

Bản án số: 03/2017/HC-ST
Ngày: 07- 8 - 2017
V/v khiếu kiện Quyết định
Hành chính lĩnh vực đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên toà: Ông Tô Mạnh Hà - Thư ký Toà án nhân dân huyện
Chương Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 02/2017/TLST- HC ngày 06 tháng 3 năm 2017 về khiếu kiện quyết định hành chính theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2017/QĐXX-HC ngày 18 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Đình B, sinh năm 1974; Trú tại: Thôn P, xã P, huyện C, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Văn L – Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị trấn X (huyện C) – Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H, Chủ tịch UBND thị trấn X – Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy D, Phó Chủ tịch UBND thị trấn X, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai – Người khởi kiện ông Nguyễn Đình B có ý kiến trình bày: Ông Nguyễn Đình B làm đơn khởi kiện vụ án hành chính đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giải quyết các yêu cầu : 1. *Hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X do không hợp pháp* 2. *Yêu cầu cấm mốc giới thửa đất (thửa số 71 tờ bản đồ số 68) tại khu T, thị trấn X, huyện Chương Mỹ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất t ở đối với thửa đất cho ông Nguyễn Đình B.*

Ông B đưa ra các chứng cứ, lập luận để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và quyền sử dụng đất hợp pháp như sau: Thửa đất mà ông đang sử dụng (*Thửa số 71, tờ bản đồ số 68*) tại khu T, thị trấn X có nguồn gốc của ông Ngô Văn T mua thanh lý (*mua thanh lý khu nhà tầng trên diện tích đất 3.320m²*) của UBND thị trấn X từ năm 1991.

Sau đó, bà Hoàng Thị P (vợ ông T) chuyển nhượng 150m² cho ông B theo giấy chuyển nhượng nhà ở và tài sản ký kết ngày 01/11/2000 được ông Nguyễn Văn Đắc T là Chủ tịch UBND thị trấn X đóng dấu xác nhận “*Nhà đất ở ổn định không có tranh chấp*” là phù hợp với Khoản 1, Điều 82, Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Về việc ký kết hợp đồng thuê đất số 63/HĐ-UBND ngày 17/7/2012 thì ông B khẳng định diện tích đất công thuê trong hợp đồng thuê này không phải là thửa đất số 71 tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X vì thửa đất 71 mà ông đang sử dụng là đất ở. Ông B không thực hiện nghĩa vụ gì theo hợp đồng thuê đất số 63 nên hợp đồng này không có giá trị pháp lý để thi hành.

Theo ông B thì ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ kê khai, đóng thuế đối với diện tích 150m² đất tại thửa đất 71 này từ năm 2006 cho đến năm 2011, quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp nên có đầy đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 43 của Chính phủ và Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, thửa số 71 tờ bản đồ số 68, diện tích 150m² không phải đất công như kết luận tại Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X. Ngoài ra, xét về thẩm quyền thì việc ban hành Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X là không đúng thẩm quyền theo Điều 202 Luật đất đai năm 2013 (*Không tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai với sự tham gia của đại diện Mặt trận tổ quốc*) nên cần phải hủy bỏ.

Tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, người khởi kiện thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu được cấm mốc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở sang yêu cầu được thực hiện chính sách thu hồi đất và đền bù, tái định cư đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2013, đồng thời giữ nguyên yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X.

2. Đại diện cho người bị kiện là Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn X có ý kiến trình bày: Thửa đất mà ông B có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận theo đơn đề nghị ngày 25/4/2016 (*Thửa số 71, bản đồ số 68*) thuộc vị trí khu đất 3.320m² có nguồn gốc là đất công để thực hiện dự án đô thị X của tỉnh Hà Sơn Bình cũ, trên đất có khu nhà 02 tầng xây dựng dở dang do dừng triển khai dự án. Năm 1991, UBND thị trấn X bán thanh lý tài sản trên đất là khu nhà 02 tầng cho ông Ngô Văn T. Năm 1992, ông T tháo dỡ nhà 02 tầng đã mua thanh lý để lấy vật liệu nên phần diện tích đất 3.320m² vẫn là đất công. Tại Bản đồ địa chính số 68 đo đạc năm

2005 được Sở Tài Nguyên & Môi trường nghiệm thu năm 2008 thì Thừa đất số 71, diện tích 157,6 m² là đất công do UBND thị trấn X quản lý.

Năm 2011, vợ chồng ông B đã có đơn đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nhà ở. UBND thị trấn X trả lời bằng Thông báo số 256/TB-UBND ngày 24/9/2011 nêu rõ nguồn gốc đất đai là đất công, được quy hoạch xây dựng Trường mầm non thị trấn X theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐ ngày 24/7/2007 của Hội đồng nhân dân (HĐND) thị trấn X; Việc vợ chồng ông B có đơn đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở pháp lý. Sau đó, ông B tự nguyện ký kết vào hợp đồng thuê đất số 63/HĐ-UBND ngày 17/7/2012 thuê diện tích đất công này để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, cây ngắn ngày với thời hạn thuê là 05 năm (từ 01/7/2012 đến 01/7/2017).

Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐ ngày 24/7/2007 của HĐND thị trấn X thì Thừa đất số 71, tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X thuộc khu đất 3.320m² được quy hoạch để xây dựng Trường mầm non thị trấn X nhưng sau đó không triển khai thực hiện được dự án này. Theo bản đồ giải phóng mặt bằng phục vụ công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư lập tháng 2 năm 2017 thì thừa đất số 71 tờ bản đồ 68 thuộc khu đất thực hiện dự án xây dựng Trường tiểu học X A. Ngày 14/02/2017, UBND huyện Chương Mỹ có thông báo thu hồi đất số 382/TB-UBND về việc thu hồi 9.929,9m² đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Trường tiểu học X A. Hiện tại thì dự án Trường tiểu học X A đang triển khai thực hiện trên phần diện tích đất công 8.434,5m²; Phần diện tích còn lại 1.495,4m² (trong đó có thừa 71 tờ bản đồ số 68) đang được UBND huyện C làm thủ tục thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng theo quy định.

Đại diện UBND thị trấn X khẳng định việc ban hành Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 là đúng quy định của pháp luật; yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X và yêu cầu được cấm mốc giới, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của người khởi kiện là không có căn cứ.

3. Ý kiến các đương sự tại phiên tòa:

3.1. Ý kiến của người khởi kiện: Ông B khẳng định có quyền sử dụng hợp pháp đối với thừa đất số 71 tờ bản đồ 68, khu T; căn cứ xác định quyền sử dụng đất hợp pháp là giấy chuyển nhượng nhà ở và tài sản ký kết ngày 01/11/2000 được ông Nguyễn Đắc T là Chủ tịch UBND thị trấn X đóng dấu xác nhận “*Nhà đất ở ổn định không có tranh chấp*” là phù hợp với Điều 82, Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Thực tế thì ông B đã trực tiếp sử dụng đất trên thực tế từ năm 2000 đến nay và đóng thuế đất ở theo thông báo thu thuế của UBND thị trấn X từ năm 2006 đến

năm 2010; Ông B thừa nhận do UBND thị trấn X cam kết sẽ cho làm nhà ở và hợp thức quyền sử dụng đất ở nên ông mới ký vào hợp đồng thuê đất năm 2012 nên ông không công nhận tính pháp lý của hợp đồng thuê đất này.

Tại phiên tòa, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X và yêu cầu được thu hồi đất và đền bù, tái định cư theo đúng quy định của Luật đất đai năm 2013.

3.2. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện: Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người khởi kiện đề nghị áp dụng Điều 17 Luật đất đai năm 1987 quy định “Người được thừa kế hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan có thẩm quyền của nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó” để xác định việc mua thanh lý nhà năm 1991 của ông Ngô Văn T là hợp pháp và ông T có quyền sử dụng đối với diện tích đất gắn với nhà mua thanh lý. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bà P (vợ ông T) chuyển nhượng cho ông B 150m² đất theo giấy chuyển nhượng nhà ở và tài sản ký kết ngày 01/11/2000 được ông Nguyễn Đắc T là Chủ tịch UBND thị trấn X đóng dấu xác nhận “Nhà đất ở ổn định không có tranh chấp” là hợp pháp theo quy định tại Điều 82, Nghị định số 43 của Chính phủ.

Như vậy, nội dung kết luận là đất công trong Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X là không đúng pháp luật và việc UBND thị trấn X không tiến hành hòa giải là vi phạm về thẩm quyền theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 nên cần hủy bỏ.

3.3. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Đại diện UBND thị trấn X khẳng định thửa đất số 71, tờ bản đồ 68, khu T là đất công thực hiện dự án Trường tiểu học X A; Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X. Đối với yêu cầu về thu hồi đất và đền bù, tái định cư theo Thông báo thu hồi đất số 382/TB-UBND ngày 14/2/2017 của UBND huyện Chương Mỹ và việc áp dụng chính sách để lên Phương án đền bù, giải phóng mặt bằng theo Thông báo thu hồi đất số 382 thuộc thẩm quyền của UBND huyện Chương Mỹ.

4. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa

4.1. Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

4.2. Về việc giải quyết vụ án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình B về yêu cầu hủy bỏ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X

- Đối với yêu cầu về áp dụng chính sách , lên phương án đền bù, giải phóng mặt bằng theo Thông báo thu hồi đất số 382 của UBND huyện Chương Mỹ không thuộc thẩm quyền xem xét giải quyết của Tòa án trong vụ án hành chính này.

- Ông B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng.

Khiếu kiện của ông Nguyễn Đình B đối với Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X trả lời đơn đề nghị về việc không chấp nhận yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Đình B có thể hiện nội dung của một quyết định hành chính thuộc hoạt động quản lý nhà nước về đất đai là đối tượng bị kiện của vụ án hành chính. Yêu cầu khiếu kiện đảm bảo về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng Hành chính. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ Thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 30, 31 Luật tố tụng hành chính.

2. Về nội Dung khiếu kiện.

2.1. Về thẩm quyền ban hành Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016.

Ngày 25/5/2016, ông Nguyễn Đình B có đơn đề nghị gửi UBND thị trấn X đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ 68, diện tích 157,6m² tại tổ 5 khu Tân Bình. Trên cơ sở kiểm tra , xác minh hồ sơ quản lý đất đai , UBND thị trấn X ban hành Thông báo trả lời đơn số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 là đúng trình tự thủ tục và thẩm quyền trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai.

Ý kiến của người khởi kiện và Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người khởi kiện cho rằng UBND thị trấn X ban hành Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 mà không hòa giải là vi phạm Điều 202 Luật đất đai năm 2013 là không đúng, bởi quy định về hòa giải theo Điều 202 Luật đất đai năm 2013 được áp dụng trong trường hợp có tranh chấp đất đai.

2.2. Về nội Dung Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016.

Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 xác định nguồn gốc đất đai theo nội Dung đơn đề nghị của ông B là đất công và yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở là không có căn cứ. Không đồng ý với nội Dung Thông báo số 56, ông B khẳng định có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X.

Xét tính pháp lý của việc thanh lý nhà năm 1991 của UBND thị trấn X thấy: Ông B cho rằng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X (thuộc khu đất 3.320m²) có nguồn gốc của ông Ngô Văn T mua thanh lý của UBND thị trấn X. Do hồ sơ thanh lý UBND thị trấn X không còn lưu giữ nên chúng cứ để xem xét chỉ còn phiếu thu tiền số 81 ngày 15/12/1991 thể hiện nội Dung là bán nhà thanh lý với số tiền 3.900.000đồng. Với giá trị này tại thời điểm năm 1991 thì ý kiến của đại diện UBND thị trấn X cho rằng UBND thị trấn chỉ thanh lý cho ông T tài sản trên đất là khu nhà 02 tầng được xây dựng dở dang (khoảng hơn 100m²/ 01 tầng) để lấy vật liệu là phù hợp. Căn cứ về thẩm quyền và thủ tục thanh lý hóa giá nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước quy định tại Điều 8 Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ như sau “*Bên bán là Giám đốc công ty kinh doanh nhà thuộc ngành nhà đất cấp tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, huyện (nơi chưa có Công ty kinh doanh nhà) hiện đang quản lý nhà ở...*” thì việc UBND thị trấn X thanh lý nhà thuộc dự án của tỉnh Hà Sơn Bình (cũ) là không đúng thẩm quyền và trái pháp luật. Theo đó tài liệu “*Phiếu thu tiền số 81 ngày 15/12/1991 của UBND thị trấn X ghi nội Dung bán nhà thanh lý*” không được coi là “*Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật*” theo điểm đ khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Đây là cơ sở pháp lý kết luận ông Ngô Văn T không có quyền sử dụng hợp pháp đối với khu đất 3.320m² tại khu T, thị trấn X thông qua việc mua thanh lý nhà của UBND thị trấn X năm 1991.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho người khởi kiện đề nghị áp dụng Điều 17 Luật đất đai năm 1987 làm căn cứ cho tính hợp pháp của ông Ngô Văn T trong việc mua thanh lý nhà gắn liền quyền sử dụng 3.320m² đất là không chính xác. Bởi lẽ Luật đất đai năm 1987 có quy định tại Điều 5 “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức...*” và quy định tại Điều 17 Luật đất đai năm 1987 áp dụng trong trường hợp nhận chuyển nhượng nhà ở nhưng phải “*được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà ở*”.

Xét tính chất pháp lý của giao dịch chuyển nhượng thấy: Tại Điều 6 Luật đất đai năm 1993 quy định “*Nghiêm cấm việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép*”, Điều 15 Luật đất đai năm 2003 và Điều 12 Luật đất đai năm 2013 đều quy định nghiêm cấm hành vi “*Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất*”. Điều 30 Luật đất đai năm 1993 quy định “*Không được chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp... 1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp*”; Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...khi có các điều kiện*

sau đây: a. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng...khi có các điều kiện sau đây: a. Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”. Như vậy, trên cơ sở xác định ông Ngô Văn T không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 3.320m² đất tại khu T, thị trấn X đến kết luận pháp lý là bà Hoàng Thị P (vợ ông T) không có quyền tự phân thừa để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình B 150m² đất ở theo giấy chuyển nhượng nhà ở và tài sản ký kết ngày 01/11/2000. Việc ông Nguyễn Đức T với tư cách là Chủ tịch UBND thị trấn X đóng dấu xác nhận “Nhà và đất ở ổn định, không có tranh chấp” vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất ở ngày 01/11/2000 là không đúng với nguồn gốc đất đai và trái quy định pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng này trái pháp luật về nội dung (Người chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng) nên không được coi là căn cứ công nhận quyền sử dụng hợp pháp theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Luật sư bên khởi kiện đề nghị căn cứ Điều 82, Nghị định số 43 của Chính phủ để chứng minh cho tính hợp pháp của các giao dịch chuyển nhượng là không chính xác. Bởi, quy định tại Điều 82 Nghị định 43 của chính Phủ được áp dụng cho các giao dịch chuyển nhượng hợp pháp về nội dung nhưng chưa phù hợp về hình thức “Đất đã chuyển quyền sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định”.

Theo đó, việc người khởi kiện là ông B đề nghị căn cứ nguồn gốc đất đai mua thanh lý năm 1991 và giao dịch chuyển nhượng năm 2000 để xác định có quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 71, tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X là không đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm năm 2011, vợ chồng ông B đã có đơn đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm nhà ở trên thửa đất tại khu T, thị trấn X. UBND thị trấn X đã ban hành Thông báo số 256/TB-UBND ngày 24/9/2011 khẳng định là đất công được quy hoạch xây dựng Trường mầm non thị trấn X nên không có cơ sở pháp lý chấp nhận.

Sau khi UBND thị trấn X ban hành Thông báo số 256 kết luận là đất công, thì ông B đã tự nguyện ký kết vào hợp đồng thuê đất số 63 ngày 17/7/2012 thỏa T thuê lại diện tích đất công với mục đích trồng cây lâu năm, cây ngắn ngày. Ngoài ra, từ việc ông B đưa ra yêu cầu được cắm mốc giới đất (Trong đơn khởi kiện) và nêu lý do ký hợp đồng thuê đất để được hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho thửa đất mà ông đang sử dụng vẫn chưa được cắm mốc và hợp thức quyền sử dụng đất hợp pháp.

Trường hợp giả thiết UBND thị trấn X có giao đất trái thẩm quyền cùng với việc thanh lý tài sản cho ông T từ năm 1991, sau đó có việc chuyển nhượng lại cho người khác thì nguồn gốc đất đai vẫn phải xác định là đất giao trái thẩm quyền. Tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*”. Xét về quy hoạch sử dụng đất thì thấy: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X thuộc khu đất 3.320m² được quy hoạch để xây dựng Trường mầm non thị trấn X theo Nghị quyết số 27/NQ-HĐ ngày 24/7/2007 của Hội đồng nhân dân thị trấn X. Theo văn bản số 1749/UBND-XDCB ngày 18/11/2016 của UBND huyện C về việc chấp T Phương án quy hoạch trường tiểu học X A và bản đồ giải phóng mặt bằng phục vụ công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư lập tháng 2 năm 2017 thì thửa đất số 71 tờ bản đồ 68 thuộc khu đất thực hiện dự án xây dựng Trường tiểu học X A. UBND huyện Chương Mỹ có thông báo thu hồi đất số 382/TB-UBND ngày 14/02/2017 về việc thu hồi 9.929,9m² đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Trường tiểu học X A. Hiện tại thì dự án Trường tiểu học X A đang triển khai thực hiện trên phần diện tích đất công là 8.434,5m²; Phần diện tích 1.495,4m² (trong đó có thửa 71 tờ bản đồ số 68) đang được UBND huyện Chương Mỹ tiến hành thủ tục thu hồi, đền bù và giải phóng mặt bằng theo quy định.

Tại Bản đồ địa chính số 68 đo đạc năm 2005 được Sở Tài Nguyên & Môi trường nghiệm thu năm 2008 của thị trấn X, huyện Chương Mỹ thì Thửa đất số 71, diện tích 157,6 m² vị trí tại khu T, thị trấn X được thể hiện là đất công (BCS) do UBND thị trấn X quản lý.

Như vậy, UBND thị trấn X trên cơ sở xác định đúng về nguồn gốc đất đai, hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất để ban hành Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 trả lời là đất công và không chấp nhận yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Đình B là đúng pháp luật. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình B đề nghị hủy Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X.

Đối với yêu cầu của người khởi kiện đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện chính sách thu hồi đất và đền bù, tái định cư thực hiện dự án xây dựng trường tiểu học X A hiện đang được các cơ quan có thẩm quyền của UBND huyện Chương Mỹ triển khai thực hiện nhưng chưa thu hồi đất và lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất tại vị trí thửa đất số 71, tờ bản đồ số 68 tại khu T, thị trấn X. Khi UBND huyện Chương Mỹ tiến hành thu hồi đất và lập Phương án bồi thường hỗ trợ thu hồi đất nếu ông B cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng thì có quyền khởi kiện đối với các quyết định hành chính, hành vi hành

chính của UBND huyện Chương Mỹ đến Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử kiến nghị UBND huyện Chương Mỹ khi thực hiện thu hồi đất, đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cần xem xét đến thực tế và quá trình sử dụng đất để áp dụng chính sách đền bù, hỗ trợ phù hợp, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người đang sử dụng đất là ông Nguyễn Đình B.

Về án phí: Ông B phải nộp tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 30, 31, 116, 194 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 6, 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 15, 50, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, 100, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình B đề nghị huỷ Thông báo số 56/TB-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thị trấn X, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Đình B phải nộp 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm; được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu tạm ứng án phí số 2671 ngày 06/3/2017.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện C (02 bản);
- UBND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tiến Trường