

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 02 /2018/HC-PT

Ngày: 20/03/2018

V/v “*Khiếu kiện hành vi hành chính
về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Lê Ngọc Minh.

Các Thẩm phán: Ông: Trần Hà.

Ông: Võ Nguyễn Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái – Thư ký TAND tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Nguyễn Hùng Việt –
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử
phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 01/2018/TLPT-HC ngày 05 tháng
01 năm 2018 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 24 tháng 11 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐPT-HC ngày
12 tháng 03 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Lê Trọng K – sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn L, xã HB1, huyện T, tỉnh Phú Yên - có mặt.

2. *Người bị kiện:*

- Ông Ngô Văn Đ – sinh năm 1966.

- Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T – có mặt.

- Bà Nguyễn Thị D – sinh năm 1986.

- Chức vụ: PGĐ Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện T – có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã HB1, huyện T, Phú Yên.

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện – Ông Lê Trọng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

•Người khởi kiện ông Lê Trọng K trình bày:

Năm 1999, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Lương Văn C một ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 352m² thuộc thửa 523, tờ bản đồ 374C tại Thôn L, xã HB1, huyện T. Hợp đồng mua bán nhà ở có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng hai bên chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đo đạc lại đất theo hiện trạng thì diện tích đất của ông 225,8m², vợ chồng ông tiến hành làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 225,8m² đất ở và nộp tại bộ phận một cửa của UBND huyện T. Tuy nhiên, đã quá thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng UBND huyện T mà trực tiếp là bà Nguyễn Thị D – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và ông Ngô Văn Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T không chịu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và cho rằng vợ chồng ông không được cấp toàn bộ 225,8m² đất ở mà phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 125,8m².

Do đó, ông K nộp đơn khởi kiện hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị D tại Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

•Người bị kiện ông Ngô Văn Đ và bà Nguyễn Thị D thống nhất trình bày:

Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của ông Lê Trọng K đối với diện tích thực tế là 225,8m², thửa đất số 523 tờ bản đồ 374C, thuộc Thôn L, xã HB1, huyện T.

Đối chiếu hồ sơ địa chính, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lương Văn C, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Lê Trọng K, bà Lê Thị Hồng P ngày 11/6/1999 (đã được UBND xã HB1 xác nhận ngày 16/6/1999). Với chức năng nhiệm vụ được giao, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T nhận thấy thửa đất của ông C (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K) chỉ có 200m² đất ở nhưng ông C đã chuyển nhượng cho bà P 100m² đất ở (bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), do đó diện tích đất ở chỉ còn lại 100m². Tuy nhiên, vợ chồng ông K vẫn

đề nghị cấp 225,8m² đất ở và không đồng ý thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 125,8m² là không có cơ sở nên Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T không tiến làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Lê Trọng K.

• *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã HB trình bày:*
Ông Lương Văn C có nhà, đất ở và đất vườn tại Thôn L, xã HB1 diện tích 565m² gồm 200m² đất ở, 200m² đất quy hoạch thổ cư, và 165m² đất vườn đã đăng ký hồ sơ địa chính. Năm 1999, giữa ông Lê Trọng K và ông Lương Văn C có thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở được UBND xã HB1 xác thực ngày 16/6/1999. Trong hợp đồng ghi cụ thể mua nhà diện tích 20m² nằm trên diện tích đất 352m² nhưng không ghi rõ diện tích đất ở bao nhiêu, đất vườn bao nhiêu. Ông Lê Trọng K sử dụng xây nhà ở không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất từ hợp đồng mua bán trên. Năm 2002, ông C tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị P 100m² đất ở và 160m² đất vườn. Bà P và ông C thực hiện đúng thủ tục nhà nước quy định nên bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng hiện nay ông K đã xây dựng nhà ở hết diện tích đất mà ông mua nhà của ông C là 225,8m², UBND xã có xác nhận trong đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K là đúng hiện trạng và không có tranh chấp chứ không có xác nhận ông Lê Trọng K mua nhà của ông C từ năm 1999 có 225,8m² đất ở.

• *Tại bản án hành chính sơ thẩm số 01/2017/HC – ST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên đã quyết định:*

Căn cứ vào các điều 116, 193, 348 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 157 của Bộ luật dân sự; Điều 20, 101 của Luật đất đai; Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Lê Trọng K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 12 năm 2017, người khởi kiện ông Lê Trọng K kháng cáo không chấp nhận toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp sơ thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên toà trình bày quan điểm và đề xuất giải quyết vụ án hành chính theo hướng: Việc tuân theo pháp

luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa xem xét, xác định đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo thẩm quyền, không yêu cầu người khởi kiện thay đổi nội dung khởi kiện, không đưa người tham gia tố tụng đầy đủ (vợ ông K) nên vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3, Điều 241 của Luật tố tụng hành chính hủy bản án sơ thẩm của TAND huyện Tây Hòa, giao TAND tỉnh Phú Yên giải quyết theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] *Về đối tượng khởi kiện:* Những vấn đề người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai thì trường hợp này thuộc thẩm quyền của UBND huyện T. Nên ngày 22/10/2015 và 04/02/2016 Chủ tịch UBND huyện T ban hành Công văn số 690/UBND-TNMT và công văn 115/UBND –TNMT trả lời nội dung khiếu nại về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng K.

Việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 công văn nêu trên liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích của gia đình ông Lê Trọng K là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính theo Điều 30 Luật tố tụng hành chính 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện hành vi hành chính của ông Đ, bà D là không đúng đối tượng. Bà D và ông Đ là cán bộ, công chức công tác tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có nhiệm vụ thực hiện thủ tục để trình cấp có thẩm quyền là UBND huyện T xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ). Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trọng K thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên theo khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông K không đúng đối tượng, lẽ ra cấp sơ thẩm khi tiếp nhận đơn khởi kiện phải căn cứ Điều 122 Luật tố tụng hành chính 2015 quy định yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện “*Trường hợp đơn*

khởi kiện không có đủ các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 105 của Luật này, thì Tòa án thông báo cho người khởi kiện biết để họ sửa đổi, bổ sung trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày người khởi kiện nhận được thông báo của Tòa án.” Và làm thủ tục chuyển hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết theo thẩm quyền.

[3] Về thẩm quyền và trách nhiệm của UBND cấp xã và Văn phòng đăng ký đất đai theo khoản 1 và khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thực hiện việc niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính... nên phải xác định Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; đồng thời xác định các ông, bà Lê Thị Hồng P (vợ ông K), Lê Văn C, Lê Thị H (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K) vào tham gia tố tụng để làm rõ diện tích, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

[4] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Trọng K có “*Biên bản cấp đất ở*” đề ngày 03/01/1985 của Hội đồng cấp đất thuộc Hợp tác xã Nông nghiệp HB1 và Hợp đồng “*V/v Mua bán nhà ở khu vực nông thôn*” vào ngày 11/6/1999 giữa vợ chồng ông Lương Văn C, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Lê Trọng K, bà Lê Thị Hồng P. Khi xét xử sơ thẩm phải xem xét nguồn gốc, đánh giá tính hợp pháp của các loại giấy tờ nêu trên để tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên chấp nhận đề nghị của vị đại diện VKSND tỉnh Phú Yên, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm lại theo thẩm quyền quy định tại Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Về án phí: Bản án sơ thẩm bị hủy nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 32; khoản 3 Điều 241 của Luật tố tụng hành chính; Khoản 3, Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Hủy bản án sơ thẩm số 01/2017/HC-ST ngày 24/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Hoàn trả cho ông Lê Trọng K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2015/0005788 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

Án phí hành chính sơ thẩm sẽ được xem xét, giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND huyện Tây Hòa;
- Cơ quan THADS huyện Tây Hòa;
- P. Kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Ngọc Minh