

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: **320/2025/HC-ST**

Ngày: 28/6/2025

V/v khiếu kiện quyết định xử lý vi phạm  
hành chính trong lĩnh vực đất đai

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 Hoàng Phúc**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Phạm Thị Mai Hồng**

Bà **Nguyễn Thị Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Đăng An**

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

Ngày 28/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 53/2025/TLST-HC ngày 17/02/2025 về việc khiếu kiện khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2025/QĐXXST-HC ngày 16/6/2025; giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông **Ngô Minh H**, sinh năm 1975; địa chỉ: Số D N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội; điện thoại 0983375373 (Vắng mặt có đơn).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:**

- Ông **Diệp Năng B**, sinh năm 1977; điện thoại 0938488898 (Vắng mặt có đơn).
- Anh **Đình Văn T**, sinh năm 1993 (Vắng mặt có đơn).
- Anh **Nguyễn Phi K**, sinh năm 1996 (Vắng mặt có đơn).

Cùng là luật sư Văn phòng L Luật, địa chỉ: Tầng B (sảnh văn phòng) Tòa N khu N, phường X, quận B, thành phố Hà Nội;

**Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận T; địa chỉ: Số F L, phường X, quận T, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:**

- Ông **Nguyễn Đình K1**, Chủ tịch; là người đại diện theo pháp luật của UBND quận T (Vắng mặt có ủy quyền)
- Ông **Hoàng Tuấn A**, Phó Chủ tịch; là người đại diện theo ủy quyền của UBND quận T (Vắng mặt có đơn).

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

1. **Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T**
2. **Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T**
3. **Ủy ban nhân dân phường N, quận T**; địa chỉ: Số C đường A, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.
4. Bà **Nguyễn Thị Thanh H1** sinh năm 1977, địa chỉ: Số D N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội (Vắng mặt có đơn).

*Người đại diện hợp pháp của người bị kiện:*

1. Ông **Lê Văn T1**, Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T (Vắng mặt có ủy quyền).
2. Bà **Lê Thị D**, Viên chức; là người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T (Vắng mặt có đơn).
3. Ông **Nguyễn Quang N**, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (Vắng mặt có đơn).
4. Ông **Công Minh T2**, Chủ tịch; là người đại diện theo pháp luật của UBND phường N (Vắng mặt có đơn).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Ông Ngô Minh H nhiều lần làm đơn xin cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sở hữu (QSH) nhà ở và quyền sử dụng (QSD) đất ở, cụ thể:

*- Lần thứ nhất:*

Ngày 16/6/1998, ông Ngô Minh H nộp Đơn xin cấp, Bảng kê khai đăng ký nhà cửa, Đăng ký nhà ở và đất ở có xác nhận của UBND phường N, quận T đối với nhà 01 tầng xây dựng từ năm 1984 trên diện tích 226m<sup>2</sup> đất thửa số 52-57 tờ bản đồ 23 tổ 41 cụm 3 phường N kèm theo Biên lai nộp thuế nhà đất các năm 1997-1998 và 01 giấy của bố mẹ chia thừa kế nhà đất cho các con tại UBND phường N (UBND phường).

Nhưng ông H chưa được các cơ quan có thẩm quyền thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN.

*- Lần thứ hai:*

Ngày 19/5/2004, ông Ngô Minh H và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H1 thực hiện Đăng ký nhà ở đất ở đối với diện tích 499,4m<sup>2</sup> thửa số 52-57 tờ bản đồ 23 trên có 01 nhà 01 tầng và xin cấp GCN QSD đất.

Ngày 21/7/2005, UBND phường có Biên bản phân loại hồ sơ và đề nghị UBND quận xét cấp GCN cho ông H với diện tích 456,369m<sup>2</sup> đất, QSH nhà ở 21m<sup>2</sup>, không cấp 43,031m<sup>2</sup> diện tích đất tăng ra hồ T và hệ thống thoát nước. Ngày 16/8/2005, UBND phường có Tờ trình 04/TTr-ĐC đề nghị UBND quận cấp GCN cho 12 hộ gia đình cá nhân trong đó có ông H ở thứ tự 7 trong danh sách.

Căn cứ vào các tờ trình của UBND phường trong đó có Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 thì ngày 06/10/2005, UBND quận T ban hành Quyết định 1144/QĐ-UBND về việc cấp GCN cho 13 gia đình, cá nhân phường N, nhưng không có tên ông Ngô Minh H.

Ngày 26/11/2005, UBND phường có Tờ trình 27/TTr-ĐC gửi UBND quận T (UBND quận) về việc báo cáo các hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN trong danh sách 03 trường hợp có tên ông Ngô Minh H.

Ngày 25/10/2010, UBND phường có Văn bản 382/UBND-ĐCND xin rút lại hồ sơ cấp GCN đã được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở đất ở phường họp xét duyệt và chuyển lên Phòng T (TN&MT), Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đối với 03 trường hợp trong đó có ông H theo Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005.

Ngày 16/7/2012, UBND phường có Thông báo 70/TB-UBND gửi ông H về việc hồ sơ xin cấp GCN của gia đình ông chưa đầy đủ, đề nghị liên hệ với bộ phận địa chính của UBND phường để được hướng dẫn giải quyết.

Ngày 20/8/2012, UBND phường lập Biên bản làm việc đề nghị gia đình ông Ngô Minh H bổ sung giấy tờ còn thiếu trong thời hạn 20 ngày để hoàn thiện hồ sơ xét cấp GCN gồm: Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, CMND, hộ khẩu, tờ khai theo mẫu mới.

Sau đó, ông H vẫn chưa được cấp GCN.

- Lần thứ ba:

Ngày 26/6/2015, ông Ngô Minh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1 có Đơn đăng ký cấp GCN đối với 499,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 52+57 tờ bản đồ 23 tại số D ngõ D L, phường N; giấy tờ nộp kèm theo có hồ sơ kỹ thuật thửa đất, CMND, hộ khẩu, 05 biên lai thuế từ năm 2007-2014.

Ngày 12/10/2015, UBND phường có Tờ trình 47/TTr-UBND kèm hồ sơ xin cấp GCN của 03 hộ gia đình trong đó có ông H đề nghị UBND quận xem xét, giải quyết.

Ngày 28/10/2015, Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T (Chi nhánh Văn phòng đăng ký) có Văn bản 385/VPĐKKĐĐHN-CNQTH đề nghị U, bổ sung hoàn thiện 05 hồ sơ cấp GCN trong đó có hộ ông H phải bổ sung: Hồ sơ GPMB kê Hồ Tây, Quy hoạch sử dụng đất, Sơ đồ thửa đất (áp vào bản đồ 1994), Biên bản kiểm tra hiện trạng, Giấy tờ nhà đất có liên quan, CMND của bà H1; Thử nghiệm phân diện tích đất lần hồ, công trên sơ đồ thửa đất; Ghi và ký vào phần ghi của người nhận hồ sơ tại đơn đăng ký; Sửa lỗi chính tả ở trang 1 phiếu xác nhận; Ông H sử dụng những thửa đất nào? (phiếu xác nhận ghi chưa rõ).

Ngày 30/5/2017, UBND phường có Phiếu xác nhận với nội dung: Nhà đất 43 phố N, tổ D cụm C phường N do ông H, bà H1 sử dụng có diện tích 499,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 55 + 1 phần thửa 56 + 57 tờ bản đồ 23 lập năm 1995 trên có 01 nhà B2 xây dựng năm 2005. Nguồn gốc: Cụ Chu Thị B1 là chủ sử dụng thửa 175 tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 1960 diện tích 466m<sup>2</sup> đất thổ cư + 360m<sup>2</sup> đất vườn (tổng

826m<sup>2</sup>). Sau khi cụ B1 chết, các cháu là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T3 sử dụng. Theo Sổ mục kê lập năm 1986, bà M là chủ sử dụng thửa 183 tờ bản đồ 01 diện tích 924m<sup>2</sup> (bao gồm 96m<sup>2</sup> đất bà M mua của bà T4 hộ liền kề), bà T3 là chủ sử dụng thửa 184 tờ bản đồ 01 diện tích 270m<sup>2</sup> (tổng 2 thửa là 1194m<sup>2</sup>). Năm 1995, hai thửa 183+184 được tách thành 6 thửa gồm: Thửa 52 diện tích 203m<sup>2</sup> đứng tên ông H2 con trai bà M; Thửa 53 diện tích 158m<sup>2</sup> đứng tên ông H4 cháu cụ B1; Thửa 54 diện tích 144m<sup>2</sup> đứng tên bà T3; Thửa 56 diện tích 350m<sup>2</sup> đứng tên bà H3 con gái bà M; Thửa 57 diện tích 324m<sup>2</sup> đứng tên ông H con trai bà M. Năm 2005, GPMB kê Hồ Tây gói thầu số 18, các hộ bị thu hồi như sau: Bà M bị thu hồi 149,407m<sup>2</sup> còn lại 100,177m<sup>2</sup>; ông H bị thu hồi 132,548m<sup>2</sup> còn lại 92,157m<sup>2</sup>; bà H3 bị thu hồi 105,969m<sup>2</sup> còn lại 84,766m<sup>2</sup>; bà T3 bị thu hồi 96,496m<sup>2</sup> còn lại 80,475m<sup>2</sup>; ông H4 bị thu hồi 92,531m<sup>2</sup>, còn lại 84,766m<sup>2</sup>. Hiện các hộ kê khai xin cấp GCN như sau: Bà M kê khai 303m<sup>2</sup>; ông H kê khai 499,4m<sup>2</sup>; bà H3 kê khai 86,5m<sup>2</sup>; bà T3 kê khai 80,475m<sup>2</sup>; ông H4 kê khai 84,766m<sup>2</sup>. Tổng diện tích các hộ kê khai là 1054,451m<sup>2</sup>, diện tích tăng 132,451m<sup>2</sup> so với Sổ mục kê năm 1960 và diện tích bà M mua thêm là do sử dụng ra hệ thống thoát nước 28,67m<sup>2</sup> và sử dụng ra Hồ Tây là 103,781m<sup>2</sup> thời điểm trước ngày 15/10/1993, trong đó: Diện tích tăng ra Hồ Tây ông H sử dụng là 26,601m<sup>2</sup>; bà M sử dụng 17,88m<sup>2</sup>; bà H3 sử dụng 16,84m<sup>2</sup>; bà T3 sử dụng 21,23m<sup>2</sup>; ông H4 sử dụng 21,23m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng ra hệ thống thoát nước: ông H sử dụng 16,43m<sup>2</sup>, bà H3 sử dụng 12,24m<sup>2</sup>. Ngày 06/10/2005, UBND quận T có Quyết định 1144/QĐ-UBND cấp GCN cho bà M diện tích 285,42m<sup>2</sup> không cấp 17,88m<sup>2</sup>; cho bà H3 57,42m<sup>2</sup> không cấp 23,05m<sup>2</sup>. Ngày 16/12/2005, UBND quận T cấp GCN QSD đất cho bà T3 59,245m<sup>2</sup> không cấp 21,23m<sup>2</sup>. Bà H3 và bà T3 không nhận GCN, có đơn đề nghị xem xét cấp lại GCN.

Ngày 21/6/2017, UBND phường có Tờ trình 25/TTr-UBND về việc UBND phường đã chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ của 05 trường hợp trong đó có ông H và đề nghị UBND quận cấp GCN QSD đất.

Ngày 07/7/2017, Phòng TN&MT có Văn bản 267/TN&MT đề nghị UBND phường chỉnh sửa, bổ sung 13 hồ sơ cấp GCN trong đó hồ sơ của ông H phải: Bổ sung hồ sơ GPMB; Bổ sung vị trí theo bản đồ 1995 để chỉnh lý hồ sơ; Ông H sử dụng nhà đất có giấy tờ được cho sử dụng hay không; Ông H kê khai sử dụng 499,4m<sup>2</sup> đất trong đó có 26,601m<sup>2</sup> đất sử dụng ra phía Hồ Tây thì diện tích còn lại là đất gì; Sửa số CMND trong Phiếu xác nhận; Bổ sung CMND bà H1 (nếu thay bằng hộ chiếu thì sửa thông tin trong Phiếu xác nhận); Bổ sung phần tiếp nhận hồ sơ trong đơn xin cấp GCN; Bổ sung sơ đồ thửa đất vào Phiếu xác nhận.

Ngày 25/8/2017, UBND phường có Tờ trình 40/TTr-UBND về việc UBND phường đã chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ của 05 trường hợp trong đó có ông H và đề nghị UBND quận cấp GCN QSD đất.

Ngày 15/9/2017, Phòng TN&MT có Văn bản 392/TNMT đề nghị U, bổ sung hoàn thiện 02 hồ sơ trong đó có hồ sơ của ông H với yêu cầu: Đề nghị kiểm tra làm rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và bổ sung các giấy tờ liên quan đến quá trình quản lý sử dụng đất đối với diện tích đề nghị cấp GCN;

Ghi bổ sung các thông tin hồ sơ kỹ thuật thửa đất trong Phiếu xác nhận; Bổ sung chữ ký của chủ sử dụng trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Bổ sung vị trí hiện trạng theo bản đồ năm 1995 để chỉnh lý.

UBND phường có Tờ trình 57/TTr-UBND ngày 28/9/2017 và Văn bản 357/UBND-ĐC ngày 27/10/2017 về việc UBND phường đã chỉnh sửa, bổ sung hoàn thiện hồ sơ của 02 trường hợp trong đó có ông H và đề nghị UBND quận cấp GCN QSD đất.

Tuy nhiên, ông H vẫn chưa được cấp GCN.

*- Lần thứ tư:*

Do không được cấp GCN nên năm 2021, ông H tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp GCN. UBND phường đã thiết lập hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký cấp GCN ngày 31/3/2021 được UBND phường tiếp nhận ngày 01/4/2021 và xác nhận 28/4/2021; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 30/3/2021; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 31/3/2021; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 31/3/2021; Tờ khai đăng ký thuế ngày 31/3/2021; Hồ sơ trích đo thửa đất ngày 12/4/2021; Tờ khai tiền sử dụng đất ngày 15/4/2021; Giấy cam kết lựa chọn thửa đất ngày 15/4/2021; Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 27/4/2021 của UBND phường; Phiếu xác nhận dự thảo ngày 29/4/2021 của UBND phường về nguồn gốc đất; Thông báo 86/TB-UBND ngày 29/4/2021 của UBND phường công khai hồ sơ; Biên bản ngày 24/5/2021 của UBND phường kết thúc công khai hồ sơ; Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021 của UBND phường đề nghị UBND quận cấp GCN QSD đất cho 02 trường hợp trong đó có ông Ngô Minh H.

Lần này, ông H vẫn chưa được cấp GCN.

*- Lần thứ năm:*

Do vẫn chưa được cấp GCN nên năm 2022, ông Ngô Minh H tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp GCN với các giấy tờ như sau: Đơn đăng ký, cấp GCN QSD đất ngày 21/5/2022 có xác nhận của UBND phường ngày 25/5/2022; bản phô tô giấy tờ về quyền sử dụng đất; bản sao Sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 21/5/2022; Tờ khai đăng ký thuế ngày 21/5/2022; Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 21/5/2022; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 21/5/2022; Giấy cam kết ngày 21/5/2022 lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở; Phiếu xác nhận ngày 25/5/2022 của UBND phường; Thông báo 132/TB-UBND ngày 25/5/2022 của UBND phường về việc công khai hồ sơ cấp GCN; Biên bản ngày 26/5/2025 của UBND phường niêm yết công khai Thông báo 132/TB-UBND; Danh sách công khai ngày 26/5/2022 của UBND phường về kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp GCN QSD đất; Biên bản ngày 10/6/2022 của UBND phường kết thúc công khai Thông báo 132/TB-UBND; Tờ trình 31/TTr-UBND ngày 10/6/2022 của UBND phường đề nghị UBND quận cấp GCN cho ông H, bà H1; Phiếu xác nhận ngày 20/7/2022 của UBND phường về nguồn gốc đất; Văn bản 231/UBND-ĐCXD ngày 20/7/2022 của UBND phường về việc chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký và UBND quận cấp GCN cho gia đình ông H; Báo cáo 93/BC-UBND ngày 22/7/2022 của

UBND phường về việc thực hiện trình tự, thủ tục giải quyết hồ sơ cấp GCN; Báo cáo 102/BC-UBND ngày 05/8/2022 của UBND phường về việc thực hiện trình tự, thủ tục tiếp nhận bàn giao hồ sơ cấp GCN QSD đất.

Ngày 20/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký tiếp nhận hồ sơ cấp GCN do UBND phường chuyển đến. Ngày 30/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 660/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị UBND phường bổ sung nội dung đối chiếu giấy tờ gốc theo quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Cung cấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký sổ mục kê, bản đồ giải thửa, địa chính qua các thời kỳ (bản sao trang, tờ có liên quan); Kết luận, Quyết định, hồ sơ thu hồi GCN theo Quyết định 1990/QĐ-UBND ngày 17/7/2009 của UBND quận; Đề nghị thông báo công khai danh sách đầy đủ nội dung theo mẫu kèm theo Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; Biên bản kết thúc công khai chưa có xác nhận của tổ dân phố, khu dân cư nơi có đất; Bổ sung giấy tờ phân chia, cho tặng, mua bán, chuyển dịch chủ sử dụng, diện tích đất theo Sổ mục kê 1960 mang tên Chu Thị B1 đến chủ sử dụng đất hiện tại; Qua kiểm tra trích đo thửa đất kèm theo hồ sơ, bản đồ dự án tổng thể Chi nhánh nhận thấy ranh giới, diện tích, hiện trạng không thống nhất, đề nghị UBND phường kiểm tra, xác nhận lại; Kiểm tra, bổ sung căn cứ xác định thời điểm chủ sử dụng tự ý chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở năm 1979, hiện trạng phần diện tích tự chuyển mục đích, diện tích xây dựng 179m<sup>2</sup>. Vậy căn cứ nào để cấp GCN cho toàn bộ diện tích 236,3m<sup>2</sup> đất ở do tự chuyển mục đích; Diện tích theo phiếu xác nhận loại đất, nguồn gốc ngày 20/7/2022 của phường chưa thống nhất tại trang 3: Thửa 57 tờ bản đồ 23 diện tích 324m<sup>2</sup> đất thổ cư gồm 263m<sup>2</sup> đất thổ cư 1960 và 61m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960, tự ý chuyển mục đích sang đất ở năm 1979. Năm 2005, thực hiện GPMB 132,54m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 92,157m<sup>2</sup>. Hiện nay ông H, bà H1 kê khai xin cấp GCN 499,3m<sup>2</sup> gồm 263m<sup>2</sup> đất thổ cư 1960, 61m<sup>2</sup> đất vườn, 175,3m<sup>2</sup> đất vườn 1960 tự ý chuyển mục đích năm 1979. Như vậy, tổng diện tích ông H, bà H1 sử dụng sau 2005 là 499,3m<sup>2</sup> - 92,157m<sup>2</sup> = 407,143m<sup>2</sup>, số liệu và nguồn gốc không thống nhất; Chi nhánh kiểm tra hồ sơ lưu trữ nhận thấy: Hiện thửa đất chưa được đăng ký đất đai theo quy định. Đề nghị UBND phường thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố H; Cam kết lựa chọn thửa đất UBND phường ghi đã bổ sung nhưng không thấy trong hồ sơ; Nhà ở đề nghị cấp GCN và giấy phép xây dựng không trùng khớp.

Ngày 03/11/2022, UBND phường có Văn bản 379/UBND-ĐCXD gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký về việc bổ sung, chỉnh sửa hồ sơ cấp GCN QSD đất.

Ngày 23/12/2022, Phòng TN&MT có Tờ trình 313/TTr-TNMT về việc đã chuyển hồ sơ bản chính cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký thực hiện vẽ, in GCN, trình UBND quận cấp GCN QSD đất.

Ngày 13/3/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị UBND phường: Xác định vị trí tại sơ đồ thửa đất đối với 263m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, 61m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 (nhận chuyển nhượng của ông Chu Văn D1 năm 1988), 175,3m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 (bản đồ, sổ mục kê năm 1986 thể hiện loại đất thổ cư); Xác định phần diện tích đất tiếp

giáp phố N đến hết chiều sâu thửa đất và xác định 03 loại đất nêu trên đối với phần đất này; Hướng dẫn công dân làm đơn cam kết lựa chọn vị trí loại đất cụ thể để áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo quy định.

UBND phường có Thông báo 44/TB-UBND ngày 27/3/2023 và Thông báo 70/TB-UBND ngày 04/5/2023 đề nghị ông H liên hệ bộ phận địa chính để được hướng dẫn làm đơn cam kết lựa chọn vị trí loại đất cụ thể để áp dụng hạn mức công nhận đất ở.

Ngày 27/12/2023, Sở T8 có Kết luận kiểm tra số 10177/KLKT-STNMT-TTr về việc chấp hành các quy định pháp luật đất đai khi giải quyết cấp GCN của hộ gia đình ông H đã kết luận:

+ Năm 1998, gia đình ông Ngô Minh H đã thực hiện kê khai đề nghị cấp GCN đối với thửa đất số 52+57, tờ bản đồ số 23, diện tích đề nghị cấp là 499,4m<sup>2</sup> tại UBND phường. Hồ sơ chưa được UBND phường trình cấp có thẩm quyền xem xét cấp GCN cho gia đình ông H theo quy định.

+ Thực hiện Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai năm 2003, gia đình ông H đã kê khai lại hồ sơ đề nghị cấp GCN tại UBND phường, được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở phường có biên bản xét duyệt ngày 21/7/2005, trong đó thống nhất kết luận đề nghị UBND quận xét cấp GCN cho ông H. Diện tích đề nghị cấp là 456,369m<sup>2</sup> đất, diện tích đất không cấp là 43,031m<sup>2</sup> (diện tích đất tăng ra hồ T và hệ thống thoát nước). UBND phường đã có Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 đề nghị UBND quận cấp giấy chứng nhận cho ông H nhưng UBND quận không có bất kỳ văn bản nào về việc thông báo trả hồ sơ hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ trong trường hợp hồ sơ cấp GCN không đủ điều kiện.

+ Đến ngày 28/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký mới có Văn bản 385/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị UBND phường chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ; Phòng TN&MT có Văn bản 267/TN&MT ngày 07/7/2017 đề nghị UBND phường bổ sung hồ sơ là quá thời hạn giải quyết theo quy định. Mặt khác, một số nội dung yêu cầu bổ sung, gồm: Hồ sơ giải phóng mặt bằng kè hồ Tây; Quy hoạch sử dụng đất, Sơ đồ thửa đất, Biên bản kiểm tra hiện trạng (nội dung này không thuộc trách nhiệm công dân phải nộp); Giấy tờ nhà đất có liên quan (nội dung này công dân đã kê khai nộp); CMND của bà H1 (vợ ông H), không có trong danh mục hồ sơ đề nghị cấp GCN người sử dụng đất phải nộp khi đề nghị cấp GCN theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCN lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Điều 29 Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố.

+ Việc yêu cầu gia đình ông Ngô Minh H hoàn thiện, làm rõ một số nội dung về loại đất, nguồn gốc, thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở, nguồn gốc tạo lập tài sản, các giấy tờ còn thiếu xuất phát từ việc UBND quận, Phòng TN&MT, UBND phường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký chậm giải quyết thủ

tục và có các văn bản hướng dẫn, yêu cầu công dân hoàn thiện bổ sung chưa đúng quy định pháp luật.

+ Căn cứ các quy định về việc xử lý chuyên tiếp đối với các hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định tại Khoản 3 Điều 79 Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014; Điều 81 Quyết định 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2015; Khoản 1 Điều 26 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 đều của U; UBND quận có trách nhiệm giải quyết hồ sơ cấp GCN cho gia đình ông H theo trình tự, thủ tục, thời gian theo quy định của pháp luật; Việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho gia đình ông H thực hiện theo quy định.

+ Kiến nghị UBND thành phố yêu cầu UBND quận khẩn trương thực hiện thủ tục cấp GCN cho gia đình ông H theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2023, UBND thành phố H có Văn bản 15737/VP-TNMT chỉ đạo UBND quận chấp hành nghiêm theo Chỉ thị 24-CT/TU ngày 07/8/2023 của Thành ủy H5 về việc tăng cường kỷ cương, kỷ luật và trách nhiệm giải quyết công việc trong hệ thống chính trị thành phố Hà Nội; khẩn trương thực hiện theo quy định.

Ngày 31/12/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị UBND phường cung cấp bổ sung thông tin địa chính, cụ thể: Xác định vị trí tại sơ đồ thửa đất đối với 263m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, 61m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 (nhận chuyển nhượng của ông Chu Văn D1 năm 1988), 175,3m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 (bản đồ, sổ mục kê năm 1986 thể hiện loại đất thổ cư); Xác định phần diện tích đất tiếp giáp phố N đến hết chiều sâu thửa đất và xác định 03 loại đất nêu trên đối với phần đất này (do thửa đất cấp GCN của ông H có hình thể đặc thù (bị che khuất) theo Mục đ Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 3 Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội.

Ngày 05/3/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 221/VPĐKĐĐHN-CNQTH báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của UBND quận về việc Chi nhánh chưa đủ căn cứ để chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính cho ông H do UBND phường chưa bổ sung thông tin địa chính theo đề nghị của Chi nhánh.

Ngày 03/5/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 451/VPĐKĐĐHN-CNQTH trong đó có nội dung: Ngày 02/4/2024, Phòng TN&MT + Chi nhánh Văn phòng đăng ký + Chi cục thuế quận T + U1 đề nghị Sở TN&MT thành phố cung cấp bổ sung thông tin và hướng dẫn xác định vị trí đất ở và đất vườn năm 1960 (do bản đồ năm 1960 không thể hiện vị trí đất ở và đất vườn).

Ngày 03/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị UBND phường liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thủ tục hành chính của Chi nhánh để nhận lại hồ sơ.

Ngày 08/8/2024, Phòng TN&MT có Văn bản 417/TNMT báo cáo Thanh tra quận về thông tin giải quyết hồ sơ cấp GCN của gia đình ông H trong đó có nội dung: UBND phường đã thông báo đề ông H thực hiện việc cam kết lựa chọn thửa đất áp dụng hạn mức công nhận đất ở nhưng ông H không phối hợp thực hiện.

Ngày 10/8/2024, UBND phường có Thông báo 89/TB-UBND gửi ông H về việc do ông H không lựa chọn thửa đất nên UBND phường chưa có căn cứ để phúc đáp Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký.

Ngày 19/11/2024, Thanh tra quận T có Kết luận thanh tra số 29/KL-TTr đã kết luận: Từ ngày 01/7/1998 đến ngày 31/7/2024, ông Ngô Minh H đã 05 lần có Đơn và nộp hồ sơ kê khai đề nghị cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ tại số D L phường N (hiện nay là số 41- 43 N) với diện tích đất kê khai tại Đơn lần 1 (từ tháng 6/1998 đến trước trước ngày 19/5/2004) là 226m<sup>2</sup>; 04 lần còn lại (từ ngày 19/5/2004 đến 31/7/2024) là 449,4m<sup>2</sup>. Cụ thể như sau: Đơn lần 1 ngày 16/6/1998 (Đơn được UBND phường N xác nhận với nội dung "Đã đăng ký nhà ở đất ở ngày 16/7/1998 tại HĐĐK nhà đất phường N); Đơn lần 2 ngày 19/5/2014 (Đơn được Chủ tịch UBND phường N xác nhận); Đơn lần 3 ngày 26/6/2015 (Đơn được UBND phường N tiếp nhận ngày 15/9/2015, xác nhận ngày 17/9/2015); Đơn lần 4 ngày 31/3/2021 (Đơn được UBND phường N tiếp nhận ngày 01/4/2021, xác nhận ngày 28/4/2021); Đơn lần 5 ngày 21/5/2022 (Được tiếp nhận tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả phường N theo giấy tiếp nhận số 000.21.87.H26-220521-0002).

+ Việc công dân có Đơn và hồ sơ kê khai lần 2, lần 3, lần 5 đều xuất phát từ việc không được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCN đã nộp trước đó, không phải là hồ sơ mới, tuy nhiên căn cứ quy định pháp luật tại thời điểm nên mẫu đơn, giấy tờ kèm theo có sự thay đổi, chỉnh sửa cho phù hợp. Đối với Đơn và hồ sơ kê khai lần 4: phát sinh sau thời điểm công dân có đơn xin rút toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp GCN (ngày 06/3/2021) nên đây là hồ sơ mới phát sinh. Hiện, công dân vẫn chưa được cấp GCN theo quy định. Hồ sơ còn vướng mắc do chưa xác định vị trí loại đất để áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo quy định. Các cơ quan liên quan (Chi nhánh Văn phòng đăng ký, UBND phường) đã thông báo cho ông H phối hợp, xác định vị trí thửa đất nhưng công dân không hợp tác. Do vậy, việc cấp GCN cho công dân vẫn chưa được thực hiện.

+ Căn cứ báo cáo, tài liệu các đơn vị cung cấp; xác định những việc thực hiện công vụ của các cán bộ công chức UBND phường và Phòng TN&MT quận đối với hồ sơ đề nghị cấp GCN tại địa chỉ số 4/416/22 L của ông H (thời kỳ từ 01/7/1998 đến 31/7/2024) như sau:

*Giai đoạn từ tháng 6/1998 đến trước ngày 19/5/2004 (công dân có Đơn và hồ sơ lần 1 đề nghị cấp GCN).* Trong giai đoạn này, việc kê khai, giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCN được thực hiện theo Quyết định 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997, Quyết định 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố H.

Tại thời điểm tháng 6/1998, công dân đã nộp hồ sơ gửi UBND phường đề nghị cấp GCN đối với diện tích 226m<sup>2</sup> tại địa chỉ trên. Khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường không thực hiện chức trách nhiệm vụ theo thẩm quyền quy định tại các Điều 8, 9, 10 Quyết định 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997 của UBND thành phố H (được sửa đổi bổ sung tại Quyết định 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố H).

*Giai đoạn từ ngày 19/5/2004 đến trước ngày 26/6/2015 (công dân có Đơn và hồ sơ lần 2 đề nghị cấp GCN).* Trong giai đoạn này, việc kê khai, giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCN được thực hiện theo Quyết định 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999, Quyết định 23/2008/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 và Quyết định 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của UBND Thành phố H. Không có tài liệu thể hiện thời điểm cụ thể UBND phường cũng như cán bộ, công chức của UBND phường đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp GCN nêu trên của công dân. Căn cứ hồ sơ đang lưu trữ, xác định thời điểm UBND phường tiếp nhận hồ sơ là từ ngày 19/5/2004 đến thời điểm trước ngày 21/7/2005.

+ Sau khi tiếp nhận hồ sơ của công dân, UBND phường đã tổ chức họp xét duyệt hồ sơ và có Tờ trình đề nghị UBND quận cấp GCN cho công dân (Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005). Tuy nhiên sau đó, UBND phường lại có Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 về việc báo cáo các hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN gửi UBND quận, Phòng TN&MT (không nêu lý do tại sao hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN). Không có tài liệu thể hiện việc giao nhận các Tờ trình và tài liệu kèm theo (nếu có) giữa UBND phường với Phòng TN&MT. Không có hồ sơ, tài liệu thể hiện việc UBND phường thông báo cho công dân biết thông tin hồ sơ cấp GCN nêu trên, đồng thời đề nghị công dân cung cấp bổ sung, chỉnh sửa hồ sơ trong trường hợp chưa đủ điều kiện nêu tại Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005.

+ Tại Đơn đề nghị ngày 01/10/2008 của ông H gửi UBND phường có nội dung: Tháng 7 năm 1998, tôi đã nộp hồ sơ kê xin cấp GCN tại UBND phường và đến ngày 17/10/2000 hồ sơ của tôi đã được hội đồng Đăng ký nhà ở đất ở phường xét duyệt..... Kê khai tổng diện tích 499m<sup>2</sup> nhưng Hội đồng xét cấp GCN phường chỉ xét cấp 450m<sup>2</sup> còn lại khoảng 49m<sup>2</sup> không cấp. Tôi đã làm đơn gửi UBND phường trình bày vấn đề này năm 2005 nhưng cho đến nay, gia đình tôi vẫn chưa nhận được công văn trả lời nào từ phía UBND phường. Để đảm bảo QSD nhà đất ở hợp pháp cho gia đình tôi đề nghị UBND phường thông tin cụ thể về tình trạng hồ sơ cấp GCN cho gia đình hướng giải quyết. Về phần gia đình tôi, nếu Hội đồng đăng ký nhà ở phường không xét cấp nốt số đất còn lại, gia đình tôi đồng ý với hồ sơ xét duyệt ngày 17/10/2000. Gia đình tôi kính đề nghị UBND phường chuyển hồ sơ kê khai của gia đình tôi lên Quận để hoàn tất thủ tục cấp GCN cho gia đình tôi.... Không có tài liệu thể hiện việc UBND phường giải quyết đơn nêu trên của công dân; đồng thời UBND phường cũng không cung cấp được hồ sơ tài liệu liên quan đến việc xét duyệt hồ sơ vào ngày 17/10/2000 của Hội đồng đăng ký nhà ở phường như nội dung trình bày nêu tại Đơn này của công dân.

+ Sau khi nhận được đơn đề ngày 17/4/2009 của công dân, đến ngày 25/10/2010, UBND phường mới có Văn bản 382/UBND-ĐCND đề nghị Phòng

TN&MT, Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký) cho UBND phường xin rút lại hồ sơ cấp GCN của 03 hộ gia đình, cá nhân nêu tại văn bản này (có trường hợp của ông H). Lý do xin rút hồ sơ là do 03 trường hợp này đã được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở đất ở phường họp xét duyệt và chuyển lên Phòng TN&MT đề nghị xem xét cấp GCN (trường hợp ông H được thể hiện tại Tờ trình 27/TTr-UBND ngày 26/11/2005). Như vậy, nội dung này là mâu thuẫn với việc báo cáo các hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN cũng được thể hiện tại Tờ trình 27/TTr-UBND ngày 26/11/2005 nêu trên của UBND phường. Tại thời điểm thanh tra, UBND phường không giải thích được nội dung này.

+ Căn cứ việc UBND phường có Thông báo 70/TB-UBND ngày 16/7/2012; lập Biên bản ngày 20/8/2012 và các tài liệu lưu trữ hiện có xác định: Phòng TN&MT quận đã nhận được hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông H từ UBND phường trong giai đoạn từ thời điểm ngày 16/8/2005 đến trước thời điểm ngày 25/10/2010. Khi UBND phường đề nghị công dân nộp bổ sung các giấy tờ còn thiếu, công dân đã nộp đủ các giấy tờ này (thời điểm công dân nộp bổ sung xác định sau ngày 20/8/2012). Tuy nhiên, không có tài liệu thể hiện việc UBND phường thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Quyết định 117/2009/QĐ-UBND ngày 01/12/2009 của UBND Thành phố sau thời điểm tiếp nhận các nêu tại Biên bản ngày 20/8/2012.

*Giai đoạn từ ngày 26/6/2015 đến trước ngày 06/3/2021 (công dân có Đơn và hồ sơ lần 3 đề nghị cấp GCN).* Trong giai đoạn này, việc kê khai, giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCN được thực hiện theo Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014, Quyết định 37/2015/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 và Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố H.

+ Hồ sơ đề nghị cấp GCN của công dân không nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của phường (Bộ phận Một cửa) của UBND phường. Việc tiếp nhận thực hiện trực tiếp tại bộ phận chuyên môn (địa chính) của UBND phường nên không có giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả theo mẫu quy định.

+ Sau khi tiếp nhận hồ sơ, UBND phường đã có các Tờ trình kèm theo hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền đề nghị cấp GCN cho công dân. Các cơ quan tiếp nhận tại từng thời điểm theo thẩm quyền đã có các văn bản gửi lại UBND phường đề nghị chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ. Không có tài liệu thể hiện UBND phường có văn bản thông báo, đề nghị công dân bổ sung hồ sơ theo văn bản các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu; đồng thời UBND phường cũng không thực hiện đầy đủ việc chỉnh sửa bổ sung hồ sơ theo yêu cầu, dẫn đến một số nội dung cần chỉnh sửa bổ sung vẫn được lặp lại tại các văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký, Phòng TN&MT quận.

+ Trong giai đoạn từ ngày 22/6/2017 đến ngày 15/9/2017, Phòng TN&MT đã tiếp nhận 02 Tờ trình và hồ sơ từ UBND phường đối với trường hợp nhà ông H. Phòng đã thực hiện việc kiểm tra theo quy định và có 02 văn bản gửi UBND phường đề nghị chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ.

+ Do không có biên bản giao nhận không có cơ sở xác định Phòng TN&MT đã nhận được Tờ trình 57/TTr-UBND ngày 28/9/2017 và Văn bản 357/UBND-ĐC ngày 27/10/2017 của UBND phường.

+ Ngày 06/3/2021, ông H có đơn đề nghị rút toàn bộ hồ sơ cấp GCN để kiểm tra, đối chiếu và nộp bổ sung các giấy tờ còn thiếu liên quan đến nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản.

*Giai đoạn từ ngày 06/3/2021 đến trước ngày 31/7/2024 (công dân có Đơn và hồ sơ lần 5 đề nghị cấp GCN).* Trong giai đoạn này, việc kê khai, giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCN được thực hiện theo Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017, Quyết định 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018, Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND Thành phố H.

+ Hồ sơ đề nghị cấp GCN của công dân được tiếp nhận tại Bộ phận Một cửa phường. Sau khi tiếp nhận Đơn và hồ sơ đề nghị cấp GCN của công dân, UBND phường đã thực hiện việc kiểm tra và giải quyết theo thẩm quyền, đảm bảo quy định của pháp luật.

+ Đối với hồ sơ đề nghị cấp GCN của công dân trong giai đoạn này, về cơ bản đều được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo trình tự thủ tục luật định. Tuy nhiên, vẫn còn sự chậm muộn trong việc xử lý, giải quyết hồ sơ của Phòng TN&MT theo quy định tại Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố H.

+ Đến thời điểm ngày 31/7/2024, hồ sơ đề nghị cấp GCN của công dân vẫn chưa thực hiện được và hiện do Chi nhánh Văn phòng đăng ký giải quyết.

Do vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền cấp GCN, nên **ngày 27/9/2024 ông Ngô Minh H có Đơn khởi kiện**, yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi của UBND quận không cấp GCN cho gia đình ông là trái pháp luật. Buộc UBND quận cấp GCN cho gia đình ông theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời xác định căn cứ nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, bởi đây là thời điểm ông nộp hồ sơ đăng ký hợp lệ theo quy định với quan điểm, ý kiến: Diện tích 456,369m<sup>2</sup> đất của gia đình ông sử dụng ổn định trước năm 1980, không có tranh chấp, đủ điều kiện được cấp GCN và không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003, Điểm a Khoản 1 Điều 6 Nghị định 45/2014/NĐ-CP. Hồ sơ cấp GCN năm 2005 của ông đã được UBND phường đề nghị UBND quận cấp GCN cùng một số hộ khác nhưng các hộ khác đều được cấp, chỉ riêng ông chưa được UBND quận cấp GCN mà không rõ lý do. Năm 2015, UBND phường hướng dẫn ông khai lại hồ sơ với lý do phải khai theo quy định mới. Sau khi ông khai lại theo hướng dẫn của UBND phường thì hồ sơ của ông vẫn không được UBND quận cấp GCN mà không có thông báo lý do. Năm 2022, ông tiếp tục được hướng dẫn khai lại hồ sơ và đề nghị ông làm cam kết lựa chọn vị trí loại đất để áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo yêu cầu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Ông cho rằng bản cam kết này không thuộc danh mục hồ sơ đề nghị cấp GCN đã được Kết luận thanh tra 10177 khẳng định nên ông không thực hiện. Việc chậm cấp GCN cho gia đình ông là do lỗi của cơ

quan nhà nước nên nghĩa vụ tài chính ông phải thực hiện là tại thời điểm 2005 theo quy định của Khoản 5 Điều 17 Thông tư 76/2014/TT-BTC chứ không phải theo giá đất năm 2023 như UBND quận thông báo cho ông là hàng tỷ đồng.

**Quan điểm của Chủ tịch UBND quận T:** Ngày 06/3/2021, ông H có đơn đề nghị rút toàn bộ hồ sơ cấp GCN đối với hồ sơ kê khai năm 1998. Ngày 01/4/2021, UBND phường tiếp nhận hồ sơ kê khai năm 2021 và có Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021. Ngày 21/5/2022, UBND phường tiếp nhận hồ sơ kê khai năm 2022 và đã thông báo ông H bổ sung cam kết lựa chọn thửa đất áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo quy định nhưng ông H không phối hợp thực hiện. Kết luận thanh tra số 10177 ngày 27/12/2023 của Sở TN&MT không kết luận cụ thể thời điểm gia đình ông H đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ nhưng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 26/11/2005, UBND phường đã có Tờ trình 27/TTr-Đc về việc hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN. Như vậy, kiến nghị của ông H về việc đề nghị áp dụng nghĩa vụ tài chính tại thời điểm năm 2005 là không có đủ cơ sở để xác định.

**Ý kiến của Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T:** Chi nhánh tiếp nhận Tờ trình 47/TTr-UBND ngày 12/10/2015 của UBND phường về việc cấp GCN cho 05 trường hợp trong đó có ông H, bà H1. Ngày 28/10/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 385/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị U2, bổ sung một số nội dung liên quan đến hồ sơ cấp GCN của 05 trường hợp, trong đó có trường hợp của ông H và vợ là bà H1 (Gửi trả lại UBND hương toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận). Kể từ ngày 28/10/2015 đến ngày 19/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký không nhận được Văn bản hoàn thiện, bổ sung của UBND phường liên quan đến hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông H tại địa chỉ trên. Đến ngày 20/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký tiếp nhận từ UBND phường hồ sơ kê khai cấp GCN của ông H và bà H1 (Hồ sơ số 2203000027GCN). Theo hồ sơ kê khai cấp GCN của H và bà H1 do UBND phường nộp gồm: Đơn đăng ký, cấp GCN được UBND phường nhận ngày 21/5/2022; Danh sách công khai số 132/DSTB-UBND ngày 26/5/2022 về kết quả kiểm tra hồ sơ; Biên bản ngày 26/5/2022 về việc niêm yết công khai Thông báo số 132; Biên bản ngày 10/6/2022 về việc kết thúc niêm yết công khai Thông báo 132/TB-UBND; Phiếu xác nhận ngày 25/5/2022 của UBND phường; Các tờ khai thuế (Giấy cam kết lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở; tờ khai LPTB; Tờ khai TSDĐ đề ngày 21/5/2022); Trích đo thửa đất do Công ty TNHH Đ2 Hà Nội lập ngày 12/4/2021; Tờ trình 31/TTr-UBND ngày 10/6/2022 của UBND phường; Văn bản 275/TNMT ngày 22/6/2022 của Phòng TN&MT đề nghị bổ sung hồ sơ; Bản sao CCCD và Đăng ký kết hôn của ông H và bà H1; Bản phô tô Biên lai thu thuế các năm 1997, 2011, 2012, 2013, 2014, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.

Ngoài các giấy tờ nêu trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký không nhận được bất kỳ hồ sơ nào khác có liên quan.

Ngày 30/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 660/VPĐKĐĐHN-CNQTH đề nghị U2, bổ sung một số nội dung liên quan.

Ngày 04/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký nhận được Văn bản 379/UBND-ĐCXD ngày 03/11/2022 của UBND phường về việc bổ sung, chỉnh sửa hồ sơ.

Ngày 18/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã xác nhận hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông H và vợ là bà H1 đủ điều kiện và luân chuyển hồ sơ đến Phòng TN&MT để xem xét trình UBND quận cấp GCN.

Ngày 10/3/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký nhận được Tờ trình 313/TTr-TNMT ngày 23/12/2022 của Phòng TN&MT (đã được UBND quận phê duyệt) kèm theo hồ sơ kê khai cấp GCN cho 02 trường hợp trong đó có ông H và bà H1. Theo Trích đo thửa đất số 109/2021/HSKT do Công ty TNHH Đ2 Hà Nội lập ngày 12/4/2021, thì thửa đất của ông H, bà H1 được cấp GCN có hình thể đặc thù, bị che khuất (Hình chữ T). Mục đ điểm 2.1 Khoản 2 Điều 3 Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố H quy định: "Trường hợp thửa đất của một chủ sử dụng đất có hình thể đặc thù, bị che khuất (hình L, T...) có mặt (cạnh) tiếp giáp với đường, phố, ngõ thì phần diện tích tiếp giáp với đường, phố, ngõ tính từ mặt tiền đến hết chiều sâu của thửa đất được tính giá đất theo đúng vị trí, mục đích quy định tại các điều 4,5,6, 7, 8, 9 Chương II của quy định này; phần diện tích còn lại giá đất được áp dụng hệ số K như sau: Thửa đất (khu đất) có vị trí 1:  $K=0,9$  của giá đất theo quy định. Thửa đất (khu đất) có vị trí 2:  $K=0,8$  của giá đất theo quy định. Thửa đất (khu đất) có vị trí 3, vị trí 4:  $K=0,7$  của giá đất theo quy định".

Do vậy, để có cơ sở chuyển thông tin địa chính sang cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính cho ông H, bà H1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã có Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023 và Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 31/12/2023, đề nghị UBND phường xác định: Phần diện tích đất tiếp giáp phố Nhật Chiêu đến hết chiều sâu thửa đất là bao nhiêu m<sup>2</sup> và gồm những loại đất nào (bao nhiêu m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, bao nhiêu m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 tự ý chuyển mục đích sang đất ở năm 1979). Phần diện tích còn lại là bao nhiêu m<sup>2</sup> và gồm những loại đất nào (bao nhiêu m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, bao nhiêu m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 tự ý chuyển mục đích sang đất ở năm 1979). Diện tích đất ông H bà H1 lựa chọn để xác định hạn mức công nhận đất ở thuộc phần diện tích nào.

Ngày 03/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký có Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH gửi UBND phường liên quan đến hồ sơ đề nghị cấp GCN đất của ông H, bà H1.

**Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T, Ủy ban nhân dân phường N** không cung cấp tài liệu, chứng cứ; không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội** xác định: Ông Ngô Minh H đã nộp hồ sơ xin cấp GCN hợp lệ; việc chậm cấp GCN cho ông H thuộc trách nhiệm của UBND quận, Phòng TN&MT, UBND phường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký. Vì vậy, nghĩa vụ tài chính mà ông H phải nộp sẽ được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm năm 2005. Do đó, đề nghị Hội đồng xét

xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. UBND quận T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn khởi kiện ngày 27/9/2024 của ông Ngô Minh H là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nguồn gốc, loại đất, quá trình sử dụng đất của ông Ngô Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1:

Căn cứ hồ sơ địa chính (bản đồ và sổ mục kê các năm 1960, 1986 và 1995), Giấy cam kết ngày 22/3/1988 của gia đình bà Trần Thị T5, Phiếu xác nhận ngày 20/7/2022 của UBND phường và các tài liệu khác có trong hồ sơ, xác định:

[2.1] Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1960, cụ Chu Thị B1 là chủ sử dụng thửa 175 tờ bản đồ 01 diện tích 466m<sup>2</sup> đất thổ cư + 360m<sup>2</sup> đất vườn hạng 2; phía Đông Bắc có gian nhà lá nằm giáp ngõ; cạnh Đông Nam giáp Hồ T; cạnh T giáp thửa số 174 diện tích 384m<sup>2</sup> đất vườn hạng 1 của ông Chu Văn D1.

Như vậy, tổng diện tích của cụ B1 có 826m<sup>2</sup> đất thổ cư và vườn liền kề, sử dụng trước năm 1960. Sau khi cụ B1 chết, các cháu là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị T3 sử dụng, thuộc trường hợp có giấy tờ quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, sử dụng trước ngày 15/10/1993.

[2.2] Theo Sổ mục kê lập năm 1986, bà Nguyễn Thị M là chủ sử dụng thửa 183 tờ bản đồ 01 diện tích 924m<sup>2</sup> đất thổ cư; bà Nguyễn Thị T3 là chủ sử dụng thửa 184 tờ bản đồ 01 diện tích 270m<sup>2</sup> đất thổ cư. Theo Bản đồ 1986, thửa 183 do bà M sử dụng còn có 327m<sup>2</sup> (1251m<sup>2</sup> - 924m<sup>2</sup>) đất thủy lợi. Phía T thửa 183 của bà M giáp thửa 182 diện tích 355m<sup>2</sup> đất thổ cư của bà Trần Thị T5 (vợ ông Chu Văn D1).

Như vậy, tổng 2 thửa diện tích 1194m<sup>2</sup> đất thổ cư là tăng 368m<sup>2</sup> đất thổ cư so với năm 1960 do tôn tạo ven Hồ Tây trước ngày 15/10/1993 + 327m<sup>2</sup> đất thủy lợi trước ngày 15/10/1993.

[2.3] Năm 1988, bà M mua 96m<sup>2</sup> đất thổ cư trên có công trình phụ của bà Trần Thị T5 thuộc 1 phần thửa 182 (Giấy cam kết ngày 22/3/1988) có nguồn gốc là đất vườn của ông Chu Văn D1 trên sổ mục kê năm 1960. Như vậy, diện tích đất này cũng thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993.

[2.4] Theo Bản đồ và Sổ mục kê năm 1995, toàn bộ thửa 183 + 184 + 96m<sup>2</sup> thửa 182 được tách thành 6 thửa đất thổ cư gồm: Thửa 52 diện tích 203m<sup>2</sup> đứng tên ông Ngô Minh H2 (con trai bà M); thửa 55 diện tích 271m<sup>2</sup> đứng tên bà Nguyễn Thị M; thửa 56 diện tích 350m<sup>2</sup> đứng tên bà Ngô Thị Minh H3; thửa 57 diện tích 324m<sup>2</sup> đứng tên ông Ngô Minh H; thửa 53 diện tích 158m<sup>2</sup> đứng tên ông Nguyễn Văn H4 (cháu cụ B1); thửa 54 diện tích 144m<sup>2</sup> đứng tên bà Nguyễn Thị

Thạch . Tất cả các thửa đều có lối đi vào từ ngách D đường L. Thửa 52 diện tích 203 của ông Ngô Minh H2 không có cạnh nào giáp Hồ Tây; còn lại 05 thửa đều có cạnh giáp Hồ T.

Như vậy, tổng diện tích sử dụng là **1450m<sup>2</sup>** (gia đình bà M sử dụng 1148m<sup>2</sup>, gia đình bà T3 sử dụng 302m<sup>2</sup>), trong đó:

+ **922m<sup>2</sup>** đất thổ cư + vườn trên bản đồ và sổ mục kê năm 1960, nguồn gốc thừa kế của cụ B1, nhận chuyển nhượng của bà T5.

+ 368m<sup>2</sup> đất thổ cư trên sổ mục kê 1986, nguồn gốc tôn tạo ven Hồ T.

+ 160m<sup>2</sup> đất thủy lợi trên bản đồ 1986, nguồn gốc trong diện tích 327m<sup>2</sup> đất thủy lợi (thửa 183 trên bản đồ diện tích 1251m<sup>2</sup> nhưng trong sổ mục kê diện tích 924m<sup>2</sup> thổ cư).

Do đó xác định, toàn bộ diện tích 1450m<sup>2</sup> gia đình bà M, bà T3 sử dụng đều có nguồn gốc sử dụng trước ngày 15/10/1993.

[2.5] Theo Phương án bồi thường thiệt hại và hỗ trợ GPMB dự án Xây dựng HTKT xung quanh Hồ Tây ngày 26/01/2005 và Phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ngày 17/01/2012:

Ông Ngô Minh T6 (H2) – chồng bà M đang sử dụng 249,575m<sup>2</sup> bị thu hồi 149,407m<sup>2</sup> (90,204m<sup>2</sup> đất ở vườn liền kề; 34,944m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T trước năm 1992; 24,256m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T sau năm 1994); còn lại 100,177m<sup>2</sup>.

Ông Ngô Minh H đang sử dụng 224,705m<sup>2</sup>, bị thu hồi 132,548m<sup>2</sup>, (78,906m<sup>2</sup> đất ở vườn liền kề; 31,66m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T trước năm 1992; 21,982m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T sau năm 1994); còn lại 92,157m<sup>2</sup>;

Bà Ngô Thị Minh H3 đang sử dụng 190,735m<sup>2</sup>; bị thu hồi 105,969m<sup>2</sup> (57,012m<sup>2</sup> đất ở vườn liền kề; 28,96m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T trước năm 1992; 19,997m<sup>2</sup> đất tôn tạo ra Hồ T sau năm 1994); còn lại 84,766m<sup>2</sup>.

Bà T3 bị thu hồi 96,496m<sup>2</sup>, còn lại 80,475m<sup>2</sup>; ông H4 bị thu hồi 92,531m<sup>2</sup>, còn lại 84,766m<sup>2</sup>.

Như vậy, tại thời điểm thu hồi đất, gia đình bà M sử dụng đất không theo bản đồ 1995, cụ thể: Thửa 55 của bà M diện tích 271m<sup>2</sup> nhưng thực tế sử dụng 249,575m<sup>2</sup> (giảm 21,425m<sup>2</sup>); thửa 57 của ông H2 diện tích 324m<sup>2</sup> nhưng thực tế sử dụng 224,705m<sup>2</sup> (giảm 99,295m<sup>2</sup>); thửa 56 của bà H3 diện tích 350m<sup>2</sup> nhưng thực tế sử dụng 190,735m<sup>2</sup> (giảm 159,265m<sup>2</sup>). Do đó, diện tích đất còn lại của gia đình bà M và các con sau khi bị thu hồi là tổng diện tích sử dụng giảm so với bản đồ 1995 + diện tích thửa đất số 52 diện tích 203m<sup>2</sup> của ông Ngô Minh H2 không có cạnh giáp Hồ T, không bị thu hồi đất.

[2.6] Sau khi dự án kè Hồ Tây hoàn thành, hình thành phố N, bà M chia lại đất cho các con theo hướng có lối đi vào các thửa đất đều từ phố N. Khi đề nghị cấp GCN vào năm 2005, bà M kê khai 303,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 52+55; ông H kê khai 499,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 55+56+57; bà H3 kê khai 86,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 56; bà T3 kê khai 80,475m<sup>2</sup>; ông H4 kê khai 84,766m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 02 gia đình kê khai là **1054m<sup>2</sup>**

trong đó gia đình bà M và các con kê khai là 889,2m<sup>2</sup>, gia đình bà T3 kê khai là 165,251m<sup>2</sup>; là vẫn nằm trong tổng diện tích 1450m<sup>2</sup> đất thổ cư trên bản đồ và sổ mục kê năm 1986.

Năm 2005, các hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCN gồm: bà Nguyễn Thị M diện tích 285,42m<sup>2</sup> không cấp 17,88m<sup>2</sup>, bà Ngô Thị Minh H3 diện tích 57,42m<sup>2</sup> không cấp 23,05m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị T3 diện tích 59,245m<sup>2</sup> không cấp 21,23m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Văn H4 diện tích 63,546m<sup>2</sup> không cấp 21,23m<sup>2</sup>. Ông Ngô Minh H được UBND phường (tại Biên bản phân loại hồ sơ kê khai đăng ký nhà ở đất ngày 21/7/2005) và Phòng TN&MT (tại Văn bản 719/TN&MT ngày 05/8/2005) xác định, đề nghị cấp GCN đối với 456,369m<sup>2</sup> đất, không cấp GCN 43,031m<sup>2</sup> đất tăng ra Hồ T và hệ thống thoát nước.

Như vậy, tổng diện tích đất gia đình bà M, gia đình bà T3 đã được cấp GCN + diện tích ông H được đề nghị cấp GCN là **922m<sup>2</sup>** bằng diện tích 826m<sup>2</sup> đất thổ cư và vườn liền kề của cụ Chu Thị B1 trên sổ mục kê 1960 + 96m<sup>2</sup> đất vườn liền kề của ông Chu Văn D1 trên sổ mục kê 1960 do bà M nhận chuyển nhượng năm 1988. Do đó, toàn bộ diện tích đất này sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 và là đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013, Khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

[2.7] Tổng diện tích gia đình bà M, gia đình bà T3 đề nghị cấp GCN nhưng không được cấp là 132,451m<sup>2</sup> (trong đó có 43,031m<sup>2</sup> của ông H). Như trên đã phân tích, diện tích 132,451m<sup>2</sup> này nằm trong diện tích 327m<sup>2</sup> đất thủy lợi thuộc thửa 183 trên bản đồ 1986 (diện tích thửa trên bản đồ là 1251m<sup>2</sup> nhưng trong sổ mục kê chỉ có 924m<sup>2</sup> đất thổ cư).

Tuy nhiên từ năm 1986, diện tích đất này không còn sử dụng với mục đích thủy lợi mà đã tự chuyển sang đất có nhà ở và vườn liền kề; phù hợp quy hoạch phân khu đô thị K và phụ cận (A6) tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố H phê duyệt tại Quyết định 4177/QĐ-UBND ngày 08/8/2014, đã được UBND phường xác nhận ngày 20/7/2022 sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, đề nghị cấp GCN đối với diện tích đất 43,031m<sup>2</sup> này cho ông H là phù hợp quy định tại Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 18, Điểm i Khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Thực tế, bà Nguyễn Thị M đã được cấp bổ sung 17,88m<sup>2</sup> đất ở (thể hiện tại trang 4 GCN cấp ngày 06/10/2005 của bà M); bà Ngô Thị Minh H3 được cấp bổ sung 29,48m<sup>2</sup> (thể hiện tại Thông báo nộp tiền số LTB2510103-TK0005432/TB-ĐT ngày 27/6/2025 của Đội thuế quận T); bà Nguyễn Thị T3 và ông Nguyễn Văn H4 cũng đều được cấp bổ sung 21,23m<sup>2</sup> (thể hiện tại Quyết định 1990/QĐ-UBND ngày 17/7/2009 của UBND quận T).

[2.8] Theo quy định tại Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 18, Điểm i Khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định (thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định

căn cứ vào bản đồ, sổ mục kê) mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCN và không phải nộp tiền sử dụng đất: Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ gồm: Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (ngày 15/10/1993) chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp GCN và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Như vậy, toàn bộ diện tích 499,4m<sup>2</sup> đất ông H đề nghị cấp GCN đều là đất ở có giấy tờ về quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch đất ở nên được cấp GCN QSD toàn bộ diện tích đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

### **[3] Xét hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông Ngô Minh H theo Đơn xin cấp GCN ngày 16/6/1998.**

[3.1] Theo Điều 31 Nghị định 88-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định, các cá nhân sử dụng đất đô thị đều phải đăng ký để được cấp GCN theo Luật Đất đai năm 1993. Người sử dụng đất đăng ký tại UBND phường. Đất gắn với nhà hoặc công trình xây dựng đều phải đăng ký địa chính. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn với quyền sở hữu nhà hoặc công trình xây dựng, vật kiến trúc.

Và Điều 3, Điều 8 Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Điều 2 Quyết định 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997 của UBND thành phố H cũng quy định, tất cả nhà ở và đất ở đều phải được kê khai, đăng ký tại UBND phường, thị trấn để được xét và cấp GCN. Thời hạn kê khai đăng ký nhà ở, đất ở: Hoàn thành trước ngày 30/12/1998. Sau thời hạn này, nếu các chủ sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở không kê khai đăng ký thì các Giấy tờ gốc liên quan về nhà ở, đất ở trước đây sẽ không có giá trị trong việc thực hiện các quyền lợi theo pháp luật quy định (chuyển nhượng, thế chấp...).

Ông Ngô Minh H đã có Bản kê khai đăng ký nhà ở ngày 16/6/1998, Đăng ký nhà ở và đất ở ngày 16/6/1998 đối với diện tích 226m<sup>2</sup> đất thửa số 52-57 tờ bản đồ số 23 lập năm 1995 tại tổ D cụm C phường N có nguồn gốc của cụ Chu Thị B1 thừa kế cho bà Nguyễn Thị M, bà M chia cho các con; trên có nhà 1 tầng kết cấu B1, diện tích sử dụng 21m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 35m<sup>2</sup>, xây dựng năm 1984. Tại Đơn xin cấp GCN ngày 16/6/1998 của ông H, UBND phường đã xác nhận ông H đã đăng ký nhà ở, đất ở ngày 16/7/1998 tại Hội đồng đăng ký nhà đất phường.

Như vậy, ông H đã thực hiện đăng ký địa chính đối với diện tích 226m<sup>2</sup> đất thửa số 52-57 tờ bản đồ số 23 lập năm 1995 tại tổ D cụm C phường N trên có 01 nhà 01 tầng theo đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Theo quy định tại Điều 11 Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, hồ sơ xin cấp GCN gồm: Đơn xin cấp GCN; Các giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở. Trong trường hợp người làm đơn không phải là chủ của các giấy tờ thì phải

kèm theo giấy tờ hợp lệ khác. Người làm đơn được cấp GCN sau khi thực hiện các nghĩa vụ của chủ nhà và nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 9 Quyết định 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997 của UBND thành phố H, hồ sơ xin cấp GCN nộp tại UBND phường, gồm: Tờ khai đăng ký nhà ở và đất ở (theo mẫu); Đơn xin cấp GCN (theo mẫu); Sơ đồ thửa đất được chủ sử dụng đất và các chủ liên kế ký, được UBND cấp phường xác nhận (theo mẫu); Bản sao các giấy tờ có liên quan về nhà ở, đất ở. Bản sao các giấy tờ có liên quan tới việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất ở, nhà ở (nếu có).

Theo tài liệu do UBND quận cung cấp thì Hồ sơ xin cấp GCN ngày 16/6/1998 của ông H gồm có: Đơn xin cấp GCN ngày 16/6/1998 được UBND phường xác nhận ngày 16/7/1998; Bảng kê khai đăng ký nhà cửa ngày 16/6/1998; Đăng ký nhà ở và đất ở ngày 16/6/1998 kèm sơ đồ thửa đất và mặt bằng nhà; Biên lai nộp thuế nhà đất các năm 1997-1998; Giấy của bố mẹ chia thừa kế nhà đất cho các con.

Ông H khai đã nộp bản chính Giấy của bố mẹ chia thừa kế nhà đất cho các con cho UBND phường mà không lưu bản sao và các đương sự không cung cấp được tài liệu này cho Tòa án.

Như vậy theo quy định của pháp luật, hồ sơ xin cấp GCN của ông H làm ngày 16/6/1998 là còn thiếu Sơ đồ thửa đất được chủ sử dụng đất và các chủ liên kế ký, được UBND cấp phường xác nhận (theo mẫu).

[3.3] Theo quy định của Điều 10 Quyết định 3564/QĐ-UB ngày 16/9/1997 của UBND thành phố H thì UBND phường phải tổ chức phân loại và xác nhận hồ sơ kê khai đăng ký nhà ở, đất ở; thành lập Hội đồng đăng ký nhà ở, đất ở để xét và phân loại hồ sơ bằng Biên bản xét duyệt; với các hồ sơ có đủ điều kiện lập danh sách kèm theo hồ sơ kê khai đăng ký và chuyển Sở Địa chính; với các hồ sơ không đủ điều kiện thì phải niêm yết công khai kết quả xét tại trụ sở UBND phường trong thời gian 10 ngày và thông báo cho nhân dân trong địa phương biết; Căn cứ kết luận của Hội đồng cấp phường, Chủ tịch UBND cấp phường lập hồ sơ trình UBND cấp quận xét duyệt gồm: Tờ trình của Chủ tịch UBND cấp phường đề nghị xét duyệt cấp GCN; Danh sách và hồ sơ đăng ký của các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCN, đề xuất hướng xử lý; Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký và ý kiến thẩm định của tổ chuyên viên liên ngành.

Tuy nhiên, UBND phường đã không thực hiện các quy định nêu trên để tổ chức phân loại và xác nhận hồ sơ cấp GCN của ông H làm ngày 16/6/1998.

Các tài liệu liên quan đến hồ sơ kê khai cấp GCN năm 1998 của ông H có trong hồ sơ đều do U3 cung cấp cho Tòa án và cũng không có tài liệu nào thể hiện ông H đã nhận lại hồ sơ này.

[3.4] Có đủ căn cứ xác định hành vi của UBND phường không thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H theo Đơn đề nghị cấp GCN ngày 16/6/1998 là không đúng quy định của pháp luật.

**[4] Xét hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông Ngô Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 lập năm 2004:**

[4.1] Theo quy định tại Điều 9 Quyết định 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố H (có hiệu lực đến ngày 17/02/2005, thời điểm ông H có đơn đề nghị cấp GCN), hồ sơ xin cấp GCN gồm: Tờ khai đăng ký nhà ở và đất ở, trong đó sơ đồ thửa đất được chủ sử dụng đất tự vẽ và các chủ liên kê ký (theo mẫu); Đơn xin cấp GCN (theo mẫu); Bản sao các giấy tờ có liên quan về nhà ở, đất ở; Bản sao sổ hộ khẩu.

Theo quy định của Đ a Khoản 2 Điều 19 Quyết định 23/2005/QĐ-UB-HN ngày 18/02/2005 của UBND thành phố H (thời điểm UBND cấp có thẩm quyền xét duyệt), hồ sơ gồm có: Đơn xin cấp GCN; Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4, 7 Điều 5 của bản quy định này (nếu có); Hộ khẩu thường trú, chứng minh thư nhân dân (bản phô tô); Văn bản ủy quyền xin cấp GCN (nếu có).

Hồ sơ xin cấp GCN của ông H và bà H1 ngày 19/5/2004 gồm có: Đơn xin cấp GCN ngày 19/5/2004 đối với nhà số D ngách D đường L có xác nhận ngày 02/8/2005 với nội dung “Đã đăng ký nhà ở đất ở ngày 16/7/1998, viết lại hs ngày 19/5/04 tại HĐĐK nhà ở đất ở phường N”; Bảng kê khai đăng ký nhà cửa, Đăng ký nhà ở và đất ở ngày 19/5/2004 với diện tích 499,4m<sup>2</sup>; Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 30/5/2005; bản phô tô các biên lai thu thuế nhà đất các năm 1997-1998 với diện tích 324m<sup>2</sup>, bản sao chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu.

Như vậy, hồ sơ xin cấp GCN của ông H, bà H1 lập năm 2004-2005 đối với diện tích 449,4m<sup>2</sup> là đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật tại thời điểm kê khai, xét duyệt.

[4.2] Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Quyết định 23/2005/QĐ-UB-HN ngày 18/02/2005 của UBND thành phố H được sửa đổi bởi Khoản 5 Điều 1 Quyết định 111/2005/QĐ-UB có hiệu lực từ ngày 27/07/2005, trình tự, thủ tục cấp GCN là: UBND phường tổ chức thẩm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất (đối với các trường hợp người sử dụng đất trực tiếp lập và nộp hồ sơ tại UBND phường) hoặc rà soát theo địa bàn từng cụm dân cư, tổ dân phố hoặc theo từng tờ bản đồ, lập danh sách tất cả các trường hợp đã kê khai, đăng ký nhưng chưa được cấp GCN. Một tổ dân phố được lập thành 01 hồ sơ; Tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân bổ sung hồ sơ theo yêu cầu (đối với các trường hợp đã kê khai đăng ký năm 1998, 2001 trong đó mỗi lần xét duyệt cho nhiều hộ gia đình, cá nhân); Đối chiếu với hồ sơ quản lý về đất đai, quy hoạch để xác nhận về nguồn gốc, loại đất và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp GCN tại trụ sở UBND phường; Tổng hợp các ý kiến đóng góp của nhân dân đối với các trường hợp xin cấp GCN. Các trường hợp đủ điều kiện, UBND phường có trách nhiệm lập Tờ trình (kèm theo danh sách) và hồ sơ gửi Phòng TN&MT.

UBND phường đã có Bản xác nhận sử dụng đất ở ngày 18/7/2005, Biên bản phân loại hồ sơ kê khai đăng ký nhà ở đất ở ngày 21/7/2005, phối hợp với Phòng TN&MT quận kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 03/8/2005, Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 đề nghị cấp GCN cho 12 trường hợp trong đó có ông H, bà M (mẹ ông H), bà H3 (chị ông H) (kèm theo tờ trình là Biên bản họp Hội đồng xét cấp GCN, Hồ sơ xin cấp GCN của các chủ sử dụng đất, Thông báo công khai hồ sơ, Biên bản kết thúc công khai hồ sơ). Như vậy, UBND phường đã thực hiện trách nhiệm của mình trong trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H.

[4.3] Mặc dù, UBND quận và UBND phường không cung cấp tài liệu thể hiện việc giao nhận Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 kèm hồ sơ của các hộ trong đó có hộ ông H nhưng với Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND quận về việc cấp GCN cho 13 gia đình, cá nhân phường được căn cứ vào Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 của UBND phường để cấp GCN cho 7/12 gia đình, cá nhân phường được đề nghị tại Tờ trình 04/TTr-ĐC gồm: Bà M (mẹ ông H), bà H3 (chị ông H) và một số người khác thì có đủ căn cứ xác định hồ sơ cấp GCN của ông H đã được UBND phường gửi Phòng TN&MT cùng với hồ sơ của 11 hộ gia đình khác kèm Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005.

UBND phường, Phòng TN&MT và UBND quận đều không cung cấp được tài liệu về việc UBND phường không gửi hay Phòng TN&MT không nhận được hồ sơ của ông H kèm theo Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 nên không có căn cứ cho rằng Phòng TN&MT không nhận được hồ sơ kê khai cấp GCN của ông H.

Ngoài ra, với việc UBND phường có Văn bản 382/UBND-ĐCND ngày 25/10/2010 với nội dung hồ sơ của ông H đã được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở đất ở phường xét duyệt và chuyển lên Phòng TN&MT; UBND phường không lưu hồ sơ nên để trả lời cho công dân đề nghị Phòng TN&MT cho rút lại hồ sơ theo Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005, có đủ cơ sở xác định Phòng TN&MT đã nhận được hồ sơ đề nghị cấp GCN kê khai năm 2004 của ông H.

Mặt khác, các tài liệu liên quan đến hồ sơ kê khai xin cấp GCN của ông H năm 1998 và năm 2004 có trong hồ sơ vụ án đều do U3 cung cấp cho Tòa án nên không có căn cứ cho rằng Phòng TN&MT không nhận được hồ sơ của ông H do UBND phường không gửi được.

[4.4] Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19, Khoản 2 Điều 20 Quyết định 23/2005/QĐ-UB-HN ngày 18/02/2005 của UBND thành phố H, Phòng TN&MT có trách nhiệm thẩm định hồ sơ (đối với các trường hợp người sử dụng đất trực tiếp lập và nộp hồ sơ tại UBND phường) hoặc kiểm tra hồ sơ (đối với các trường hợp đã kê khai đăng ký năm 1998, 2001 trong đó mỗi lần xét duyệt cho nhiều hộ gia đình, cá nhân); xác nhận vào đơn xin cấp GCN đối với trường hợp đủ điều kiện cấp và ghi ý kiến (bằng văn bản) đối với trường hợp không đủ điều kiện. Trường hợp đủ điều kiện cấp GCN thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật gửi cơ quan Thuế thu tiền, nộp ngân sách Nhà

nước theo quy định; viết giấy chứng nhận; trình UBND quận quyết định GCN. Các trường hợp không đủ điều kiện phải thông báo cho UBND phường và người sử dụng đất biết lý do hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ.

Diện tích đất hộ ông H đề nghị cấp GCN đã kê khai đăng ký năm 1998, có cùng nguồn gốc, cùng thời điểm sử dụng đất và cùng được UBND phường đề nghị cấp GCN tại Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 với diện tích đất của bà Nguyễn Thị M, bà Ngô Thị Minh H3 nhưng 02 người này được cấp GCN tại Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND quận T, còn ông H lại không được cấp mà Phòng TN&MT không có Thông báo cho UBND phường và ông H biết lý do là không thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Sau khi UBND quận ban hành Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 về việc cấp GCN được căn cứ vào Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 thì UBND phường mới có Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 nên không có căn cứ cho rằng do UBND phường đã có Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 thì UBND quận mới không cấp GCN cho hộ ông Ngô Minh H.

Ngoài Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 của UBND phường gửi UBND quận (không gửi cho ông H) thì không có bất cứ 01 thông báo nào của Phòng TN&MT hay UBND phường thông báo cho ông H biết hồ sơ của ông chưa đủ điều kiện.

[4.5] Sau khi mẹ và chị gái ông H là bà Nguyễn Thị M, bà Ngô Thị Minh H3 cùng được UBND phường đề nghị cấp GCN với ông H tại Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 và được cấp GCN tại Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND quận T, UBND phường lại có Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 gửi Phòng TN&MT và UBND quận báo cáo hồ sơ của hộ ông H chưa đủ điều kiện cấp GCN là không hợp lý, không đúng quy định của Đ b Khoản 2 Điều 19 Quyết định 23/2005/QĐ-UB-HN ngày 18/02/2005 của UBND thành phố H nên không có giá trị pháp lý bởi:

- Trường hợp, sau khi có Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 và trước khi Phòng TN&MT quận xét duyệt trình UBND quận ban hành quyết định cấp GCN mà UBND phường phát hiện ra hồ sơ của ông H chưa đủ điều kiện thì phải có báo cáo trước chứ không phải sau khi UBND quận ban hành Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005.

- Kể từ khi có Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 đến khi có Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 là 03 tháng 10 ngày là đã quá thời hạn để người sử dụng đất nhận được GCN nên cũng không thể cho rằng UBND phường không biết việc UBND quận đã cấp GCN cho các hộ dân theo Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 vào ngày 06/10/2005 nên mới ban hành Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005.

- Tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 của UBND phường không nêu lý do hồ sơ ông H chưa đủ điều kiện cấp GCN và kèm theo tờ trình 27/TTr-ĐC ngày 26/11/2005 vẫn có các tài liệu gửi kèm theo Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 là không hợp lý.

[4.6] Từ khi UBND quận có Quyết định 1144/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 cấp GCN cho các hộ gia đình nhưng không cấp GCN cho ông H cho đến khi UBND phường có Văn bản 382/UBND-ĐCND ngày 25/10/2010, Phòng TN&MT cũng không có văn bản thông báo cho U4 ông H về việc phải bổ sung tài liệu gì nếu cho rằng hồ sơ chưa đủ điều kiện.

Như vậy, từ khi Phòng TN&MT nhận được hồ sơ của ông H kèm theo Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005 của UBND phường cho đến ngày UBND phường có Văn bản 382/UBND-ĐCND ngày 25/10/2010 xin rút lại hồ sơ thì không có tài liệu nào thể hiện Phòng TN&MT và UBND quận đã thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với hồ sơ kê khai cấp GCN năm 2004 của ông H đã được UBND phường đề nghị cấp GCN tại Tờ trình 04/TTr-ĐC ngày 16/8/2005.

[4.7] Có đủ căn cứ xác định hành vi của UBND quận T mà trực tiếp là Phòng TN&MT quận T không thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H theo Đơn đề nghị cấp GCN ngày 19/5/2004 là trái pháp luật.

[5] Theo quy định tại Điều 29 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ, trường hợp hồ sơ đề nghị cấp GCN đã nộp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp GCN thì cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ chuyển giao hồ sơ cho C để thực hiện việc cấp GCN theo quy định của Nghị định này.

Như vậy, việc UBND phường có Văn bản 382/UBND-ĐCND ngày 25/10/2010 xin rút lại hồ sơ của ông H tại Phòng TN&MT, sau đó có Thông báo 70/TB-UBND ngày 16/7/2012 và Biên bản làm việc ngày 20/8/2012 đề nghị ông H bổ sung giấy tờ còn thiếu để hoàn thiện hồ sơ xét cấp GCN là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, không có quy định nào về việc người sử dụng đất phải khai lại tờ khai theo mẫu mới và trong hồ sơ của ông H đã có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 30/5/2005 nhưng UBND phường vẫn yêu cầu bổ sung là không đúng.

Mặc dù vậy, ông H vẫn bổ sung theo yêu cầu của UBND phường tại Biên bản làm việc ngày 20/8/2012 nên UBND phường đã chuyển hồ sơ của ông H kèm Tờ trình 47/TTr-UBND ngày 12/10/2015 đến Phòng TN&MT. Tuy nhiên, Phòng TN&MT không thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H theo Tờ trình 47/TTr-UBND ngày 12/10/2015 là không đúng pháp luật.

**[6] Xét việc cấp GCN QSD đất theo Đơn đăng ký cấp GCN QSD đất ngày 26/6/2015:**

[6.1] Theo quy định tại Khoản 3 Điều 79 Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố H, các trường hợp đã nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN nhưng đến thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được cấp GCN, nếu phù hợp với Quy định này thì Phòng TN&MT, Văn phòng Đ1, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, UBND cấp xã tiếp tục giải quyết hồ

sơ theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND Thành phố.

Thửa đất ông H đề nghị cấp GCN có nguồn gốc thừa kế của cụ Chu Thị B1 có tên trong Sổ mục kê năm 1960 là thuộc trường hợp có giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; hồ sơ đề nghị cấp GCN trước ngày Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố H có hiệu lực phù hợp Khoản 1 Điều 17, Khoản 1 Điều 30 Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố H nên Phòng TN&MT, Chi nhánh Văn phòng đăng ký và UBND phường tiếp tục giải quyết hồ sơ của ông H theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND thành phố H.

[6.2] Hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông H có đầy đủ các giấy tờ quy định tại Điều 32 Quyết định 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND thành phố H; đã được UBND phường đề nghị cấp GCN tại Tờ trình 47/TTr-UBND ngày 12/10/2015 theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 32 Quyết định 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013.

Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 32 Quyết định 13/2013/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND thành phố H, Phòng TN&MT tiếp nhận hồ sơ do UBND phường chuyển đến; thực hiện kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN và xác nhận vào đơn đề nghị cấp GCN. Trường hợp đủ điều kiện cấp GCN thì chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), viết GCN; đồng thời gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục T để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN thì phải có thông báo gửi UBND cấp phường để thông báo cho người đề nghị cấp GCN biết. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất, Chi cục Thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính gửi lại Phòng TN&MT (không gửi thông báo về việc xác định nghĩa vụ tài chính cho người đề nghị cấp GCN). Lập Tờ trình đề nghị UBND quận cấp GCN.

Như vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký tiếp nhận hồ sơ do UBND phường chuyển đến và có Văn bản 385/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 28/10/2015 đề nghị U, bổ sung hoàn thiện hồ sơ của ông H là không đúng thẩm quyền.

[6.3] Trường hợp, Chi nhánh Văn phòng đăng ký (hoạt động kể từ ngày 26/5/2015) áp dụng Điểm b.2 Khoản 2 Điều 30 Quyết định 24/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố H để yêu cầu UBND phường chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ của hộ ông H thì cũng không đúng quy định bởi Chi nhánh Văn phòng đăng ký chỉ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện vào đơn đề nghị cấp GCN.

Trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN có thông báo gửi UBND phường và ông H biết.

[6.4] Có đủ cơ sở xác định, hồ sơ đề nghị cấp GCN của ông H đủ các giấy tờ theo quy định nhưng các cơ quan nhà nước có thẩm quyền không thực hiện hoặc thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H theo Đơn đăng ký cấp GCN QSD đất ngày 26/6/2015 không đúng quy định của pháp luật.

[7] Khoản 5 Điều 33 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T9, trường hợp đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục cấp GCN trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện mà không phải nộp lại hồ sơ theo quy định tại Thông tư này.

Theo quy định của Điểm b Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H, trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã, Phòng TN&MT thực hiện các công việc sau: Thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN QSD đất. Trường hợp đủ điều kiện cấp thì lập Tờ trình đề nghị UBND quận cấp GCN và luân chuyển hồ sơ cấp GCN (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để viết GCN. Trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN thì thông báo bằng văn bản cho UBND phường và người sử dụng đất biết; đồng thời luân chuyển hồ sơ (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký để làm thủ tục cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở T10.

Như vậy, quá thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND phường chuyển hồ sơ đã bổ sung Phiếu xác nhận ngày 30/5/2017 kèm Tờ trình 25/TTr-UBND ngày 21/6/2017, Phòng TN&MT mới có Văn bản 267/TN&MT ngày 07/7/2017 nhưng không phải thông báo không đủ điều kiện cấp GCN mà đề nghị UBND phường bổ sung hồ sơ cấp GCN là không đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, một số nội dung Phòng TN&MT đề nghị UBND phường N bổ sung là không có căn cứ như bổ sung hồ sơ GPMB, bổ sung sơ đồ thửa đất vào phiếu xác nhận... (nội dung này không thuộc thẩm quyền của UBND phường).

[8] Vẫn căn cứ vào Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H để kiểm tra hồ sơ của ông H sau khi đã được UBND phường và ông H bổ sung, chỉnh sửa hồ sơ theo Tờ trình 25/TTr-UBND ngày 21/6/2017 và Tờ trình 40/TTr-UBND ngày 25/8/2017 của UBND nhưng mỗi lần Phòng TN&MT lại yêu cầu bổ sung thêm mới là thực hiện không đúng trách nhiệm của mình, cụ thể: Văn bản 267/TN&MT ngày 07/7/2017 không yêu cầu nhưng Văn bản 392/TN&MT ngày 15/9/2017 lại yêu cầu Bổ sung chữ ký của chủ sử dụng trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Đề nghị kiểm tra làm rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và bổ sung các giấy tờ liên quan đến quá trình quản lý sử dụng đất đối với diện tích đề nghị cấp GCN.

[8.1] Tại bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 1995 đã thể hiện vị trí thửa đất của ông H là thửa số 57 tờ bản đồ 23 diện tích 324m<sup>2</sup>; ông H cũng đã có Đơn đề nghị ngày 01/8/2017 với nội dung: Trước năm 1990, bố mẹ là ông Ngô Minh T6, bà Nguyễn Thị M cho 02 chị em là Ngô Minh H và Ngô Thị Minh H3 để làm

nhà ở theo thỏa thuận miệng; hai chị em ông H đã kê khai quyền sử dụng đất thể hiện tại bản đồ năm 1995 (đơn có đầy đủ chữ ký của ông T6, bà M, bà H3). Như vậy, diện tích cần làm rõ vị trí trên bản đồ 1995 là diện tích  $499,4m^2 - 324m^2 = 175m^2$  chứ không phải là vị trí hiện trạng theo bản đồ năm 1995 như Phòng TN&MT yêu cầu bổ sung.

[8.2] Theo quy định của Đ a.2, Đ b Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H thì trách nhiệm của UBND phường là xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch; còn trách nhiệm của Phòng TN&MT là thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN chứ không phải đề nghị UBND phường kiểm tra làm rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất và bổ sung các giấy tờ liên quan đến quá trình quản lý sử dụng đất đối với diện tích đề nghị cấp GCN trong khi các nội dung này đã được UBND phường xác nhận trong các Phiếu xác nhận. Trường hợp Phòng TN&MT cần kiểm tra, xem xét đối với diện tích tăng so với bản đồ và sổ mục kê thì phải nêu rõ đối với diện tích đất nào chứ nêu chung chung như các văn bản đề nghị bổ sung thì UBND phường không biết phải bổ sung nội dung gì, như thế nào.

[8.3] Sau khi Phòng TN&MT có Văn bản 392/TN&MT ngày 15/9/2017 đề nghị UBND phường chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ thì UBND phường đã có Tờ trình 57/TTr-UBND ngày 28/9/2017 và Tờ trình 357/TTr-UBND ngày 27/10/2017 về việc đã chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ đề nghị cấp GCN QSD đất.

Tuy nhiên, Phòng TN&MT đã không thẩm tra, xác định hồ sơ của ông H có đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN; trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN thì Phòng TN&MT không thông báo bằng văn bản cho U ông H biết; không luân chuyển hồ sơ (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký để làm thủ tục cấp Giấy xác nhận đăng ký đất đai cho người sử dụng đất theo hướng dẫn của Sở T10 là không thực hiện quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H.

[8.4] Do đó, có đủ căn cứ xác định hành vi của Phòng TN&MT thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCN cho ông H theo Đơn đăng ký cấp GCN ngày 26/6/2015 là không đúng quy định của pháp luật.

[9] Căn cứ vào Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-STNMT-TTr ngày 27/12/2023 của Sở T10, Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T, Văn bản 675/UBND-TNMT ngày 28/4/2025 của UBND quận T và Bản tự khai ngày 24/6/2025 của ông H xác định ông H có Đơn ngày 06/3/2021 về việc xin rút lại toàn bộ hồ sơ đề nghị cấp GCN nhưng không rõ là hồ sơ kê khai năm nào; không có tài liệu thể hiện cơ quan có thẩm quyền đã trả lại cho ông H hồ sơ xin rút. Và thực tế tài liệu trong hồ sơ của Tòa án là do UBND quận T thực hiện cung cấp.

**[10] Xét hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền đối với hồ sơ kê khai theo Đơn đăng ký cấp GCN ngày 31/3/2021 của ông H, bà H1:**

Căn cứ vào Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-STNMT-TTr ngày 27/12/2023 của Sở T10, Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T, Văn bản 675/UBND-TNMT ngày 28/4/2025 của UBND quận T và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định:

[10.1] Ngày 01/4/2021, UBND phường tiếp nhận hồ sơ của ông H gồm có: Giấy cam kết mua đất của gia đình bà Trần Thị T5 đề ngày 22/3/1988 photô, Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 30/3/2021; Đơn đăng ký cấp GCN ngày 31/3/2021 với diện tích 499,3m<sup>2</sup>, Tờ khai đăng ký thuế ngày 31/3/2021; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 31/3/2021; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 31/3/2021, T7 đo thửa đất ngày 12/4/2021, Tờ khai tiền sử dụng đất ngày 15/4/2021, Giấy cam kết lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở ngày 15/4/2021, Căn cước công dân của ông H, bà H1; Hộ khẩu; Giấy chứng nhận kết hôn; là đủ giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 4 Điều 1 Quyết định 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố H.

[10.2] UBND phường đã lập Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 27/4/2021, Phiếu xác nhận ngày 29/4/2021, Thông báo 86/TB-UBND ngày 29/4/2021 về việc công khai hồ sơ xin cấp GCN, Biên bản ngày 24/5/2021 về kết thúc công khai hồ sơ, Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021 kèm hồ sơ gửi Phòng TN&MT quận đề nghị UBND quận cấp GCN cho hộ ông H; là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điểm a.1 Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H.

[10.3] Không có tài liệu thể hiện UBND phường và Phòng TN&MT giao nhận hồ sơ kèm Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021. Theo Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T thì Tờ trình này đã được chuyển đến Phòng TN&MT qua phần mềm truyền nhận văn bản của UBND quận T nhưng không có hồ sơ kèm theo. Theo Kết luận thanh tra, lý do UBND phường chưa chuyển hồ sơ kèm theo Tờ trình đến Phòng TN&MT là do ông H có đơn ngày 08/12/2021 và ngày 10/01/2022 gửi UBND phường đề nghị kiểm tra, xác nhận lại nguồn gốc đất hoặc hướng dẫn công dân xem xét lại nội dung này.

Tuy nhiên, tại Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-STNMT-TTr ngày 27/12/2023 của Sở T10 thì không thể hiện có nội dung như trong Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T đã nêu. Tòa án cũng đã yêu cầu các đương sự cung cấp đơn ngày 08/12/2021 và ngày 10/01/2022 nêu trên của ông H nhưng không đương sự nào cung cấp được.

Xét thấy, lý do nêu trên tại Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T là không có căn cứ bởi: Tờ trình 36/TTr-UBND ban hành ngày 24/5/2021, còn đơn của ông H (nếu sự thật là có) đến ngày 08/12/2021 và ngày 10/01/2022 (thì hơn 06 tháng sau) mới có thì UBND phường không thể lấy lý do không chuyển hồ sơ kèm tờ trình vì có đơn của ông H được. Mặt khác, khi hồ sơ của ông H đã được UBND phường lập Tờ trình 36/TTr-UBND ngày

24/5/2021 đề nghị cấp GCN thì không có lý do gì ông H lại có 02 đơn với nội dung như trên được. Ngoài ra, các tài liệu liên quan đến hồ sơ đề nghị cấp GCN kê khai ngày 21/5/2021 của ông H đều do Phòng TN&MT cung cấp cho Tòa án. Do đó xác định, Phòng TN&MT đã nhận được hồ sơ của ông H kèm Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021 của UBND phường N.

[10.4] Không có tài liệu nào thể hiện việc Phòng TN&MT thực hiện trình tự, thủ tục thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H. Do đó xác định, hành vi của Phòng TN&MT quận T không thực hiện trình tự, thủ tục thẩm tra, xác định hồ sơ đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN đối với hồ sơ của ông H kê khai ngày 31/3/2021, đã được UBND phường đề nghị cấp GCN tại Tờ trình 36/TTr-UBND ngày 24/5/2021 là trái pháp luật.

**[11] Xét hành vi hành chính của cơ quan có thẩm quyền đối với hồ sơ cấp GCN theo Đơn đăng ký ngày 21/5/2022 của ông H, bà H1:**

Căn cứ vào Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-STNMT-TTr ngày 27/12/2023 của Sở T10, Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 của Thanh tra quận T, Văn bản 675/UBND-TNMT ngày 28/4/2025 của UBND quận T và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định:

[11.1] Hồ sơ kê khai của ông H có: Đơn đăng ký cấp GCN ngày 21/5/2022 có xác nhận của UBND phường ngày 25/5/2022; Giấy cam kết mua đất của gia đình bà Trần Thị T5 đề ngày 22/3/1988; Giấy phép xây dựng số 386/GPXD ngày 16/9/2005; Biên lai thu tiền số 14; các biên lai thuế nhà đất các năm 1997, 2011; các biên lai thu thuế phi nông nghiệp các năm 2012-2014, 2017-2021; Giấy chứng nhận biển số nhà; Hồ sơ trích đo thửa đất này 12/4/2021; Giấy cam kết lựa chọn thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức đất ở ngày 21/5/2022; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân ngày 21/5/2022, Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 21/5/2022, Tờ khai đăng ký thuế ngày 21/5/2022, Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 21/5/2022, Tờ khai tiền sử dụng đất ngày 21/5/2022; bản sao CCCD/CMND của ông H, bà H1, hộ khẩu, Giấy chứng nhận kết hôn; là đủ giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 4 Điều 1 Quyết định 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố H.

[11.2] UBND phường đã kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 25/5/2022, lập Phiếu xác nhận ngày 25/5/2022, Thông báo 132/TB-UBND ngày 25/5/2022 về việc công khai hồ sơ xin cấp GCN, Biên bản ngày 09/6/2022 về kết thúc công khai hồ sơ, Tờ trình 31/TTr-UBND ngày 10/6/2022 kèm hồ sơ gửi Phòng TN&MT và UBND quận đề nghị cấp GCN cho hộ ông H; sau đó có Phiếu xác nhận ngày 20/7/2022 chỉnh sửa, bổ sung xác nhận ngày 25/5/2022; Báo cáo 93/BC-UBND ngày 22/7/2022 và Báo cáo 102/BC-UBND ngày 5/8/2022; các Văn bản 231/UBND-ĐCXD ngày 20/7/2022 và Văn bản 379/UBND-ĐCXD ngày 4/11/2022 chỉnh sửa, bổ sung hồ sơ đề nghị cấp GCN; là thực hiện đúng trình tự,

thủ tục quy định tại Điểm a.1 Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 25/06/2022 của UBND thành phố H.

[11.3] Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/06/2022 của UBND thành phố H, trong thời hạn 04 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng Đ1 thực hiện các công việc sau: Trích lục bản đồ địa chính hoặc kiểm tra trích đo nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có); Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp GCN vào đơn đăng ký; Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Chi nhánh Văn phòng Đ1; Chuyển hồ sơ để Phòng TN&MT trình UBND quận xem xét việc cấp GCN. Trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN thì thông báo bằng văn bản cho UBND phường và người sử dụng đất biết.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký tiếp nhận toàn bộ hồ sơ nêu trên do UBND phường bàn giao ngày 20/9/2022 nhưng Chi nhánh đã không thực hiện các công việc theo quy định nêu trên mà lại ban hành Văn bản 660/VPĐK ngày 30/9/2022 đề nghị UBND phường bổ sung, làm rõ một số nội dung là không thực hiện đúng quy định của pháp luật. Mặc dù vậy, UBND phường vẫn thực hiện hoàn thiện, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký thể hiện tại Văn bản 379/UBND-ĐCXD ngày 03/11/2022 gửi Chi nhánh và Chi nhánh đã tiếp nhận hồ sơ theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 04/11/2022.

[11.4] Theo quy định tại Điểm d, Điểm đ Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/06/2022 của UBND thành phố H, trong thời hạn 03 ngày làm việc, Phòng TN&MT thực hiện các công việc sau: Thẩm định hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cấp GCN. Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sau khi được UBND cấp huyện phê duyệt. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, UBND cấp huyện xem xét, phê duyệt hồ sơ cấp GCN.

Với việc Phòng TN&MT có Tờ trình 313/TTr-TNMT ngày 23/12/2022 việc cấp GCN gửi UBND quận (nội dung: Sơ đồ thửa đất được thể hiện tại HSKTTĐ số 110/2021/HSKT do Công ty TNHH Đ2 Hà Nội lập ngày 12/4/2021. Thực hiện Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/06/2022 của UBND thành phố H, Phòng TN&MT luân chuyển hồ sơ (bản chính) cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện vẽ, in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình UBND quận ký cấp GCN) là đủ cơ sở xác định hồ sơ của ông H đã được

bổ sung, hoàn thiện đầy đủ theo yêu cầu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Văn bản 660/VPĐK ngày 30/9/2022 và đã được Phòng TN&MT thực hiện trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/06/2022 của UBND thành phố H.

[11.5] Theo quy định tại Khoản 4 Điều 10 Thông tư 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016, Điểm e Khoản 2 Điều 12 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 được sửa đổi bởi Khoản 7 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/06/2022 của UBND thành phố H quy định, trong thời hạn 02 ngày làm việc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ phê duyệt của UBND cấp huyện cho phép cấp GCN để thực hiện: Lập Phiếu chuyển thông tin theo Mẫu số 01/LCHS ban hành kèm theo Thông tư 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT đến Chi cục T để xác định nghĩa vụ tài chính; Cung cấp thông tin và hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của cơ quan thuế đối với trường hợp hồ sơ không đủ thông tin hoặc có sai sót để xác định nghĩa vụ tài chính; Trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan thuế.

Tại Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã xác định, hồ sơ của ông H đã được UBND quận phê duyệt, được Phòng TN&MT gửi kèm Tờ trình 313/TTr-TNMT ngày 23/12/2022. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký không lập phiếu chuyển thông tin theo mẫu cho Chi cục thuế quận T để nếu thấy cần thiết thì Chi cục thuế sẽ có văn bản yêu cầu bổ sung tài liệu, hồ sơ mà tự ý ban hành các Văn bản 660/VPĐK ngày 30/9/2022, Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023, Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 31/12/2023, Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 03/6/2024 đề nghị UBND phường bổ sung hồ sơ là không có căn cứ pháp luật.

Mặt khác, nhiều yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký ở mỗi văn bản lại có yêu cầu khác nhau; yêu cầu không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

[11.5.1] Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023 yêu cầu bổ sung nội dung đối chiếu giấy tờ gốc; thông báo công khai danh sách đầy đủ nội dung theo mẫu quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT; biên bản kết thúc công khai chưa có xác nhận của tổ dân phố nơi có đất; kiểm tra, bổ sung căn cứ xác định thời điểm chủ sử dụng tự ý chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở năm 1979; số liệu và nguồn gốc không thống nhất; chưa được đăng ký đất đai theo quy định; cam kết lựa chọn thửa đất; nhà ở đề nghị cấp GCN và giấy phép xây dựng không trùng khớp; nhưng Văn bản 385/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 28/10/2015 không có yêu cầu này.

[11.5.2] Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023 yêu cầu xác định vị trí tại sơ đồ thửa đất đối với 263m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, 61m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960, 175,3m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960; xác định loại đất và phần diện tích đất

tiếp giáp phố Nhật Chiêu đến hết chiều sâu thửa đất mà trước đó tại Văn bản 660/VPĐK ngày 30/9/2022 và Văn bản 385/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 28/10/2015 đều không có yêu cầu này.

[11.5.3] Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 03/6/2024 yêu cầu xác định phần diện tích còn lại là bao nhiêu m<sup>2</sup> và gồm những loại đất nào (bao nhiêu m<sup>2</sup> đất thổ cư năm 1960, bao nhiêu m<sup>2</sup> đất vườn năm 1960 tự ý chuyển mục đích sang đất ở năm 1979) trong khi các văn bản ban hành trước đó đều không có yêu cầu này.

[11.5.4] Yêu cầu bổ sung nội dung đối chiếu giấy tờ gốc mà không nêu bổ sung bản chính giấy tờ gì để đối chiếu với bản sao là không rõ ràng.

[11.5.5] Đề nghị bổ sung hồ sơ do Biên bản kết thúc công khai chưa có xác nhận của tổ dân phố, khu dân cư nơi có đất là không có căn cứ bởi Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 và Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 của UBND thành phố H, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017, Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 đều không có quy định biên bản kết thúc công khai phải có xác nhận của tổ dân phố, khu dân cư nơi có đất.

[11.5.6] Thửa đất ông Ngô Minh H sử dụng đã có tên trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1995 đối với thửa 57 tờ bản đồ 23 diện tích 324; đã được Hội đồng đăng ký nhà đất phường N xác nhận đã đăng ký nhà ở đất ở ngày 16/7/1998 là đã đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 31 Nghị định 88-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về việc quản lý và sử dụng đất đô thị. Do đó, việc Chi nhánh đề nghị UBND phường thực hiện đăng ký đất đai là không đúng quy định của Khoản 15 Điều 3, Khoản 1 Điều 96 Luật đất đai 2013; Khoản 1, Khoản 2 Điều 3, Điều 4 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 và Khoản 1 Điều 7 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017.

Mặt khác, theo quy định của Khoản 3 Điều 1 Quyết định 26/2022/QĐ-UBND ngày 14/6/2022 sửa đổi Khoản 1 Điều 7 Quyết định 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND thành phố H thì UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đ1 có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai. Do đó, việc Chi nhánh đề nghị UBND phường thực hiện đăng ký đất đai là không đúng quy định của pháp luật.

[11.5.7] Căn cứ Thông báo 89/TB-UBND ngày 10/8/2024 của UBND phường N gửi ông H yêu cầu có cam kết lựa chọn thửa đất theo Văn bản 130/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 13/3/2023 mà không có các yêu cầu khác tại Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 31/12/2023, Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 03/6/2024, xác định Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 31/12/2023 và Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai không được gửi cho UBND phường N.

Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký yêu cầu ông H nộp Cam kết lựa chọn vị trí loại đất cụ thể để áp dụng hạn mức công nhận đất ở là vi phạm quy định của

Điều 11 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 được sửa đổi bởi Khoản 9 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT vì đã yêu cầu người sử dụng đất nộp thêm các giấy tờ khác ngoài các giấy tờ phải nộp quy định tại các Điều 8, 9a, 9b và 10 của Thông tư này và Khoản 2 và Khoản 3 Điều 4, các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 6, các Khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 7, Khoản 1 Điều 8 của Thông tư liên tịch 88/2016/TT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016.

Ngoài ra, thửa đất ông H đề nghị cấp GCN có giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thuộc trường hợp cấp GCN quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; không thuộc trường hợp phải xác định diện tích đất ở trong hạn mức công nhận đất ở do sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Khoản 2 Điều 101, Điều 103 Luật đất đai 2013, Khoản 1 Điều 20, Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

[11.5.8] Mặc dù Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-STNMT-TTr của Sở TN&MT đã được ban hành ngày 27/12/2023 xác định việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ không đúng quy định của pháp luật nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký vẫn tiếp tục ban hành Văn bản 1358/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 31/12/2023 và Văn bản 607/VPĐKĐĐHN-CNQTH ngày 03/6/2024 yêu cầu UBND phường N phải bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của Chi nhánh, nếu không bổ sung thì đến nhận lại hồ sơ là không thực hiện kết luận kiểm tra của Sở TN&MT.

[11.6] Theo quy định của Khoản 2 Điều 52 Luật đất đai 2003, Khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013, thẩm quyền cấp GCN QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đều thuộc UBND cấp huyện. Do đó, việc Phòng TN&MT, Chi nhánh Văn phòng đăng ký không thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp GCN theo quy định của pháp luật thì trách nhiệm cuối cùng vẫn thuộc về UBND quận. Nhất là sau khi Sở TN&MT có Kết luận kiểm tra 10177/KLKT-TNMT-TTr ngày 27/12/2023 yêu cầu UBND quận T khẩn trương thực hiện thủ tục cấp GCN cho gia đình ông H theo đúng quy định của pháp luật; UBND thành phố H có Văn bản 15737/VP-TNMT ngày 29/12/2023 chỉ đạo UBND quận T chấp hành nghiêm chỉnh Chỉ thị 24-CT/TU ngày 07/8/2023 của Thành ủy H5 về việc tăng cường kỷ cương, kỷ luật và trách nhiệm giải quyết công việc trong hệ thống chính trị thành phố; Thanh tra quận T có Kết luận thanh tra 29/KL-TTr ngày 19/11/2024 xác định việc giải quyết chậm muộn là trách nhiệm của Phòng TN&MT, đến nay hồ sơ đề nghị cấp GCN vẫn chưa được giải quyết là trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký nhưng UBND quận không có 01 văn bản nào yêu cầu, đề nghị các cơ quan, tổ chức này thực hiện thủ tục cấp GCN cho ông H đúng quy định của pháp luật là không tự giác khắc phục, sửa chữa những khuyết điểm, tồn tại đã được chỉ ra sau kiểm điểm, đánh giá.

[12] Như đã phân tích, nhận định tại mục [2] nêu trên, toàn bộ diện tích 499,4m<sup>2</sup> đất ông H đề nghị cấp GCN thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điểm g Khoản 1, Khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2013, Khoản 1 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Không có tài liệu nào của Chi nhánh V đăng ký, Phòng TN&MT hay UBND phường có nội dung ông H thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất. Do đó, không cần thiết áp dụng Khoản 5 Điều 17 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất để xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo chính sách và giá đất tại thời điểm nào trong trường hợp hộ gia đình ông H đã nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp GCN vào năm 2005 nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định công nhận QSD đất.

Ông H đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở phải nộp lệ phí trước bạ và không thuộc trường hợp miễn lệ phí trước bạ theo quy định tại Khoản 1 Điều 3, Điều 4, Điều 10 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022. Theo Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 7 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022, giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng, về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.

[13] Từ những phân tích nhận định nêu trên, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H. Ông Ngô Minh H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. UBND quận T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; Luật Đất đai các năm 1987, 1993, 2003, 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022; Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014; Thông tư 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016; Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017, Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:*

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H.

[2] Tuyên bố hành vi của Ủy ban nhân dân quận T không thực hiện trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Ngô Minh H theo Tờ trình 04/Tr-ĐC ngày 16/8/2005 của Ủy ban nhân dân phường N là trái pháp luật.

[3] Tuyên bố hành vi của Ủy ban nhân dân quận T không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Ngô Minh H theo Tờ trình 31/Tr-ĐC ngày 10/6/2022 của Ủy ban nhân dân phường N và Tờ trình 313/Tr-TNMT ngày 23/12/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường là trái pháp luật.

[4] Buộc Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với toàn bộ diện tích 499,4m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ số D phố

N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội theo nhận định của bản án và theo quy định của pháp luật.

[5] Kiến nghị Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến cơ quan thuế có thẩm quyền đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình ông Ngô Minh H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 tại địa chỉ số D phố N, phường N, quận T theo nhận định của bản án và theo quy định của pháp luật.

[6] Ủy ban nhân dân quận T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

[7] Hoàn trả ông Ngô Minh H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số 0023052 ngày 31/12/2024 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

[8] Dương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự hoặc người đại diện hợp pháp của đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội
- Cục Thi hành án DSTP Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ
- Lưu TA

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

***Phạm Thị Hoàng Phúc***