

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 02/2021/HC-ST.

Ngày: 06/01/2021.

V/v: *Khiếu kiện hủy QĐ số 8128
về việc thu hồi Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thúy và Công Thị Minh Lợi

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trương Việt Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Trần Chí Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, tiến hành xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm đã thụ lý số 241/2020/TLST-HC ngày 08 tháng 9 năm 2020 khiếu kiện yêu cầu hủy Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 253/QĐXX-HC ngày 07/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2020/QĐHPT-HC ngày 23/12/2020, giữa các đương sự:

*** Người khởi kiện:** Ông N.V.S, sinh năm 1956

Bà H.T.M, sinh năm 1956.

Đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M là chị N.B.T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số nhà 25 TDP Tn.P, phường T.P, quận B.T.L, Hà Nội.

*** Người bị kiện:** UBND quận B.T.L.

Đại diện theo pháp luật: Ông L.N.H, chức vụ: Chủ tịch UBND quận B.T.L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện là ông Nguyễn Thanh Hải, chức vụ: Chuyên viên phòng TNMT quận B.T.L. (Vắng mặt)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- UBND phường T.P, quận B.T.L, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật là bà N.T.B, chức vụ: Chủ tịch UBND phường T.P.
(Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Công Hưng, sinh năm 1990.
- Chị N.B.T, sinh năm 1980.
- Chị Phùng Thị Dịu, sinh năm 1992.
- Anh Nhữ Xuân Thắng, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số nhà 25 TDP Tn.P, phường T.P, quận B.T.L, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông N.V.S và bà H.T.M, người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M trình bày:

- Ngày 31/12/2019, UBND quận B.T.L ban hành Quyết định số 8128/QĐ-UBND và Thông báo số 3848/TB-UBND, nhưng đến ngày 19/6/2020, UBND phường T.P mới giao Quyết định và Thông báo trên cho ông S, bà M.

- Diện tích đất bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSD) đất có nguồn gốc của ông N.V.S được cấp đất giãn dân từ năm 1987 (UBND xã T.P cấp đất không có giấy tờ, chỉ nói bằng miệng). Gia đình ông S, bà M sử dụng liên tục, ổn định cho đến nay, không có tranh chấp.

Theo Bản đồ và Sổ Dã ngoại năm 1987 (được lưu trữ tại UBND phường) thì diện tích đất gia đình ông S, bà M đề nghị cấp GCN QSD đất nằm tại thửa số 13 diện tích 717m² mang tên chủ sử dụng đất là ông N.V.S; thửa số 15, diện tích 262m², ghi chú là “AO”. Tổng cộng 02 thửa là 979m².

Theo Bản đồ và Sổ Mục kê năm 1994 thì diện tích trên thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 22, diện tích 721m², chủ sử dụng là ông N.V.S; thửa số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 364m², ghi chú: loại đất “AO”. Tổng cộng 02 thửa là 1.067m². Tại thửa đất này là đất bỏ hoang hóa nên gia đình ông S đã san lấp và sử dụng vào việc tăng gia sản xuất. Vào năm 1994, gia đình ông S đã xây dựng tường rào, UBND xã T.P đã lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính, trong đó có ghi: “.... *Nếu muốn sử dụng thì phải nộp đền bù đất theo giá 300.000đ/m² = 15.000.000 + 2,5 triệu...*”. Sau đó, gia đình ông S vẫn sử dụng ổn định và không nhận được bất cứ văn bản xử phạt vi phạm về đất đai hay xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không tranh chấp với ai.

- Trong quá trình sử dụng đất, ông S, bà M đã:

- + Cho ông Nguyễn Hồng Phương: 384m²;
- + Chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thuận: 53m²;
- + Chuyển nhượng cho ông Đào Minh Quân và bà Nguyễn Thị Kim Anh: 50,9m².

Các diện tích cho, chuyển nhượng (**487,9m²**) đã được UBND quận B.T.L cấp GCN QSD đất.

Đối với diện tích còn lại là 48,2m², năm 2017, ông S đã đề nghị UBND quận B.T.L cấp GCN QSD đất.

Nay ông S và bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận B.T.L v/v thu hồi GCN QSD đất số CH00160, CH00161, CH00162 ngày 11/6/2018 cấp cho ông N.V.S, bà H.T.M.

Người bị kiện là UBND quận B.T.L trình bày:

- *Hồ sơ, trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông N.V.S và bà H.T.M.*

Ông N.V.S và bà H.T.M đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 484,2m² đất (kê khai theo hiện trạng sử dụng đất, gồm 04 hồ sơ).

	Diện tích đề nghị cấp GCN (m2)			Ghi chú
	Tổng	Thuộc thửa 20	Thuộc thửa 22	
Hồ sơ 1	200.5	0	200.5	
Hồ sơ 2	98.2	61.9	36.3	
Hồ sơ 3	120.2	117.7	2.5	
Hồ sơ 4	65.3	1	64.3	
Tổng cộng	484.2	180.6	303.6	

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của ông N.V.S, bà H.T.M được UBND phường T.P tiếp nhận, giải quyết theo quy định tại Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017, trình UBND Quận đề nghị cấp GCN tại Tờ trình số 1263/TTr-UBND ngày 31/10/2017.

- *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:*

Theo Báo cáo của UBND phường T.P ngày 11/10/2017 và Báo cáo số 412/BC-UBND ngày 11/4/2018, nguồn gốc, quá trình, thời điểm sử dụng đất vào mục đích đề ở được thể hiện như sau:

Năm	Tờ	Thửa	Diện tích	Loại đất	Chủ sử dụng	Ghi chú
1960	5	36	3450	DM	Nguyễn Văn Đễ	
		37	2460		Nguyễn Văn Thiện	
		38	215		Nguyễn Văn Thiện	
		39	326		Nguyễn Văn Kỷ	
1987	3	13	717		Son	
		15	262			Ao
1994	22	20	721	T	N.V.S	

		22	346	Ao		
--	--	----	-----	----	--	--

Theo bản đồ và Sổ Dã ngoại năm 1987, phần diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 3, diện tích 717m², loại đất: không ghi loại đất, chủ sử dụng: Sơn và một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 3, diện tích 262m², loại đất: không ghi loại đất, chủ sử dụng: -/-, ghi chú: ao.

Theo bản đồ và Sổ Mục kê năm 1994: phần diện tích đất trên là một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22, diện tích 721m², loại đất: T, chủ sử dụng: N.V.S và một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, diện tích 346m², loại đất: Ao, chủ sử dụng: không ghi chủ sử dụng

* Quá trình sử dụng đất: Gia đình ông N.V.S sử dụng đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 xã T.P; trong quá trình sử dụng, từ năm 1994 đến trước ngày 01/7/2004, gia đình ông có lần thửa đất liền kề (thửa số 22, có nguồn gốc là đất ao) để xây dựng một số công trình phục vụ mục đích để ở. Việc lấn đất này đã được UBND xã T.P (nay là UBND phường T.P) lập biên bản vi phạm hành chính từ những năm 1994. Hiện trạng ông N.V.S và bà H.T.M sử dụng đất ổn định, có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp.

Xác nhận thời điểm sử dụng đất của UBND phường T.P:

Căn cứ các tài liệu quản lý đất đai có liên quan đến việc sử dụng đất của ông S, bà M tại các thửa đất số 20, 22 tờ bản đồ 22; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/01/2017, UBND phường T.P xác nhận thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích để ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993 (đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 20, và từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/4/2004 đối với diện tích thuộc thửa đất số 22), cụ thể:

- *Đối với diện tích thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22:* Sổ Mục kê ghi loại đất: “T”, diện tích 721m²; Bản đồ đo đạc năm 1994 thể hiện đã có nhà ở.

- *Đối với diện tích thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22:*

+ Theo “*Biên bản xử lý vi phạm lấn chiếm đất trái phép*” do UBND xã T.P lập ngày 20/9/1994 có nội dung ghi nhận hành vi lấn đất ao 50m², xây bếp 7,5m² + giếng”;

+ Theo “*Biên bản xử lý vi phạm lấn chiếm đất trái phép*” do UBND xã T.P lập ngày 25/11/1994, UBND xã T.P tiếp tục lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi “*xây tường rào trái phép trên đất ao có diện tích 264m²*”. Cùng ngày 25/11/1994, UBND xã T.P ban hành thông báo yêu cầu gia đình ông S phải tự dỡ bỏ công trình xây trái phép từ ngày 25/11/1994 đến ngày 28/11/1994.

+ Theo “*Biên bản xử lý vi phạm lấn chiếm đất trái phép*” do UBND xã T.P lập ngày 09/12/1994 có nội dung: ông S (đội 4) vi phạm xây dựng bếp 7,5m² (01 gian, phía Nam, giếng trên diện tích 50m²). Nội dung biên bản vi phạm đã nêu: Nộp phạt

$50.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 50 = 2.500.000\text{đ}$. Nếu muốn sử dụng thì phải nộp đền bù đất theo giá $300.000\text{đ}/\text{m}^2 = 15.000.000 + 2,5$ triệu. Số tiền phải nộp = 17.500.000 đ.

UBND xã T.P xử lý cưỡng chế các hành vi vi phạm của hộ gia đình ông S không triệt để, ông N.V.S vẫn tiếp tục sử dụng, xây dựng các công trình phục vụ mục đích để ở vào khoảng thời gian từ năm 1994 đến trước năm 2004 và sử dụng ổn định đến nay.

Ngoài ra, kèm theo hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất còn có Phiếu lấy ý kiến khu dân cư tại TDP Tn.P ngày 10/01/2017, trong đó có nội dung gia đình ông S đã dựng nhà ở tạm trước năm 2004; xác định thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích để ở từ năm 1995.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 21, việc UBND phường T.P xác nhận trong tổng số 484,2m² do ông N.V.S, bà H.T.M đề nghị cấp GCN có 180,6m² đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 có thời điểm sử dụng đất trước ngày 15/10/1993; và 303,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 22, có thời điểm bắt đầu sử dụng vào mục đích để ở ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 là đúng quy định.

Về việc cấp GCN QSD đất

Vị trí sử dụng đất ông N.V.S và bà H.T.M đang sử dụng theo quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 (phần quy hoạch sử dụng đất) phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở.

Như vậy, căn cứ các giấy tờ có liên quan đến hiện trạng, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất có tại hồ sơ trình cấp GCNQSD ban đầu do công dân cung cấp và các tài liệu quản lý đất đai được lưu giữ tại UBND phường T.P, kết quả xác nhận về nguồn gốc, thời điểm của UBND phường T.P (Báo cáo ngày 11/10/2017 và Báo cáo số 412/BC-UBND ngày 11/4/2018), đối chiếu các quy định của pháp luật đất đai hiện hành, trường hợp sử dụng đất của ông N.V.S và bà H.T.M là đủ điều kiện được xét cấp GCN theo quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và điểm a, Khoản 5, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngày 24/4/2018, phòng Tài nguyên và Môi trường quận B.T.L trình UBND quận B.T.L tại tờ trình số 146/TTr-TNMT về việc công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N.V.S và bà H.T.M đang sử dụng đất tại phường T.P. Cụ thể: Tổng diện tích ông N.V.S và bà H.T.M đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 484,2m² đất.

Ngày 11/6/2018, UBND Quận cấp 04 GCN QSD đất cho ông N.V.S và bà H.T.M, cụ thể:

	Diện tích cấp GCN (m2)	Số vào sổ cấp GCN
Hồ sơ 1	200.5	CH00163

Hồ sơ 2	98.2	CH00160
Hồ sơ 3	120.2	CH00161
Hồ sơ 4	65.3	CH00162
Tổng cộng	484.2	04 GCN

Về nghĩa vụ tài chính: ông N.V.S và bà H.T.M phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 6, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22; và khoản 2, Điều 7, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

2. Về việc thu hồi GCNQSD đất đã cấp tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 tại phường T.P:

Trong quá trình kiểm tra, rà soát hồ sơ phục vụ giải quyết đơn thư, UBND phường T.P đã cung cấp bổ sung thêm một số tài liệu có liên quan đến thời điểm xây dựng công trình (*không có tại hồ sơ trình cấp GCN*), gồm:

- Theo sổ đất công xã T.P năm 2010, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, diện tích 346m² được kiểm kê là đất bằng chưa sử dụng (BCS) do UBND xã quản lý.
- Theo kết quả rà soát đất công, đất nông nghiệp theo Kế hoạch số 42/KH-UBND ngày 16/4/2014 của UBND quận B.T.L, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, diện tích 346m² được kiểm kê là đất bằng chưa sử dụng (BCS) do UBND xã quản lý, tại phần ghi chú ghi hộ dân đang làm vườn.

Các tài liệu nói trên do UBND phường T.P cung cấp là tình tiết mới có mâu thuẫn về thời điểm vi phạm, thời điểm xây dựng công trình với tài liệu có trong hồ sơ xét cấp GCN ban đầu.

Sau khi nhận được các tài liệu bổ sung và báo cáo của T.P, UBND Quận đã ban hành văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh quận B.T.L thực hiện tạm ngừng các giao dịch có liên quan đến các GCN QSD đất đã cấp nêu trên; ban hành Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi các GCN đã cấp nhằm ngăn chặn hậu quả pháp lý trong trường hợp có sai sót trong quá trình cấp GCN QSDĐ để kiểm tra, xác minh các tài liệu mới ngoài hồ sơ cấp GCN QSDĐ.

Kết quả rà soát, xác minh tình tiết mới.

Theo báo cáo số 87/BC-UBND ngày 18/3/2020 của UBND phường T.P:

- Sổ đất công được UBND xã T.P lập năm 2010, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, diện tích 346m² được kiểm kê là đất bằng chưa sử dụng (BCS) do UBND xã quản lý là ghi nhận chưa đúng với thực tế hiện trạng tại thời điểm lập sổ. Cụ thể: tại thời điểm năm 2010, cán bộ công chức Địa chính xã T.P đã căn cứ vào bản đồ và Sổ Mục kê năm

1994 để tham mưu UBND xã lập sổ đất công năm 2010 mà không đối chiếu kiểm tra với hồ sơ vi phạm được lập năm 1994. Vì vậy, nội dung kiểm kê ghi tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 bản đồ năm 1994 trong Sổ đất công năm 2010 chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm lập sổ và hồ sơ xử lý vi phạm đất đai đối với hộ ông S lưu tại xã T.P.

- Khi thực hiện Kế hoạch số 42/KH-UBND ngày 16/4/2014 của UBND quận, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 bản đồ năm 1994 đã không thực hiện đo đạc thực tế để xác nhận diện tích kèm theo mục đích sử dụng, mà chỉ ghi nhận hiện trạng sử dụng đối với phần vườn bưởi (là một phần của thửa 22) là không phản ánh hết chính xác thực tế hiện trạng sử dụng; Hiện trạng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận B.T.L kiểm tra chụp ảnh đã có công trình nhà cấp 4 và một phần công trình nhà bê tông 3 tầng (*trong ảnh VPĐK cấp kèm theo trích lục đã thể hiện*).

- Theo báo cáo số 966/UBND-ĐC ngày 16/12/2015 của UBND phường T.P báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch số 172/KH-UBND ngày 20/5/2020 của UBND quận B.T.L Liên về việc tăng cường công tác kiểm tra, phát hiện và lập hồ sơ xử lý vi phạm đất đai, tài nguyên môi trường trên địa bàn quận B.T.L. UBND phường T.P đã rà soát, tổng hợp được 104 trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước năm 2014 trên địa bàn. Trong đó, trường hợp sử dụng đất của ông N.V.S, bà H.T.M được thể hiện tại số thứ tự 19 (thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22), thời điểm vi phạm: năm 1994, đã được lập biên bản vi phạm, hiện trạng có công trình là nhà cấp 4 và một phần nhà B2.

Quan điểm của UBND quận B.T.L

Đối với thành phần hồ sơ tại thời điểm trình cấp GCN

Về thành phần hồ sơ: đã đầy đủ theo quy định tại Điều 8, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về trình tự thực hiện: đã thực hiện theo quy định tại Điều 70, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Về sự phù hợp với quy hoạch: theo quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 (phần quy hoạch sử dụng đất), diện tích đất ông N.V.S và bà H.T.M đang sử dụng phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở.

Về nội dung xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất: UBND phường xác nhận nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích để ở trước ngày 15/10/1993 đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất 20, tờ bản đồ 22; và từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 đối với phần diện tích thuộc thửa đất 22 tờ bản đồ 22 là đúng quy định.

Căn cứ hồ sơ và xác nhận của UBND phường T.P về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, UBND quận B.T.L đã 04 cấp GCN QSD đất cho ông S và vợ là bà M theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đối với diện tích sử dụng thuộc thửa đất số 20) và khoản 5, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đối với diện tích thuộc thửa đất số 22); Thu nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất) theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 6, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 và Khoản 2, Điều 7, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 là đúng quy định.

Quan điểm đối với Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi GCN QSDĐ tại phường T.P.

UBND quận B.T.L ký Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường T.P ngay sau khi phát hiện tình tiết mới về thời điểm sử dụng đất vào mục đích để ở là kịp thời và nhằm khắc phục hậu quả trong trường hợp cấp GCN QSDĐ sai quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Đại diện theo pháp luật của UBND phường T.P là bà Nguyễn Thị Bình trình bày: Việc lập hồ sơ cấp GCN QSD đất đối với trường hợp của ông S, bà M là đúng quy định của pháp luật. UBND Phường giữ nguyên quan điểm và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét việc cấp 03 GCN QSD đất tại thửa 20 và 22 tờ bản đồ số 22 – Bản đồ năm 1994 là đúng quy định của pháp luật.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Thảo, anh Hưng, chị Diệu, anh Thắng đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà M.

Tại phiên tòa: Người khởi kiện bà M, Người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy QĐ số 8128 về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa:

* *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán:*

- Quá trình giải quyết, thẩm phán được phân công đã thực hiện các quy định khoản 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15 Điều 38, 131 của Luật TTHC; xác định đúng và đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự.

- Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án được thực hiện theo quy định tại Điều 82 đến Điều 85 Luật TTHC;

- Thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng được thực hiện theo quy định của Luật TTHC; các đương sự đã có bản tự khai, được tòa án lấy lời khai và yêu cầu các đương sự cung cấp tài liệu chứng minh quan điểm giải quyết vụ án.

- Tòa án gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng thời hạn theo quy định tại Điều 147 Luật TTHC.

- Các đương sự: đã được thực hiện đầy đủ các quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định Điều 55, 56, 57, 58, việc ủy quyền tham gia tố tụng của đương sự được thực hiện theo quy định Đ 60 Luật TTHC, các đương sự này đã có lời khai tại Tòa án.

Quan điểm giải quyết vụ kiện: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. Đề xuất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.V.S và bà H.T.M;

Về án phí: Do đơn khởi kiện được chấp nhận nên UBND quận B.T.L phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

*** Về tố tụng**

[1]. Thẩm quyền Tòa án: Việc ông N.V.S và Bà H.T.M có đơn khởi kiện đề nghị Hủy Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận B.T.L về việc thu hồi GCN QSD đất (số CH00160, CH00161, CH00162) tại phường T.P, quận B.T.L là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, đồng thời là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015.

[2] Tại phiên tòa, Người bị kiện, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 2 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử vắng mặt.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 31/12/2019, UBND quận B.T.L ban hành Quyết định số 8128/QĐ-UBND. Ngày 07/7/2020, Ông S, bà M gửi Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội là trong thời hạn khởi kiện được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính. Vì vậy, xác định Đơn khởi kiện của ông S, bà M là còn thời hiệu.

*** Về nội dung:**

[4]. Về thẩm quyền ban hành quyết định: Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, về việc thu hồi Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân quận B.T.L được quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi theo Khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

[5] Về nội dung ban hành quyết định Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân quận B.T.L, căn cứ tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định về Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp: UBND quận B.T.L đưa ra lý do thu hồi các GCN QSD đất số CH00160, CH00161, CH00162 đã được cấp cho ông S, bà M thuộc thửa đất số 20, 22 tờ bản đồ số 22 Bản đồ năm 1994 vì mới thu thập được tài liệu cho thấy thửa đất được cấp GCN QSD đất không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất.

Xét về nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất:

* Theo bản đồ và Sổ Dã ngoại năm 1987:

Thửa số 13, tờ bản đồ số 3, diện tích 717m², chủ sử dụng: Sơn;

Thửa số 15, tờ bản đồ số 3, diện tích 262m², chủ sử dụng: không ghi tên, mục ghi chú: ghi Ao.

* Theo bản đồ và Sổ Mục kê năm 1994:

Thửa số 20, tờ bản đồ 22, diện tích 721m², chủ sử dụng: Sơn;

Thửa đất số 22, tờ bản đồ 22, diện tích 346m², chủ sử dụng: không ghi tên, loại đất: Ao.

Trong quá trình sử dụng, ông S đã:

- Cho ông Nguyễn Hồng Phương và được UBND huyện Từ Liêm cấp GCN QSD đất theo QĐ số 10844/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 với diện tích 384m² đất, trong đó 204m² đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

- Ngày 06/02/2004, chuyển nhượng cho ông Lê Văn Thuận 53m²;

- Ngày 25/3/2004, chuyển nhượng cho ông Đào Minh Quân và bà Nguyễn Thị Kim Oanh 50,9m²

Diện tích đất đề nghị cấp GCN QSD đất của ông S ,bà M có một phần diện tích đất có nguồn gốc là đất nông nghiệp (thửa số 22, tờ bản đồ số 22 và một phần diện tích đất ở của gia đình (thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22) được thể hiện tại bản đồ và Sổ Mục kê các thời kỳ như sau:

Trong tổng số 484m² đất do ông S, bà M đề nghị cấp GCN QSD đất có:

- 180,6m² đất thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 vào mục đích để ở từ trước thời điểm 15/10/1993 (được thể hiện tại bản đồ và Sổ Mục kê năm 1994 lưu giữ tại UBND Phường);

- 303,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 22, đã sử dụng vào mục đích để ở từ sau thời điểm 15/10/1993 và trước năm 2004, cụ thể: Ngày 20/4/1994, UBND xã T.P lập Biên bản vi phạm lấn chiếm trái phép đối với ông S về hành vi lấn đất ao 50m², xây bếp 7,5m² và giếng; Ngày 25/11/1994, UBND xã tiếp tục lập Biên bản xử lý vi phạm hành vi lấn chiếm đất trái phép đối với ông S do xây tường rào trái phép trên ao có diện tích 264m²; đồng thời ban hành Thông báo về việc ông S đã xây dựng tường rào lấn chiếm 262m² đất ao do UBND xã quản lý (đất công). Thời hạn thực hiện phải tự dỡ bỏ

tường xây trái phép từ ngày 25/11/1994 đến ngày 28/11/1994; Ngày 09/12/1994, UBND xã tiếp tục lập Biên bản xử lý vi phạm đối với ông S và bà H.T.M về hành vi lấn chiếm đất trái phép, vi phạm xây dựng bếp $7,5m^2$ (01 gian phía Nam), giếng trên diện tích $50m^2$. Trong Biên bản có nêu: *Nộp phạt $50.000đ/m^2 \times 50m^2 = 2.500.000 đ$. Nếu muốn sử dụng thì phải nộp đền bù đất theo giá $300.000đ/m^2 = 15.000.000 đ + 2,5$ triệu. Số tiền phải nộp = 17.500.000 đ.*

* Theo Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 10/01/2017 thì thửa đất số 22, tờ bản đồ 22 TDP Tn.P, T.P, B.T.L, Hà Nội, có nội dung: *“Nguồn gốc thửa đất trước đây là đất ao do UBND xã T.P quản lý, hộ gia đình ông S đã tự sử dụng từ trước năm 1994 làm ao thả cá, đến sau năm 1994 đổ đất trồng rau, cây ăn quả. Năm 1994-1995, đã xây dựng tường rào, đã bị UBND xã T.P tổ chức cưỡng chế phá dỡ và yêu cầu ông S di chuyển toàn bộ cây cối, hoa màu ra khỏi thửa đất nêu trên để UBND xã làm sân chơi cho các cháu, nhưng do UBND xã không thực hiện, ông S tiếp tục trồng cây từ năm 1995 và dựng nhà tạm ở từ trước năm 2004”.*

Về việc UBND quận B.T.L cấp các GCN QSD đất cho ông S và bà M:

- Đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 Bản đồ năm 1994, diện tích $721m^2$ thửa đất này ông S sử dụng vào mục đích đất ở từ trước ngày 15/10/1993. Do vậy, việc cấp GCN QSD đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định;

- Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 Bản đồ năm 1994, diện tích $346m^2$: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, xác định:

+ Gia đình ông S, bà M sử dụng ổn định từ năm 1994 (theo các biên bản vi phạm hành chính do UBND xã T.P lập được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 21 quy định Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

+ UBND phường T.P và UBND quận B.T.L cũng xác nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/01/2017.

Hồ sơ địa chính và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

+ Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 Bản đồ năm 1994, diện tích $721 m^2$ thửa đất này ông S sử dụng vào mục đích đất ở từ trước ngày 15/10/1993. Do vậy, việc cấp GCN QSD đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định;

+ Thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 Bản đồ năm 1994: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, xác định: Gia đình ông S, bà M sử dụng ổn định từ năm 1994 (theo các biên bản vi phạm hành chính do UBND xã T.P lập được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định. Bên cạnh đó, UBND phường T.P và UBND quận B.T.L

cũng xác nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 10/01/2017. Chính vì vậy, UBND quận B.T.L đưa ra lý do: không đủ điều kiện cấp GCN QSD đất là không có căn cứ.

Bên cạnh đó, ngày 17/4/2020, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 812/TCQLĐĐ-CDKĐĐ trả lời Công văn số 963/UBND-TNMT ngày 01/4/2020 của UBND quận B.T.L, trong đó có một số nội dung như sau:

- Đối với phần diện tích thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22 sử dụng vào mục đích để ở trước ngày 15/10/1993, việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

- Đối với phần diện tích thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22: có nguồn gốc là đất lấn chiếm (có hành vi vi phạm pháp luật), do đó, việc cấp giấy chứng nhận đối với diện tích này thực hiện theo quy định tại khoản Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 101 của Luật Đất đai 2013 quy định về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ địa chính và các tài liệu chứng cứ nêu trên, nên ngày 06/11/2018, UBND quận B.T.L đã cấp 04 GCN QSD đất cho ông S, bà M là đúng quy định của điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đối với thửa đất số 20) và điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đối với thửa đất số 22). Đồng thời trong các GCN QSD đất có nêu: ông S, bà M phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đối với diện tích đất thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 22; và khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ đối với diện tích thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22 và các khoản nghĩa vụ khác là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích đánh giá trên nhận thấy trường hợp trên thực địa và mô tả trên hồ sơ thể hiện gia đình ông S, bà M đang sử dụng 04 thửa đất có ranh giới xác định trên thực địa đối với từng thửa thì gia đình ông S, bà M được cấp giấy chứng nhận, việc xác định hạn mức đất ở và thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Yêu cầu của ông N.V.S và bà H.T.M đề nghị Hủy Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận B.T.L về việc thu hồi GCN QSD đất (số CH00160, CH00161, CH00162) tại phường T.P, quận B.T.L là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nhận thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

[6] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016 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: Do đơn yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông S, bà M không phải chịu án phí HCST. UBND quận B.T.L phải chịu 300.000đồng án phí HCST.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 204 và Điều 206 Luật Tố tụng hành chính.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 1 Điều 158; Khoản 1, Điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 194; Điều 204; Điều 206; Khoản 1 Điều 348 Luật Tố tụng hành chính; điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đối với thửa đất số 20) và điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đối với thửa đất số 22) điểm a, khoản 1 Điều 6 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nghị quyết 326/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.V.S và bà H.T.M.

Hủy Quyết định số 8128/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND quận B.T.L về việc thu hồi GCN QSD đất (số CH00160, CH00161, CH00162)

2. Về án phí hành chính sơ thẩm, ông N.V.S và bà H.T.M không phải nộp án phí hành chính sơ thẩm. UBND quận B.T.L phải chịu 300.000 đồng án phí HCST.

3. Về quyền kháng cáo : Bà H.T.M, chị Thảo có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ/ VPTA

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

Phạm Thị Mai