

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 05/2017/HC-ST

Ngày: 27-9-2017

*V/v khiếu kiện Quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Châm

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đắc Liệt.

Ông Vũ Xuân Miện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lương thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 27-9-2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 05/2016/HCST ngày 28 tháng 6 năm 2016, về việc “Khởi kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐST-HC ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2017/QĐST-HC ngày 15 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1961 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1955; địa chỉ: số K, đường M, thành phố V, tỉnh B. Ông H, bà L có mặt tại phiên tòa.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Vũ T – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V (Theo Giấy ủy quyền số 42/UQ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2016). Ông T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 6 năm 2016 và quá trình làm việc, người khởi kiện ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 29-9-2015 Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 0211022 cho ông, bà với tổng diện tích đất 1.697m² thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại phường T, thành phố V, có thu tiền sử dụng đất ở 150m² và xác định nghĩa vụ nợ tiền sử dụng

đất của ông bà là 1.203.975.000đ. Ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022, buộc UBND Thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà với tổng diện tích đất ở không thu tiền sử dụng đất là 1.697m².

Ngày 04-10-2016 ông, bà có “Đơn thay đổi nội dung khởi kiện” yêu cầu Tòa buộc UBND Thành phố V sửa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA0211022 ngày 29-9-2015 theo hướng công nhận 274m² đất là đất ở không thu tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, ông H, bà L không có yêu cầu nào khác và cam kết không đồng thời khiếu nại vụ việc trên tại cơ quan hành chính.

2/ Theo Văn bản số 4401/UBND-TNMT ngày 04-10-2016 của Ủy ban nhân dân thành phố V, tại buổi đối thoại ngày 03-10-2016, người đại diện Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Thửa đất số 191 tờ bản đồ 29 mà ông H bà L được UBND Thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022 trước đây gồm 02 thửa là thửa 72 và 73 thuộc tờ bản đồ số 02 (mới 29). Thửa 72 được đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất phường C là đất màu (M), thửa 73 đăng ký đất thổ (T). Phần lớn diện tích thửa 191 hiện nay là thuộc thửa 72, năm 2000 UBND tỉnh B cấp giấy chứng nhận số P 803158 ngày 30/10/2000 với diện tích 200m² đất ở thuộc thửa 73 cho bà L, diện tích còn lại của thửa 73 đã được bà L đóng thuế nông nghiệp và chuyển nhượng cho một số hộ khác sử dụng. Do đó, phần diện tích thuộc thửa 73 còn lại hiện nay thuộc thửa 191 (mới) không đủ điều kiện xem xét xác định là đất ở không thu tiền sử dụng đất.

Mặt khác, trên đất có 01 căn nhà xây dựng năm 2001 nằm trên thửa đất số 72 đất màu, theo khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích để ở trong trường hợp này là từ năm 2001. Khi cấp giấy chứng nhận ông H, bà L đã được xem xét cấp 150m² đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Từ những căn cứ trên, UBND Thành phố V xác định đã làm đúng trình tự thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L nên không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 0211022 UBND thành phố V đã cấp ngày 29-9-2015 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L.

Tòa án đã tổ chức đối thoại nhưng các đương sự không thống nhất quan điểm nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, ông H, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 0211022 do UBND Thành phố V cấp ngày 29-9-2015 cho ông bà;

2. Buộc UBND Thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông bà với tổng diện tích đất là 1.697m², trong đó có diện tích đất ở 274m².

Căn cứ để ông bà đưa ra yêu cầu khởi kiện của mình như sau:

Diện tích 1.697m² đất nằm trong tổng diện tích 3.151m² đất năm 1991 bà L đã kê khai đăng ký ở sổ mục kê của UBND phường C với 02 thửa đất: Thửa 73 có diện tích 1804m² đất thổ, thửa 72 có diện tích 1347m² đất màu. Đúng là ông bà đã chuyển nhượng phần lớn diện tích thửa 73 cho người khác và chỉ còn sử dụng 274m² đất thuộc thửa 73. Theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và khoản 3 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B diện tích đất tại thửa số 73 được cấp đất ở không thu tiền sử dụng đất.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định của Luật Tố tụng Hành chính, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án, đề nghị rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Theo quy định tại Điều 100; Điều 103 Luật Đất đai và theo Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh B thì phần diện tích 274m² đất có nguồn gốc từ thửa đất 73 (cũ) đã kê khai đăng ký là đất thổ từ năm 1991 sẽ được xác định là đất ở không thu tiền sử dụng. Việc UBND Thành phố V không xem xét cấp đất ở với phần diện tích 274m² đất thuộc thửa 73 (cũ) cho ông H, bà L là không đúng quy định pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

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 qui định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hiệu khởi kiện : Ngày 29-9-2015 UBND Thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022. Ngày 14-6-2016 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện nộp tại Tòa án. Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật tố tụng Hành chính 2015 yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L vẫn nằm trong thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Đối tượng bị khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Đối tượng bị khởi kiện: Căn cứ khoản 1 Điều 3 các Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính, đối tượng khởi kiện là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022 do UBND Thành phố V đã cấp ngày 29-9-2015.

- Thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc Hội “*Đối với những khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính... đã được Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý giải quyết trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 thì Tòa án đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết*”; Căn cứ vào Điều 30, Điều 31 của Luật tổ tụng Hành chính, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Người bị kiện – Ủy ban nhân dân thành phố V vắng mặt xét xử lần 2 nên Tòa án xét xử vắng mặt người bị kiện theo điểm b khoản 2 Điều 157 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022 do UBND Thành phố V đã cấp ngày 29-9-2015.

[2.1] Về thẩm quyền ban hành.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ông H, bà L được UBND Thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022 ngày 29-9-2015 là đúng thẩm quyền.

[2.2] Xét về nguồn gốc đất.

Đất có nguồn gốc do bố mẹ bà L khai phá, sau đó cho lại bà L. Năm 1991, bà L đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân phường C với 02 thửa đất: Thửa 73 có diện tích 1804m² đất thổ, thửa 72 có diện tích 1347m² đất màu.

Theo Văn bản số 3530/CNVPĐK-KTĐC ngày 14/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V thì sau khi lồng ghép sơ đồ vị trí thửa đất số 191 tờ bản đồ số 29, diện tích 1.697m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 021002 ngày 29/9/2015 cho ông H, bà L với bản đồ giải thửa phường C, thành phố V năm 1993 thì trong diện tích 1.697m² đất có khoảng 270m² đất thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 02.

Tại Văn bản số 4401/UBND-TNMT ngày 04-10-2016 của UBND Thành phố V xác định “thửa đất số 191 tờ bản đồ 29 mà ông H bà L được cấp giấy chứng nhận trước đây gồm 02 thửa là thửa 72 và 73 thuộc tờ bản đồ số 02 (mới 29). Trong đó thửa 72 được đăng ký trong Sổ đăng ký ruộng đất phường 9(cũ) là đất màu (M) và thửa 73 đăng ký đất thổ (T). Phần lớn diện tích thửa 191 hiện nay là thuộc thửa 72”. Như vậy, đủ căn cứ để xác định tổng diện tích 1.697m² của thửa đất 191 hiện nay có nguồn gốc từ 02 thửa 72 (đất màu) và thửa 73 (đất thổ) hợp thành.

[2.3]. Xét về quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định mà “*có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày*

15/10/1993” thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai “trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó”.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai.... mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó”.

Tại trang số 31, quyền số 01 Sổ mục kê ruộng đất của UBND phường C thể hiện bà Nguyễn Thị L đăng ký 1.347m² ĐM và 1.804m² T. Tại trang số 06, quyền số 02 Sổ Đăng ký ruộng đất thể hiện bà Nguyễn Thị L đăng ký 1347m² ĐM ở thửa 72 và 1804m² T ở thửa 73.

Đối chiếu với quy định pháp luật thì phần diện tích đất của thửa 73 (cũ) do gia đình ông H, bà L đang sử dụng phải được xem xét để cấp đất ở. Việc UBND Thành phố V cho rằng ông H, bà L nộp tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp cũng như xây dựng nhà trên đất nông nghiệp để xác định ông H, bà L phải nộp tiền sử dụng đất ở là không có căn cứ. Ông H, bà L đóng thuế đất nông nghiệp đối với diện tích đất ở đã kê khai thì cơ quan thuế phải yêu cầu ông H, bà L nộp đúng, đủ tiền thuế. Ông H, bà L xây dựng nhà không giấy phép trên đất nông nghiệp thì chịu sự điều chỉnh của pháp luật về hành vi xây dựng nhà không có giấy phép. Hội đồng xét xử xét thấy việc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cho rằng diện tích đất còn lại của thửa 73 (cũ) không đủ điều kiện cấp đất ở không thu tiền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 0211022 ngày 29-9-2015 của UBND Thành phố V và buộc UBND Thành phố V phải xem xét, thực hiện lại việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà L theo quy định.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Pháp lệnh Lệ phí án phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông H, bà L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào qui định của các Điều 30, Điều 31; điểm a khoản 3 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157 và Điều 193 của Luật Tổ tụng Hành chính;

Áp dụng: Điểm b, Khoản 1 Điều 100; Khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai, Khoản 3 Điều 2 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 29-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc qui định hạn mức đất ở khi giao đất, hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp sử dụng đất vườn ao, hạn mức đất ở khi bán nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Điều 34 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Lan về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”;

Tuyên xử:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 0211022 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 14-6-2016 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L;

2. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện lại thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L trong đó có thể hiện đúng phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất 73 (cũ) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Ủy ban nhân dân thành phố V phải nộp 200.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

- Hoàn số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L theo biên lai số 08718 ngày 28-6-2016 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố V.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục Thi hành án Thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đinh Thị Châm