

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 70/2021/HC-ST
Ngày 20 - 12 - 2021
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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Lại

Ông Nguyễn Ngọc Cang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hành chính thụ lý số 65/2021/TLST- HC ngày 06 tháng 4 năm 2021 về “*Khởi kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 85/2021/QĐXXST-HC ngày 12/10/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2021/QĐHPT ngày 25/10/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2021/QĐST-HC ngày 08/11/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 253/2021/TB-TA ngày 29/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2021/QĐST-HC ngày 08/12/2021, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Trần Công K, SN 1956, bà Nguyễn Thị H, SN 1958; Hộ khẩu số 177 Chi Lăng, Phường 12, thành phố V, Bà Rịa-Vũng Tàu (xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy Chinh, SN 1979; địa chỉ số 215/11/24 đường B, Phường 4, thành phố V (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V.

Địa chỉ: số 89 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T - Chủ tịch UBND thành

phố V (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Dương Văn T - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Diễm P, SN 1979. Hộ khẩu số 177A Chi Lăng, Phường 12, thành phố V (xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy C, SN 1979; địa chỉ số 215/11/24 đường B, Phường 4, thành phố V (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên hủy Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V;

+ Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V nhận hồ sơ và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.705,2 m² đất, thuộc thửa số 02, 01+02+03+04+05 (cũ 188), tờ bản đồ số 63+64 (cũ 28), tại phường 12, thành phố V cho gia đình ông Trần Công K, bà Nguyễn Thị H.

Cơ sở khởi kiện:

Ông K, bà H là người sử dụng đất thực tế ổn định từ năm 1978 đến nay, đất có nguồn gốc do khai phá, có tên kê khai đăng ký trong sổ mục kê năm 1993, 2004 và sổ địa chính năm 2002 (làm nhà ở, trồng hoa màu, trồng cây lâu năm và đào ao nuôi cá). Việc sử dụng đất không có tranh chấp với ai, không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính. Ông K, bà H có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ cho nhà nước đối với diện tích đất từ năm 1993 đến nay.

Do đó, diện tích 3.705,2 m² đất, thuộc thửa số 02, 01+02+03+04+05 (cũ 188), tờ bản đồ số 63+64 (cũ 28), tại phường 12, thành phố V đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 để trả lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của ông K bà H.

- *Phía người bị kiện trình bày:*

Căn cứ hồ sơ pháp lý thì diện tích đất đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà H thuộc 147 trường hợp nằm trong danh sách kèm theo Công văn số 984/SXD-QLN ngày 17/6/2013 của Sở Xây dựng về việc chuyển giao quản lý các trường hợp nhà hóa giá có phần diện tích đất nằm trong quy hoạch mở đường hoặc có phần diện tích đất dư còn lại không hóa giá cho UBND thành phố V, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V quản lý.

Theo danh sách thì trường hợp của bà Nguyễn Thị H thuộc số thứ tự 72, số nhà 177 đường Chi Lăng, phường 12, diện tích đất sử dụng theo thực tế là 4.268,0m² đất, diện tích đất trong quy hoạch mở đường hoặc diện tích đất dư còn lại không hóa giá là 4.038,0m² đất. Diện tích 230,0m² đất ở đã được UBND tỉnh bán hóa giá theo Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 28/4/2011.

Theo nội dung xác nhận của UBND phường 12 thì diện tích đất này nằm trong diện tích 4.038m² đất thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 28 (cũ) có nguồn gốc do Nhà nước quản lý (đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước). Trong đó, phần diện tích 230m² đất ở, đã được UBND tỉnh bán hóa giá cho hộ bà Nguyễn Thị H theo Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 28/4/2011. Diện tích 3.705,2m² đất còn lại là do Nhà nước quản lý và chưa được hóa giá. Hiện trạng sử dụng vào mục đích làm nhà ở và đất trồng cây.

Như vậy, việc UBND thành phố V có Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của ông K bà H là đúng quy định của pháp luật.

Việc quản lý hồ sơ địa chính đối với địa bàn phường 12 thì chỉ có Sổ mục kê, không có Sổ địa chính do đó trường hợp ông K bà H chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị bác yêu cầu của ông K, bà H về việc tuyên hủy Công văn số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của UBND thành phố V.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Diễm Phượng trình bày: Bà là con gái của ông K, bà H và sống chung trong gia đình từ năm 1979 tại số 177 đường Chi Lăng, phường 12, thành phố V. Việc năm 2002 có tên trong sổ mục kê đối với thửa số 01, 02, 04 với diện tích 201m² là đứng tên hộ bố, mẹ. Năm 2005, Bà được UBND phường 12 hỗ trợ để xây căn nhà nhỏ trên đất để ở riêng và lấy số 177A. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông K bà H, vì từ trước đến nay đều do ông K bà H quản lý sử dụng, đóng thuế. Từ năm 2020 đến nay đã chuyển đi không hề liên quan gì đến đất của gia đình. Nay Bà không có tranh chấp và cũng không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì đối với phần diện tích đất 201m² nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết quyền lợi cho gia đình ông K bà H theo quy định.

Tại phiên tòa;

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ

thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Luật tổ tụng hành chính. Tuy nhiên, vẫn có sự vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, căn cứ Điều 11 Nghị định 327 ngày 15/10/1992 của Hội đồng Bộ trưởng; căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/1014/NĐ-CP của Chính Phủ thì diện tích đất 3.705,2m² sử dụng đủ điều kiện xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc UBND thành phố V ban hành Văn bản số 8682 thông báo về việc chưa giải quyết hồ sơ cấp giấy và trả hồ sơ cho ông K bà H là không có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng Hành chính, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của UBND thành phố V, buộc UBND thành phố V nhận lại hồ sơ và xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K bà H theo quy định.

Án phí: Người bị kiện phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định. Căn cứ Điều 157, Điều 158 Luật tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

[1.2] Về xác định đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai bị khiếu kiện; là đối tượng khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 26/10/2020 UBND thành phố Vũng Tàu ra Văn bản số 8682/UBND-TNMT, ngày 05/01/2021 ông K bà H khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[1.4] Về tính hợp pháp và có căn cứ của quyết định bị khiếu kiện:

Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V được ban hành là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2] Về nội dung:

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

Sau giải phóng 1975 có hộ dân vượt biên để lại căn nhà tạm 17m². Thấy nhà vắng chủ nên gia đình ông K, bà H đã đến ở trong căn nhà số 20A đường Đ, phường 11 (nay là số 177 đường C, phường 12), thành phố V và đã khai phá sử dụng đất liền kề với diện tích khoảng 4.396 m² để xây dựng mở rộng nhà ở, chăn nuôi, đào ao nuôi cá và trồng cây từ năm 1978.

Ngày 03/7/1986, gia đình bà H (gồm 5 khẩu) chuyển hộ khẩu về số nhà 20A ở cho đến nay.

Năm 1987, gia đình bà H đã ký “*Hợp đồng thuê nhà*” đối với nhà số 20A với Công ty Quản lý Nhà đất Vũng Tàu - Côn Đảo.

Năm 1993, gia đình bà H đăng ký quyền sử dụng đất trong “*Sổ mục kê*” số thửa 188, tờ bản đồ số 28, phường 11, thành phố V với diện tích 4.038m², sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp từ năm 1978, đất “TC+B đàn”.

Năm 2002, gia đình bà H đăng ký quyền sử dụng đất trong “*Sổ địa chính*” và “*Sổ mục kê*” thửa số 2, 1+2+3+4+5, tờ bản đồ số 63, 64, phường 12, thành phố V với diện tích 4.038m², sử dụng vào mục đích đất nông nghiệp từ năm 1978 đất “TC+B đàn”.

Ngày 28/4/2011, UBND Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Quyết định số 930/QĐUBND bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước 17m² là căn nhà số 20A (nay là số 177) và diện tích đất ở 230m² cho ông K, bà H.

Gia đình ông K bà H sử dụng nhà đất để sinh sống và trồng cây liền kề với đất đã được cấp giấy chứng nhận, có ranh giới, mốc giới rõ ràng, không hề có sự tranh chấp nào (theo xác nhận của tổ dân phố, của khu phố, của UBND phường 12 cũng như sự thừa nhận của UBND thành phố V). Từ trước đến nay không hề có một văn bản hay quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất mà gia đình đã khai phá từ năm 1978 đã thực hiện việc đăng ký kê khai vào sổ mục kê năm 1993, 2002 và sổ địa chính năm 2002.

(Theo chính quyền địa phương thì UBND phường 11 (cũ) nay là phường 12 chỉ đến năm 2002 mới sử dụng hệ thống sổ địa chính, còn trước đó chỉ sử dụng sổ mục kê).

Theo Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh phê duyệt thì thửa đất ông K bà H yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị (ODT) và đất giao thông (DGT) (theo Báo cáo số

4163/BC-TNMT ngày 24/9/2020 chứng cứ có trong hồ sơ).

Như vậy, việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất cho gia đình ông K, bà H là có căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai và đủ điều kiện để cấp giấy. Hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1993, khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc UBND thành phố V cho rằng cần phải chờ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh sau đó mới giải quyết hồ sơ xin cấp giấy là không đúng. Vì việc cấp GCNQSD đất là chức năng, nhiệm vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quản lý đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật khi người sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy.

Việc UBND TP Vũng Tàu cho rằng đất ông K, bà H xin cấp GCNQSD đất là đất do Nhà nước quản lý, nhưng chỉ dựa vào “*Văn bản hành chính*” là Bản danh sách do Sở Xây dựng lập năm 2013 kèm theo Công văn số 984 ngày 17/6/2013 gửi UBND thành phố V với nội dung “... *Sở Xây dựng đề nghị UBND TP V, VPĐKQSD đất thành phố V căn cứ vào quy định của Luật Đất đai để giải quyết các nội dung liên quan theo quy định*” để không nhận hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà H là không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ quản lý của Sở Xây dựng là cơ quan trực tiếp quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước thể hiện “... *hồ sơ lưu trữ thì không có sơ đồ khu đất, văn bản tiếp nhận và quản lý trước đây*...”. Tại các hợp đồng thuê nhà của ông K bà H đều không thể hiện diện tích đất theo khuôn viên căn nhà. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh thể hiện có diện tích đất theo căn nhà ông K, bà H thuê của Nhà nước mà diện tích đất này chỉ được thể hiện vào năm 2010 khi Sở Xây Dựng lập hồ sơ hóa giá nhà Nhà nước quản lý, theo sự chỉ ranh đất của bà H.

Đại diện Sở Xây dựng và chính quyền địa phương đều thừa nhận diện tích đất ông K, bà H xin cấp GCNQSD đất là “*không có sơ đồ khu đất, văn bản tiếp nhận và quản lý trước đây*”. Năm 2013, khi bàn giao cho UBND thành phố V quản lý thì chỉ có danh sách. Không có văn bản báo cáo thường kỳ về việc quản lý quỹ đất công của UBND phường 11 (nay là phường 12) và của UBND thành phố V theo quy định kể từ năm 1987 đến nay đối với diện tích đất ông K bà H yêu cầu cấp GCNQSD đất.

Do vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 3.705,2m² ông K, bà H đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được đăng ký trong sổ mục kê năm 1993, năm 2002 và sổ địa chính

năm 2002 (từ năm 2002 trở về trước tại UBND phường 11, thành phố V không sử dụng sổ địa chính); được Ủy ban nhân dân Phường 12 xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đất không có tranh chấp, nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V trả hồ sơ của ông K bà H không có căn cứ pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận.

Bà P là con gái của ông K bà H, năm 2002 có đứng tên trong sổ địa chính thửa đất số 01, 02, 04 với diện tích 201m². Theo trình bày của các đương sự là bà P chỉ đứng tên đăng ký dùm bố, mẹ. Tuy nhiên, thực tế quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông K bà H, và từ trước đến nay đều do ông K bà H quản lý sử dụng, định đoạt và đóng thuế. Bà P đã ở riêng, từ trước đến nay không có tranh chấp và cũng không yêu cầu giải quyết quyền lợi gì đối với phần diện tích đất 201m² nêu trên, nên ông K bà H là người được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Việc ông K bà H có viết giấy tay sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Lựu, xét thấy: Đất chưa được cấp GCNQSD đất đứng tên ông K bà H mà các bên đã giao dịch chuyển nhượng với nhau, tuy là chỉ bằng giấy viết tay, nên đây là giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bà Lựu và các đương sự khác không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, trình bày và yêu cầu của phía ông K bà H là hoàn toàn phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5 luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 11 Quyết định 327 ngày 15/10/1992 của Hội đồng Bộ trưởng; khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công K, bà Nguyễn Thị H, hủy Văn bản số 8682/UBND-TNMT ngày 26/10/2020 của UBND thành phố V.

Buộc UBND thành phố V phải nhận lại hồ sơ và giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Công K, bà Nguyễn Thị H đối với các thửa đất số 02, 01+02+03+04+05 (cũ 188), tờ bản đồ số 63+64 (cũ 28), tại phường 12, thành phố V theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: UBND thành phố V phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Các Hội Thẩm nhân dân

Thẩm Phán-Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Ngọc Cang

Đỗ Thị Lại

Đoàn Ngọc Thiện