

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

Bản án số: 69/2023/HC-ST

Ngày: 31-7-2023

*V/v: Khiếu kiện hành vi hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất  
đai.*

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Phước Hiệu*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Nhạc; ông Trương Vĩnh Kỳ*

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Minh Khuê - *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận*

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên  
tòa:** Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên

Ngày 26 và 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 05/2023/TLST-HC ngày 03 tháng 01 năm 2023, về việc: “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2023/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 55/2023/QĐST-HC ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Lương Thị L, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố X, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T;

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thanh S – Phó Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Thanh S – Phó Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND và Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết:* Ông Võ Văn P – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

2/ Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Phan Thiết;

3/ Ông Nguyễn Phước X, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khu phố X, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T;

Tại phiên tòa có mặt bà L; những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá tình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Phước X và bà Lương Thị L được nhà nước bồi thường 01 lô đất ở kí hiệu số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A, phường Phú Hải, TP. Phan Thiết theo diện giải tỏa đền bù của dự án Khu dân cư Hùng Vương II, khu vực (4 + 5), kèm theo các giấy tờ sau:

1. Thông báo số 360/PTQH-QLQĐ ngày 18/02/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc thông báo giao lô đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X;

2. Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết về việc giao lô đất ở số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X, có kèm theo trích lục bản đồ vị trí;

3. Biên bản giao đất trên thực địa ngày 26/02/2019;

Căn cứ vào các giấy tờ trên, gia đình bà Lương Thị L đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết và được hẹn trả kết quả vào ngày 26/3/2019. Ngày 25/3/2019, gia đình bà đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước tại Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận theo thông báo tính thuế của Chi cục thuế TP. Phan Thiết với số tiền 924.000.000 đồng.

Ngày 02/5/2019, gia đình bà nhận được thông báo số 1659/TB-PTNMT của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Thiết với nội dung: *Hồ sơ của ông bà chưa trả kết quả giải quyết hồ sơ đúng thời hạn quy định ghi trên giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Do hiện nay hồ sơ của ông bà thuộc đối tượng được nhà nước bồi thường bằng đất ở, đang vướng chính sách về giá thu tiền sử dụng đất nên tạm ngưng giải quyết hồ sơ đến khi nào có hướng dẫn cụ thể của UBND tỉnh Bình Thuận. Đến khi có hướng dẫn của UBND tỉnh Bình Thuận, phòng sẽ tiếp tục trình UBND thành phố Phan Thiết ký giấy chứng nhận*

*QSDĐ cho ông bà theo quy định pháp luật đất đai.*

Ngày 05/11/2020, vợ chồng bà Lài có đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết và được trả lời bằng văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết với nội dung: *Trường hợp bà Lương Thị L thuộc đối tượng Nhà nước giao đất theo diện bồi thường bằng đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, hiện nay chưa có chính sách áp dụng thu tiền sử dụng đất. Để giải quyết khó khăn, vướng mắc UBND thành phố Phan Thiết có công văn số 3894/UBND-TC ngày 05/6/2020; Công văn số 4345/UBND-TC ngày 26/6/2020 và Công văn số 784/UBND-TH ngày 19/02/2021 xin ý kiến hướng dẫn giải quyết vướng mắc về xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp bồi thường bằng đất ở gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên đến nay UBND thành phố Phan Thiết vẫn chưa nhận được văn bản hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường để làm cơ sở tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định. Do đó, hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà Lương Thị L hiện tạm dừng giải quyết, chờ kết quả hướng dẫn giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.*

Hiện nay gia đình bà rất khó khăn về kinh tế và nhà ở, chồng bệnh nặng, con cái muốn lập gia đình nhưng không đủ điều kiện để xây cất nhà do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, bà Lài yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xem xét giải quyết:

- Hủy Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết về việc “Trả lời đơn của bà Lương Thị L, thường trú tại phường Phú Thủy”.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết thực hiện hành vi hành chính giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết theo quy định của pháp luật.

*Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết và Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết trình bày tại Văn bản số 4056/UBND-NC ngày 19/7/2023 như sau:*

UBND thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định 875/QĐ-UBND, ngày 21/02/2019 về việc giao đất ở cho bà Lương Thị L – ông Nguyễn Phước X, lô đất ký hiệu 23, diện tích 105m<sup>2</sup> đất tại khu dân cư Hùng Vương 2A, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết để sử dụng vào mục đích đất ở, theo diện giải tỏa thuộc dự án Khu dân cư Hùng Vương II (khu vực 4 + 5).

Qua thẩm tra hồ sơ xác định: Trường hợp bà Lương Thị L – ông Nguyễn Phước X thuộc đối tượng Nhà nước giao đất theo diện bồi thường bằng đất theo

quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, việc bồi thường bằng lô đất ở khi Nhà nước giao đất thì hiện nay chưa có chính sách áp dụng để thu tiền sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất.

Để giải quyết vướng mắc này, UBND thành phố Phan Thiết đã có Công văn số 3894/UBND-TC, ngày 05/6/2020; Công văn số 4345/UBND-TC, ngày 26/6/2020; Công văn số 784/UBND-TH, ngày 19/02/2021 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp bồi thường bằng đất ở, nhưng đến nay chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện.

Do đó, hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X tạm dừng giải quyết, chờ khi có hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ những cơ sở trên xác định, hành vi hành chính của UBND thành phố Phan Thiết trong trường hợp này vẫn thực hiện theo thẩm quyền quy định; nhưng do đây là một trong những trường hợp bị vướng mắc khi áp dụng pháp luật trong việc bồi thường bằng đất ở (không phải giải quyết đất tái định cư), tức là chưa xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp này, mà việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp này thì thẩm quyền không thuộc UBND thành phố Phan Thiết (Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành giá đất); cho nên hồ sơ của bà Lương Thị L - ông Nguyễn Phước X tạm dừng giải quyết là phù hợp trong khi quy định pháp luật đang còn vướng mắc không có căn cứ để áp dụng thực hiện.

Do bà Lương Thị L có đơn đề nghị giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết trả lời cho bà Lương Thị L tại Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 để bà Lài biết là hiện nay chính sách này còn đang vướng mắc, chờ hướng dẫn của cấp có thẩm quyền; sau khi có hướng dẫn áp dụng thì tiếp tục giải quyết theo quy định.

*Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phan Thiết và ông Nguyễn Phước X không có văn bản trình bày ý kiến và không tham gia tố tụng.*

*Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về đối tượng bị kiện, người bị kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án xác định yêu cầu khởi kiện là hành vi hành chính và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là người bị kiện là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều

3 Luật TTHC và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật TTHC.

Cần phải xác định Văn bản số 912 là quyết định hành chính có liên quan bởi Văn bản này có nội dung gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lại.

Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 02/5/2019, vợ chồng bà Lại nhận được thông báo số 1659/TB-PTNMT của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành Phố Phan Thiết và khiếu nại đến UBND thành phố Phan Thiết. UBND thành phố Phan Thiết trả lời bằng Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 nhưng đến ngày 09/11/2022 bà Lại mới khởi kiện HVHC của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết do không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên đối thoại ngày 8/5/2023, UBND thành phố Phan Thiết và Phòng tài nguyên môi trường có ý kiến sẽ tổ chức họp để xem xét trường hợp của bà Lương Thị L nên căn cứ Điều 157 BLDS thời hiệu bắt đầu lại từ ngày 9/5/2023. Do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

Về nội dung: Áp dụng Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 118, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật TTHC; Luật đất đai; Bộ luật dân sự; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L.

Hủy Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 của UBND thành phố Phan Thiết.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tiếp tục giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lại theo quy định của pháp luật.

### **NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người bị kiện (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), người có quyền và nghĩa vụ liên quan nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định.

[2] Về đối tượng bị kiện, người bị kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Lương Thị L khởi kiện yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khởi kiện hành vi hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật TTHC. Do đó, Tòa án xác định yêu cầu khởi kiện là hành vi hành chính (HVHC) và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là người bị kiện là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 3 Luật TTHC.

Đây là HVHC bị kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật TTHC.

Mặc dù, đơn khởi kiện bà Lại không yêu cầu giải quyết Văn bản số 912/UBND-TH nhưng nhận thấy Văn bản này có nội dung gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lại nên được xác định là quyết định hành chính có liên quan, để xem xét tính hợp pháp của HVHC bị khởi kiện theo quy định tại Điều 6, Điều 193 Luật TTHC.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Phan Thiết cho vợ chồng bà Lương Thị L đối với lô đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> được thể hiện qua Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết. Nội dung văn bản này chỉ tạm dừng giải quyết hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ và không ấn định thời hạn tạm dừng và đến nay hồ sơ của bà Lại vẫn chưa được UBND thành phố Phan Thiết giải quyết. Đồng thời, tại phiên đối thoại ngày 8/5/2023, UBND thành phố Phan Thiết và Phòng tài nguyên môi trường có ý kiến sẽ tổ chức họp để xem xét trường hợp của bà Lương Thị L nên căn cứ Điều 157 BLDS thời hiệu bắt đầu lại từ ngày 09/5/2023. Do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

4.1 Ngày 21 tháng 02 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 875/QĐ-UBND về việc giao lô đất ở số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X, có kèm theo trích lục bản đồ vị trí;

Sau khi nhận được quyết định giao đất nêu trên, gia đình bà Lương Thị L đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết và được hẹn trả kết quả vào ngày 26/3/2019. Ngày 25/3/2019, gia đình bà đã nộp tiền sử dụng đất với số tiền 924.000.000 đồng và lệ phí trước bạ với số tiền 2.100.000 đồng vào ngân sách nhà nước tại Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận theo thông báo tính thuế của Chi cục thuế TP. Phan Thiết.

- Điều 108 Luật Đất đai quy định về thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: *“Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.*

Quyết định số 875/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết giao lô đất ở số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết cho bà Lương

Thị L và ông Nguyễn Phước X được ban hành ngày 21 tháng 02 năm 2019 nên thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định là ngày 21 tháng 02 năm 2019.

- Điều 114 Luật Đất đai quy định về giá đất:

1. Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ...

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.

4. Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây:

a) -

b) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2019 quy định giá đất ở Khu dân cư Hùng Vương giai đoạn 2A là 4.000.000/m<sup>2</sup>.

Quyết định số 3221/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận trong năm 2018 (có hiệu lực đến ngày 24 tháng 02 năm 2019) quy định hệ số giá đất ở tại thành phố Phan Thiết là 2.2.

- Căn cứ vào các quy định trên thì việc Chi cục thuế thành phố Phan Thiết xác định số tiền sử dụng đất 924.000.000 đồng mà hộ bà Lương Thị L phải nộp đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết theo Quyết định số 875/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là đúng quy định.

Bên cạnh đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết nêu lý do tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lài là do đang chờ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận hướng dẫn về giá đất tính thu tiền sử dụng đất là trái quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13, Thông tư số 23/2017/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng bộ Tài nguyên và Môi

trường quy định việc thể hiện nội dung ghi nợ, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận:

*“Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận mà đã xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... (ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ, số tiền nợ bằng số và chữ) theo... (ghi tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ); Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận mà chưa xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... (ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ)."*

Như vậy, cho dù hộ bà Lài chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết vẫn phải cấp Giấy chứng nhận và ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ vào Giấy chứng nhận chứ không thể tạm dừng việc cấp Giấy chứng nhận.

Từ những căn cứ trên, xét thấy Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị L đối với lô đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết ban hành không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của hộ bà Lương Thị L. Cho nên bà Lài yêu cầu hủy bỏ văn bản này là có cơ sở chấp nhận.

4.2 Về yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết thực hiện hành vi hành chính cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết theo quy định của pháp luật. Xét thấy:

- Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau: *“Ủy ban nhân dân cấp huyện 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, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”*.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết cho hộ bà Lương Thị L thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết.

- Xét thấy, hộ bà Lài có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai; đã đăng ký quyền sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; thửa đất số 23 tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết mà hộ bà Lài đang sử dụng không thuộc trường hợp có tranh chấp hoặc có

văn bản của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền yêu cầu dừng hoặc tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11a Thông tư 33/2017/TT- BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tạm dừng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lài. Cho nên bà Lài khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết phải thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết cho vợ chồng bà Lài là có đủ cơ sở chấp nhận.

3/ Về án phí: do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, 194 và Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 95, Điều 97, Điều 99, Điều 100, khoản 2 Điều 105, Điều 108, Điều 114 và Điều 204 Luật Đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L:

- Hủy Văn bản số 912/UBND-TH ngày 26/02/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết về việc “Trả lời đơn của bà Lương Thị L, thường trú tại phường Phú Thủy”.

- Tuyên bố hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết là trái pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết thực hiện hành vi hành chính giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lương Thị L và ông Nguyễn Phước X đối với thửa đất số 23, diện tích 105m<sup>2</sup> thuộc mặt tiền đường Lê Đại Hành, khu dân cư Hùng Vương 2A tại phường Phú Hải, TP. Phan Thiết

theo quy định của pháp luật.

**2/ Về án phí:**

- Bà Lương Thị L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.
- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

**3/ Về quyền kháng cáo:** Bà Lương Thị L có quyền kháng cáo Bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của Luật Tố tụng hành chính./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND cấp cao;
- Cục THA tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, THC;

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

(Đã ký)

**Trần Phước Hiệu**