số 3665/QĐ-UBND, Văn bản số 1586/UBND và một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND liên quan đến lô đất số 05.

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Ngọc L về việc hủy: Quyết định số 1016/QĐ-UBND, Quyết định số 2750/QĐ-UBND, Văn bản số 2498/UBND và Văn bản số 2548/UBND.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người bị kiện và người làm chứng vắng mặt có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Các quyết định bị khởi kiện là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, nên yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Ngọc L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Ngày 27/5/2022, bà Đàm Thị Ngọc L có đơn khởi kiện Quyết định số 1016/QĐ-UBND và các quyết định liên quan là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.4] Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý và giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Tại phiên tòa, bà Lê Thị Hồng V rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy Thông báo số 23/TB-UBND, Quyết định số 64/QĐ-UBND, Quyết định số 3665/QĐ-UBND, Văn bản số 1586/UBND và Quyết định số 628/QĐ-UBND phần liên quan đến lô đất số 05. Việc người khởi kiện rút yêu cầu khởi kiện đối với các quyết định nêu trên là tự nguyện, đúng pháp luật nên được chấp nhận. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 143 Luật tổ tụng hành chính, đình chỉ giải quyết yêu cầu của người khởi kiện đối với Thông báo số 23/TB-UBND, Quyết định số 64/QĐ-UBND, Quyết định số 3665/QĐ-UBND, Văn bản số 1586/UBND và một phần Quyết định số 628/QĐ-UBND liên quan đến lô đất số 05.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Ngọc L:

[3.1] Nguồn gốc, quá trình sử dụng, thiết lập lô đất số 05 - Thửa đất số 76:

[3.1.1] Ngày 12/3/1952, ông Đinh Thọ P (Là cậu ruột của bà L) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà Nguyễn K1 - Huỳnh Thị N một nền nhà bằng đá diện tích 90m² (6m x 15m) trên miếng đất thuộc làng M gần cầu G. Ngày 27/4/1952, ông Đinh Thọ P làm đơn xin làng M thuộc thị trấn N cấp thêm bề ngang 3m x dài 5m và được làng Mỹ Hiệp đồng thuận nhưng phải chừa và sửa một con đường theo bờ cù cho người dân xóm sau đi lại trong chính phần diện tích mà ông P xin cấp thêm theo Đơn ngày 27/4/1952. Thời điểm này cụ Đinh Thọ K (Là ông ngoại của bà L) khi xây cất nhà có xin cấp phép cất nhà theo quy định và được chính quyền tỉnh Khánh Hòa cấp phép xây dựng theo đồ họa vị trí tỷ lệ 1/100 ngày 17/5/1952. Nhà của cụ K giáp bờ sông C chạy dọc theo nền móng, nên ngày 28/5/1958, cụ K tiếp tục làm đơn xin làng cấp thêm 7m bề dài phía sau và được thôn N chấp thuận ngày 30/5/1958, cụ K đã xây bờ cù bằng đá, làm thêm một con đường để cho dân xóm sau đi lại, phía ngoài trồng tre.

Ngày 04/11/1984, cụ P lập giấy đồng ý cho bà L được toàn quyền ở và trông nom căn nhà Từ đường tại số F đường L, thị trấn N cũng như thờ phụng ông bà tổ tiên, bà Lý c mọi trách nhiệm theo quy định của nhà nước theo Giấy ủy quyền chứng thực ngày 04/11/1984. Năm 1985, ông Nguyễn Cáp L2 là chồng bà L có đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng ruộng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 3, diện tích 240m² được UBND thị trấn N xác nhận ngày 18/4/1985 (Trong đó có 150m² đất thổ cư và 90m² đất Q). Theo hồ sơ quản lý đất đai năm 1994 thể hiện: Ông Nguyễn Cáp L2 quản lý sử dụng thửa đất số 273, tờ bản đồ số 23, diện tích 252m².

[3.1.2] Năm 1999 - 2000, UBND huyện N đầu tư dự án xây dựng hệ thống xử lý và thoát nước bản thị trấn N. Tại Văn bản ngày 28/8/1999 của đơn vị thi công xác nhận nhà ông L2 có 03 bụi tre. Tại Biên bản kiểm kê và áp giá đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng thực hiện dự án lập ngày 28/8/1999 xác định nhà ông L2 có 03 bụi tre loại A, có 15 cây áp giá đền bù 10.000đ/cây = 150.000 đồng. Ngày 19/7/2000, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3295/QĐ-UBND kèm theo Phương án và Bảng kê chi tiết đền bù (Có tên Hộ ông Nguyễn Cáp L2 – số thứ tự

số 35 được đền bù tài sản bị thiệt hại là 15 cây tre loại A = 150.000 đồng). Sau khi thực hiện xong dự án, bờ cù bằng đá bị lấp, đường đất không còn được sử dụng, gia đình bà L đã rào bao quanh khuôn viên, bán cả phê sinh sống.

[3.1.3] Năm 2002 - 2003, UBND huyện N triển khai đầu tư xây dựng đường Sông Cạn theo Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 16/4/2002 của UBND tỉnh K. Do không sử dụng nên bà L đã tự lấn, chiếm sử dụng phần không gian của con đường đi cũ diện tích khoảng 176m² làm mái che di động bán cả phê từ khoảng năm 2003 (sau khi con đường Sông Cạn hình thành). Năm 2014, bà L tiếp tục cải tạo, sửa chữa lát nền, lợp mái tole để bán cả phê cho đến nay - vị trí đất thuộc thửa số 76, tờ bản đồ địa chính số 53 phường N, hiện nay là lô số 02 diện tích 9,2m²; lô số 03 diện tích 6,7m²; lô số 04 diện tích 16,6m²; lô số 05 diện tích 96,3m² theo hồ sơ quy hoạch phân lô chi tiết khu dân cư năm 2013 của UBND phường N được UBND thị xã N phê duyệt tại Quyết định số 1265/QĐ-UBND ngày 06/9/2013.

Theo trình bày của người bị kiện và tài liệu cung cấp thì bà L bắt đầu lấn chiếm sử dụng thửa đất số 76 từ năm 2003. Đến năm 2014, bà L đã cải tạo, sửa chữa và xây dựng công trình kiên cố để bán cả phê, nhưng UBND thị trấn N (nay là UBND phường N) không kiểm tra, rà soát quỹ đất, không lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính, không có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đàm Thị Ngọc L về hành vi lấn, chiếm lô đất số 05.

[3.1.4] Theo tài liệu lưu trữ hiện có, thửa đất số 76 từ năm 1985 đến nay ông Nguyễn Cáp L2 (chồng bà L) không đăng ký quyền sử dụng đất.

Hồ sơ quản lý nhà nước đối với thửa đất số 76: Theo hồ sơ địa chính năm 1994 của UBND thị trấn N quản lý thể hiện là S do UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý; Phía Đông thửa đất giáp với đường L và đường đất nhỏ.

Theo hồ sơ địa chính năm 2005 của UBND thị trấn N quản lý thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 53, diện tích 176,2m², loại đất: CD (đất quy hoạch) do UBND thị trấn N (nay là phường N) quản lý; Phía Đông thửa đất giáp với thửa đất số 77 của bà Đàm Thị Ngọc L.

[3.2] Về yêu cầu hủy Quyết định số 1016/QĐ-UBND:

Ngày 06/5/2022, UBND thị xã ban hành Quyết định số 1016/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 96,3m², thuộc lô đất số 05, thuộc một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 53 bản đồ địa chính phường N, đối với người đang sử dụng là bà Đàm Thị Ngọc L. Lý do thu hồi: Thu hồi đất đã được nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm.

Tại Văn bản số 2318/UBND ngày 06/6/2024 của UBND thị xã N trình bày: Từ trước đến nay, UBND thị xã N không ban hành quyết định giao diện tích đất 96,3m², thuộc lô số 05, thuộc một phần thửa số 76, tờ bản đồ số 53, bản đồ địa chính phường N cho bà Đàm Thị Ngọc L. Hồ sơ về việc xử lý vi phạm hành chính đối với bà Đàm Thị Ngọc L liên quan đến lô đất số 05: Không lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính, không có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đàm Thị Ngọc L về hành vi lấn, chiếm lô đất số 05 như nhận định tại mục [3.1.3]. Như vậy, UBND thị xã N căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013

thu hồi đất bà L đang sử dụng là không đúng về lý do thu hồi đất và đối tượng thu hồi đất, nên chấp nhận yêu cầu của bà Lý hủy Quyết định số 1016/QĐ-UBND.

[3.3] Về yêu cầu hủy Quyết định số 2750/QĐ-UBND, Văn bản số 2498/UBND và Văn bản số 2548/UBND: Tại Quyết định số 2750/QĐ-UBND, Chủ tịch UBND thị xã N giữ nguyên Quyết định số 1016/QĐ-UBND; tại Văn bản số 2498/UBND và Văn bản số 2548/UBND, UBND thị xã N căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND để không xem xét, giải quyết yêu cầu của bà L. Như nhận định tại mục [3.2], Quyết định số 1016/QĐ-UBND về việc thu hồi đất bà L đang sử dụng là không đúng về lý do thu hồi đất và đối tượng thu hồi đất nên cần phải hủy, vì vậy, chấp nhận yêu cầu của bà L về hủy Quyết định số 2750/QĐ-UBND, Văn bản số 2498/UBND và Văn bản số 2548/UBND.

Từ nhận định tại các mục [2] và [3], có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Ngọc L: Hủy các Quyết định số 1016/QĐ-UBND, Quyết định số 2750/QĐ-UBND, Văn bản số 2498/UBND và Văn bản số 2548/UBND. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của người khởi kiện về hủy Thông báo số 23/TB-UBND, Quyết định số 64/QĐ-UBND, Quyết định số 3665/QĐ-UBND, Văn bản số 1586/UBND và Quyết định số 628/QĐ-UBND về Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất thuộc khu dân cư phường N, thị xã N phần liên quan đến lô đất số 05.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Đàm Thị Ngọc L đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ là 4.400.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*), bà L tự nguyện chịu chi phí, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của bà Đàm Thị Ngọc L, hủy các quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã N và Chủ tịch UBND thị xã N nên bà L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà L theo quy định. Ủy ban nhân dân thị xã N và Chủ tịch UBND thị xã N nên mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 30; Điều 158; điểm b khoản 1 Điều 143; Điều 144 và khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ Luật khiếu nại năm 2011.

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

* Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Đàm Thị Ngọc L đối với yêu cầu hủy các quyết định sau:

1.1. Thông báo số 23/TB-UBND ngày 03/4/2014 của Ủy ban nhân dân phường N về việc tháo gỡ vật kiến trúc trả lại mặt bằng để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

1.2. Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 29/8/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N về việc giải quyết khiếu nại của bà Đàm Thị Ngọc L (Lần đầu);

1.3. Văn bản số 1586/UBND ngày 22/4/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N về việc xử lý đơn của bà Đàm Thị Ngọc L;

1.4. Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc giải quyết khiếu nại của bà Đàm Thị Ngọc L (Lần hai);

1.5. Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 07/3/2014 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất tại khu quy hoạch dân cư các xã N, N, N và phường N, N; Cụ thể là hủy một phần Phương án đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất thuộc khu dân cư phường N, thị xã N kèm theo Quyết định số 628/QĐ-UBND liên quan đến lô đất số 05, thửa số 76, tờ bản đồ số 53, tổ dân phố H, phường N, thị xã N;

Bà Đàm Thị Ngọc L có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu khởi kiện đối với các quyết định trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đàm Thị Ngọc L về hủy các quyết định sau:

2.1. Hủy Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc thu hồi đất được nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm; Địa điểm: Phường N, thị xã N;

2.2. Hủy Quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc giải quyết khiếu nại của bà Đàm Thị Ngọc L (Lần đầu);

2.3. Hủy Văn bản số 2498/UBND ngày 22/6/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N về việc trả lời đơn đề ngày 12/4/2022 của bà Đàm Thị Ngọc L;

2.4. Hủy Văn bản số 2548/UBND ngày 24/6/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã N về việc trả lời đơn công dân.

3. Chi phí tố tụng: Bà Đàm Thị Ngọc L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ là 4.400.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*). Bà L đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Án phí: Ủy ban nhân dân thị xã N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã N mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Trả lại cho bà Đàm Thị Ngọc L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0010074 ngày 28/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo đối với đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA DS tỉnh Khánh Hòa;
- UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hồng Tuấn