

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 37/2024/HC-ST  
Ngày: 09 - 8 - 2024  
V/v Khiếu kiện quyết định  
hành chính, hành vi hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Võ Ngọc Ánh;  
Ông Võ Bình Tân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Đình Nhật - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 115/2023/TLST-HC ngày 29/12/2023 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2024/QĐXXST-HC ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐST-HC ngày 29/7/2024, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Đào Thị Ngọc T; địa chỉ: căn CT C Chung cư P, phường P, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt.

**- Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh K.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N.

Địa chỉ: D đường L, phường T, thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại D, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố N (Giấy ủy quyền số: 1428/UBND-TNMT ngày 26/02/2024 của Chủ tịch UBND thành phố N). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Nguyễn Khánh N (Phó Trưởng phòng) và bà Lê Phương A (Nhân viên) Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Ông N vắng mặt; bà A có mặt.

Bà Lê Thị Hồng X, chức vụ: Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N. Vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân phường P, thành phố N; địa chỉ: số F đường P, thành phố N, K. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đoàn Mạnh H – Công chức địa chính phường P. Có mặt.

2. Công ty Cổ phần N1; địa chỉ: E đường B, phường V, thành phố N, tỉnh K. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Long Q, chức vụ: Phó giám đốc ;; (Giấy ủy quyền số: 369/UQ-F17 ngày 07/8/2024 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần N1). Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2023 và quá trình tố tụng, người khởi kiện bà Đào Thị Ngọc T trình bày:*

Năm 2002, mẹ bà Đào Thị Ngọc T là bà Nguyễn Thị D1 có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay 01 lô đất có diện tích 77,9m<sup>2</sup> tại hẻm Đ, Khóm P, Phường P - Nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 56 phường P, thành phố N (sau đây viết tắt là thửa đất số 51) của ông Phạm Bá L và ông Lê Viết H1, trong tổng thể lô đất có diện tích 672m<sup>2</sup> của hai ông, với giá nhận chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Trên đất lúc này đã trồng một số cây chuối và rọc rau muống. Quá trình quản lý, sử dụng bà D1 đã thực hiện việc đóng thuế đất nông nghiệp tại địa phương đối với thửa đất trên.

Năm 2003, bà D1 viết giấy tay cho bà thửa đất số 51 nhưng vẫn quản lý, trông nom cho bà. Năm 2009, thực hiện chủ trương xã hội hóa, nhà nước và nhân dân cùng làm, bà D1 đã đóng 900.000 đồng cho UBND phường P làm đường bê tông hẻm B P để các hộ dân tiện sinh hoạt, đi lại vì một số hộ cũng nhận chuyển nhượng đất của ông L, ông H1 đã xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng (có Biên lai thu tiền xây dựng hẻm năm 2009 số 4082 ngày 10/7/2009 của U). Năm 2019, do có nhu cầu sử dụng đất nên bà có Đơn đề nghị U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 51 nhưng ngày 16/12/2019, U từ chối giải quyết hồ sơ của bà với lý do đất có tranh chấp. Bà rất bức xúc với lý do U đưa ra như trên vì từ sau khi bà D1 nhận chuyển nhượng thửa đất cho đến khi bà D1 cho bà và thời điểm bà có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ thì gia đình bà không nghe hoặc biết có ai tranh chấp, do thời điểm này (từ khoảng ngày 23/01/2020 đến khoảng tháng 12/2021) dịch Covid-19 xuất hiện, lây lan và bùng phát nhiều đợt nên bà chưa có điều kiện để thực hiện việc khiếu nại. Vì vậy, ngay sau khi dịch bệnh được khống chế, ngày 20/01/2022, bà có đơn đề nghị U thực hiện việc xác minh về việc tranh chấp đất và hiện trạng thực tế sử dụng thửa đất trên để xem lại, cấp GCNQSDĐ cho bà.

Ngày 31/3/2022, U có Công văn số 1935/UBND-TNMT trả lời Đơn ngày 20/01/2022 của bà, nội dung không có cơ sở xem xét đơn của bà (Sau đây viết tắt

là Công văn số 1935/UBND-TNMT). Không đồng ý với trả lời của U, ngày 17/5/2022, bà gửi đơn đề nghị được tiếp công dân đến Giám đốc Sở T2 về việc U đã không thực hiện việc xác minh, kiểm tra căn cứ để cấp GCNQSDĐ cho bà. Theo đó, ngày 21/6/2022, sau khi tiếp công dân, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 đã có Văn bản số 2535 về việc đề nghị UBND tỉnh K giao U chỉ đạo các cơ quan tiến hành kiểm tra, xác minh nguồn gốc... để trả lời cho bà nhưng không có phản hồi.

Ngày 08/11/2022, bà tiếp tục có đơn gửi Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 về việc giải quyết vụ việc. Ngày 31/12/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 có Văn bản số 5940/STNMT-TTr chuyển đơn của bà đến U. Ngày 08/02/2023, bà tiếp tục có Đơn khiếu nại khẩn thiết đến Chủ tịch U, Chủ tịch UBND tỉnh K, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chủ tịch UBND phường P và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2. Đến ngày 27/02/2023, Chủ tịch U có Thông báo số 213/TB-UBND thông báo thụ lý đơn khiếu nại của bà đề ngày 08/11/2023.

Ngày 17/5/2023, Chủ tịch U ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 11878/QĐ-UBND với nội dung bác khiếu nại của bà (Sau đây viết tắt là Quyết định số 11878/QĐ-UBND). Quyết định số 11878/QĐ-UBND là trái pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà.

Căn cứ pháp lý và thực tế yêu cầu hủy Quyết định số 11878/QĐ-UBND:

#### I. Về căn cứ pháp lý:

1. Quyết định số 11878/QĐ-UBND cho rằng thửa đất trên có tranh chấp nên từ chối cấp GCNQSDĐ cho bà là không đúng vì thực tế tại thời điểm bà có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 thì không có ai có đơn tranh chấp thửa đất trên và cũng không có cơ quan nào có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tại Khánh Hòa thụ lý, giải quyết về tranh chấp thửa đất này.

Việc U theo báo cáo của UBND phường P gửi phòng T tại Công văn số 279/UBND ngày 27/02/2023 do Phó Chủ tịch Hồ Hùng V ký (đính kèm Công văn số 2125/UBND ngày 17/11/2022 về việc giải quyết đề nghị cấp GCNQSDĐ cho bà) cho rằng thửa đất số 51 bị Công ty Cổ phần N1 (Sau đây viết tắt là Công ty N1) tranh chấp là không đúng. Vì giả sử nếu có việc Công ty N1 có đơn gửi UBND phường từ những năm 1998 thì nếu có việc hoà giải không thành giữa các bên tại thời điểm năm 2001, theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 1993 thì Công ty N1 không đồng ý và muốn bảo vệ quyền lợi cho mình thì phải khởi kiện đến Toà án hoặc yêu cầu UBND (tỉnh) để được giải quyết nhưng thực tế Công ty N1 không khởi kiện đến Toà án hoặc yêu cầu UBND có thẩm quyền giải quyết việc tranh chấp đất, trong đó có diện tích đất hiện bà đang quản lý, sử dụng nhưng UBND phường P vẫn báo cáo là đất đang có tranh chấp là trái với quy định pháp luật. Cụ thể:

+ Tại điểm đ khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 quy định:

*“1. Việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau:*

*d) Khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án; khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.”*

Quy định này cho thấy chỉ khi nào có người gửi đơn khởi kiện tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Tòa án hoặc UBND cấp có thẩm quyền và cơ quan này gửi văn bản cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ mới từ chối tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo yêu cầu; nếu không vẫn phải tiếp nhận và giải quyết theo đúng quy định.

+ Tại Điều 89 Nghị định số 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh như sau:

*“1. Người có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai nộp đơn tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.*

*2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao trách nhiệm cơ quan tham mưu giải quyết.”*

+ Tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như sau:

*“1. Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết;*

*2. Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau:*

*a) Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều này” (Đối với nội dung này, phải thể hiện có Thông báo về việc UBND đã tiếp nhận đơn);*

*b) Khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự... (Đối với nội dung này, phải thể hiện có Thông báo về việc Tòa án thụ lý vụ án).*

*3. Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:*

*a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;*

*b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ T3 hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính;”*

Như vậy, việc U từ chối cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 cho bà là trái pháp luật. Vì: Trong nhiều năm qua kể từ sau khi bà D1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51 và sau này là bà được bà D1 tặng cho lại diện tích đất này thì Công ty N1 không có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với bà gửi đến Tòa án hoặc UBND là các cơ quan có thẩm quyền giải quyết về tranh chấp đất đai theo luật định, nhưng U theo báo cáo không đúng thực tế của UBND phường P để từ chối cấp GCNQSDĐ cho bà là trái pháp luật.

2. Quyết định số 11878/QĐ-UBND cho rằng bà là công chức nhà nước, không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng được sử dụng đất trồng cây lâu năm là trái với quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Vì theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, đất trồng cây lâu năm được cấp GCNQSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện của Luật đất đai về cấp GCNQSDĐ mà không bị hạn chế về đối tượng sử dụng đất như trường hợp đất nông nghiệp dùng trồng lúa.

II. Về căn cứ thực tế về quá trình sử dụng đất, nguồn gốc và hiện trạng thửa đất hiện nay:

1. Tại văn bản số 2125/UBND ngày 17/11/2022, UBND phường P báo cáo Phòng T nguồn gốc diện tích đất sử dụng của Công ty N1 (trước đây là Xí nghiệp chế biến thủy đặc sản N) được giao đất theo Quyết định số 441/QĐ-UB ngày 04/4/1987 của UBND tỉnh P với diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Mặt bằng xây dựng của Xí nghiệp C không thể hiện phần ao chứa nước thải; nhưng tổng diện tích đất mà Công ty N1 được cấp GCNQSDĐ vào năm 2008 và 2018 lại lên đến 28.776,2m<sup>2</sup>, bao gồm: GCNQSDĐ số T-01438 ngày 26/8/2008 do UBND tỉnh K chứng nhận về việc Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, diện tích 714,7m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số CT-16339 ngày 25/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 chứng nhận về việc Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, có diện tích 28.051,5m<sup>2</sup>, (vượt 8.776,2m<sup>2</sup>) trong khi theo thực tế hiện trạng ranh giới phân cách giữa Công ty N1 với các hộ dân đang sinh sống hiện nay trong đó có vị trí lô đất của bà được phân tách bằng 01 bức tường xi măng, bê tông cao che khuất hẳn Công ty F17 với các hộ dân trong khu vực này. Đồng thời, giữa bức tường của Công ty N1 với các hộ dân, trong đó có thửa đất số 51 là 01 con đường đi rộng trên 03 mét. Điều này hoàn toàn phù hợp với các Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại GCNQSDĐ, được thực hiện bởi các cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ tại thời điểm cấp các GCNQSDĐ số T-01438 ngày 26/8/2008, diện tích 714,7m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số CT- 16339 ngày 25/7/2018, diện tích 28.051,5m<sup>2</sup> là UBND tỉnh K và do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2, cũng như tại Sơ đồ mặt bằng xây dựng của Xí nghiệp C cung cấp không hề thể hiện phần diện tích đất này. Toàn bộ hệ thống nhà xưởng chế biến, khu làm việc, hệ

thống vệ sinh, hệ thống xử lý nước bẩn... đều được thiết kế và xây dựng bên trong bức tường bằng bê tông xi măng được Công ty F17 xây cao hơn 4m ngăn tách riêng biệt với thửa đất hiện nay của bà đang quản lý, sử dụng.

2. Tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2001 của UBND phường P giữa Chủ tịch UBND phường N với đại diện Công ty N1 là các ông, bà Nguyễn Thế D2, Trần Thị Minh D3 với các ông Phạm Bá L, Lê Viết H1 là những người đang thực hiện việc rào dậu tại thửa đất đã kết luận: “*Hiện tại Công ty N1 chưa cung cấp được các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất tại khu vực ao. Đề nghị Công ty sớm cung cấp các giấy tờ liên quan để UBND có hướng giải quyết. Hiện ông H1 và ông L cung cấp giấy tờ xin khai hoang từ ngày 18/4/1989, được U và Phòng Nông nghiệp xác nhận ngày 20/5/1989...*”. Điều này cho thấy tại thời điểm làm việc với UBND phường P thì Công ty N1 đã không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng thửa đất trên là của mình, trong khi ông L và ông H1 cung cấp cho phường giấy xin khai hoang vào năm 1989 có xác nhận của U và Phòng N là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông L và ông H1 là đất có nguồn gốc do cha các ông là Lê Thu H2 khai hoang, sau đó cho lại các ông canh tác sử dụng trồng rau muống, sau này 2 ông chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị D1.

3. Theo Công văn số 3091/CNNT ngày 23/3/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N2 cung cấp: “*Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ, đối chiếu bản đồ địa chính vị trí thửa đất, Chi nhánh N2 xác định: Thửa đất số 51, thửa 56 tại 2 N, P, N theo bản đồ địa chính phường P năm 1996 thửa đất trên thuộc một phần thửa đất số 76, mảnh bản đồ 9D-IV-B(a) với diện tích 715m<sup>2</sup> loại đất Ao, không có tên người kê khai đăng ký, trùng khớp với dữ liệu tại Sổ Dã ngoại phường P, thuộc mảnh bản đồ 9D0IV-B. Theo Bản đồ địa chính phường P năm 2008 và năm 2012 thể hiện: thửa đất trên có số thửa 51, thửa 56 với diện tích 81,4m<sup>2</sup>, không có tên người kê khai đăng ký*” cho thấy Công ty N1 không liên quan đến thửa đất số 51 mà ngược lại phù hợp với giấy tờ, trình bày của các ông H1, L là sau khi cha các ông H1, L xin khai hoang phần đất này đã cho lại các ông, sau đó các ông chuyển nhượng lại cho bà D1. Từ 2002, bà D1 là người quản lý, sử dụng trồng chuối trên đất và nộp thuế đối với thửa đất này, đến năm 2003 bà D1 cho bà và bà tiếp tục quản lý, sử dụng và trồng cây cối cho đến nay.

4. Theo các tài liệu do UBND phường P cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hồ sơ lưu trữ tại UBND phường P hòa giải giữa Công ty N1 với các ông Phạm Bá L, Lê Viết H1 cho thấy: Tại Văn bản số 323/F17 ngày 08/7/2011 do ông Ngô Văn Í - Giám đốc Công ty N1 ký, có xác định nội dung như sau: “*Phía bên ngoài tường rào của Nhà máy C1 có một lô đất trống, diện tích khoảng 1.200m<sup>2</sup> tại hẻm A Đại lộ N, P. P. Lô đất này trong nhiều năm có sự tranh chấp giữa hai ông Lê Viết H1, Phạm Bá L với Nhà máy C1 nhưng cả hai bên đều chưa chứng minh được quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2009 Công ty cổ phần N3 có công văn số 646/F17 gửi UBND tỉnh K v/v xin thuê lô đất này để xây dựng nhà tập thể cho công nhân.*”. Như vậy, ông Ngô Văn Í - Giám đốc Công ty N1 đã xác định Công ty N1 không có quyền gì đối với lô đất này. Tại văn bản trên, ông Í đã xác định rõ thời điểm đó, Công ty dự định đi thuê thửa đất này để xây nhà tập thể nhưng lại ngang nhiên cản trở việc các ông H1, L sử dụng đất. Trên thực tế không

có ai cho ông Í hay Công ty N1 thuê đất này cả, thời điểm đó đã có người dân là các ông H1, L khai phá và trồng rau muống trên đó.

5. Vào năm 2009, gia đình bà và các hộ dân tại đây đã hưởng ứng theo chủ trương xã hội hoá trong việc xây dựng đường hẻm tại đây của chính UBND phường P vận động người dân sống trong khu vực này đóng góp tài chính để xây dựng đường bê tông như hiện trạng ngày nay. Bà D1 cũng đã nộp số tiền 900.000 đồng để đóng góp xây dựng đường (có phiếu thu tiền). Việc xây dựng hẻm đường bê tông của UBND phường P vào năm 2009 theo chủ trương xã hội hoá, vận động người dân đóng góp để xây dựng nhưng phía Công ty N1 không có ý kiến gì và hiện trạng đường bê tông rộng 3 mét như hiện nay đã phân định ranh giới giữa Công ty N1 với khu vực các hộ dân cư sống tại đây đã chứng minh tại thời điểm xây dựng đường hẻm bê tông thì Công ty N1 mặc nhiên đã không xác định diện tích đất hiện các hộ dân đang sống, quản lý, sử dụng, trong đó có thửa đất số 51 là thuộc quyền sử dụng của Công ty mình nên Công ty N1 mới không có ý kiến phản đối, tranh chấp đối với khu vực này, (Trong đó có phần diện tích đất dùng làm đường hẻm rộng khoảng 3 mét). Ngược lại, tại thời điểm đó, UBND phường P cũng đã không xác định phần đất làm đường hẻm là đất của Công ty N1 (nên mới có việc UBND phường P dùng phần đất này để làm đường đi lại cho dân).

6. Đồng thời, quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất trên kể từ sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên đến nay thì gia đình bà, bao gồm: mẹ bà (Nguyễn Thị D1 Dân) và bà sau này là người đã thực hiện việc kê khai, nộp thuế đất theo nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với nhà nước chứ không phải là Công ty F17 nào cả (xin đính kèm Biên lai nộp thuế sử dụng đất do Chi cục T4 cấp khi gia đình bà nộp). Điều này cho thấy sự quá vô lý của Công ty N1 nếu cho rằng có sự tranh chấp với gia đình bà đối với diện tích đất trên về diện tích đất Công ty được thuê theo quyết định giao đất vào năm 1987 cũng như qua quá trình quản lý, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước đối với diện tích đất trên.

Thực tế, gia đình bà đã quản lý, sử dụng thửa đất số 51 từ năm 2002 đến nay là 22 năm và thực hiện nộp thuế sử dụng đất tại đây liên tục từ năm 2012 đến nay (do trước đó thửa đất thuộc diện được miễn thuế nông nghiệp theo chủ trương của Chính phủ).

Như vậy, xét về căn cứ pháp lý theo quy định tại các Điều 38 Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 89 Nghị định số 43/CP ngày 15/5/2014; khoản 11 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T3 và cả cơ sở thực tế theo các giấy tờ, tài liệu lưu trữ liên quan thửa đất về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng và hiện trạng thửa đất như hiện nay thì việc từ chối cấp GCNQSDĐ của U là trái pháp luật. Bà T yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Hủy Quyết định số 11878/QĐ-UBND, đồng thời xem xét hủy các văn bản có liên quan, gồm: Thông báo số 1960/TB-UBND và Công văn số 1935/UBND-TNMT;

- Buộc U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51 cho bà T.

\* *Tại văn bản số: 1429/UBND-TNMT, số 1430/UBND-TNMT ngày 26/02/2024 và quá trình tham gia tố tụng, người bị kiện UBND và Chủ tịch U, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:*

1. Đối với yêu cầu huỷ Quyết định số 11878/QĐ-UBND:

Ngày 06/01/2023, U nhận Đơn ghi ngày 08/11/2022 của bà Đào Thị Ngọc T (chuyên về theo Công văn số 5940/STNMT-TTr ngày 31/12/2022 của Sở T2), nội dung: Khiếu nại về việc U không giải quyết cấp GCNQSDD đối với thửa đất số 51.

Ngày 27/02/2023, Chủ tịch U đã có Thông báo số 213/TB-UBND về việc thụ lý giải quyết khiếu nại (lần đầu) đối với nội dung khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T.

Thực hiện Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 27/02/2023 của Chủ tịch U về việc giao nhiệm vụ xác minh nội dung khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T;

Tổ xác minh đã tiến hành xác minh nội dung khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T và có Báo cáo số 2216/BC-TNMT ngày 10/4/2023 và Tờ trình số 2775/TT TNMT ngày 08/5/2023 trình Chủ tịch U xem xét định, kết quả xác minh cụ thể như sau:

- Việc sử dụng đất của bà Đào Thị Ngọc T thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và mục đích sử dụng đất được bà Đào Thị Ngọc T đăng ký đề nghị công nhận (thể hiện Đơn đề nghị đăng ký cấp Giấy chứng nhận) là đất trồng cây lâu năm.

- Căn cứ quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013:

*"1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*

*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này".

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

### *“Điều 3. Xác định loại đất*

*Việc xác định loại đất đối với trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:*

*1. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyên mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng”.*

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ:

*“5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

*a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển sang thuê đất của Nhà nước; đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”.*

Theo nội dung xác minh của U tại Văn bản số 383/UBND ngày 17/3/2023, nhận định:

+ Về nội dung tranh chấp, đã thể hiện tại Văn bản số 2125/UBND ngày 17/11/2022 của UBND phường P (Thửa đất bà Đào Thị Ngọc T đang đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận thuộc khu vực tranh chấp chưa được giải quyết theo quy định pháp luật).

+ Về hiện trạng sử dụng đất: Đất trồng, không canh tác sản xuất nông nghiệp trên thửa đất.

+ Về xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Bà Đào Thị Ngọc T không thuộc đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp và không có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp (do bà Đào Thị Ngọc T hiện đang công tác tại Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa).

Căn cứ các quy định viện dẫn và kết quả kiểm tra, xác minh thì các cơ quan chuyên môn không có cơ sở tham mưu, đề xuất U giải quyết đề nghị đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà T tại vị trí đất nêu trên.

- Ngày 19/4/2023, ông Lê Đại D - Phó Chủ tịch UBND thành phố đã tổ chức đối thoại với bà Đào Thị Ngọc T, kết quả đối thoại:

+ Bác nội dung khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T (đối với nội dung theo Thông báo thụ lý giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 213/TB-UBND ngày 27/02/2023 của Chủ tịch U);

+ Giao Tổ công tác trực tiếp xác minh, báo cáo, tham mưu giải quyết theo quy định pháp luật đối với một số nội dung phát sinh theo ý kiến của bà Đào Thị Ngọc T tại buổi đối thoại.

Sau khi kiểm tra, Tổ xác minh báo cáo kết quả xác minh bổ sung như sau:

1. Về ý kiến “đề nghị kiểm tra, xác định lại hiện trạng thửa đất đang có trồng chuối và xây tường rào bao quanh giữ đất (không có lối thông vào lô đất), không phải đất trống” và “đề nghị xác minh toàn bộ hiện trạng và quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại hẻm B N”:

Đại diện Tổ xác minh đã phối hợp với U ghi nhận hiện trạng thửa đất của bà Đào Thị Ngọc T (Biên bản kiểm tra ngày 24/4/2023 có xác nhận của U) như sau: “Đất trống không có công trình, mặt trước và sau lô đất đã xây tường gạch cao khoảng 2m và không có lối đi thông vào bên trong lô đất. Trên đất hiện có cây bụi mọc lan, không có cây trồng lớn”.

- Việc ý kiến đề nghị xác minh toàn bộ hiện trạng và quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại hẻm B N: không thuộc nội dung khiếu nại liên quan đến thửa đất số 51.

2. Về ý kiến “đề nghị UBND phường P các tài liệu trên (theo ý kiến của đại diện UBND phường P tại buổi đối thoại”, mà U cho rằng là đang có tranh chấp đất đai tại khu vực, giao U nghiên cứu quy định pháp luật về tiếp cận thông tin để giải quyết đề nghị của bà Đào Thị Ngọc T.

3. Về ý kiến “đề nghị bổ sung nội dung Thông báo thụ lý giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 213/TB-UBND ngày 27/02/2023 của Chủ tịch UBND thành phố N về việc từ chối giải quyết hồ sơ của bà (dựa trên xác minh của UBND phường P) theo 02 văn bản của UBND thành phố N gồm: Thông báo số 1960/TB-UBND ngày 16/12/2019 và Văn bản số 1935/UBND-TNMT ngày 31/3/2022”.

- Căn cứ Điều 9 và Điều 11 Luật Khiếu nại năm 2011 thì thời hiệu khiếu nại đối với 02 văn bản của U gồm: Thông báo số 1960/TB-UBND và Văn bản số 1935/UBND-TNMT hiện nay đã quá thời hiệu khiếu nại (là 90 ngày kể từ ngày nhận được quyết định hành chính hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính).

Theo quy định pháp luật hiện nay, để đảm bảo điều kiện để cấp GCNQSDĐ với mục đích sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp cho thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013) thì cần nhiều yếu tố; theo đó, ngoài yếu tố phát sinh tranh chấp thì thửa đất còn phải đảm bảo yếu tố về hiện trạng sử dụng đất, về xác nhận đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp, có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên. Như vậy, nội dung khiếu nại được Chủ tịch U thụ lý giải quyết tại Thông báo số 213/TB-UBND ngày 27/02/2023 đã đảm bảo đầy đủ nội dung (bao gồm lý do từ chối giải quyết hồ sơ theo 02 văn bản trên).

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Chủ tịch U đã ban hành Quyết định số 11878/QĐ-UBND, tại Điều 1 quyết định: “Bác nội dung khiếu nại tại Đơn ghi ngày 08/11/2022 của bà Đào Thị Ngọc T (chuyển về theo Công văn số 5940/STNMT-TTr ngày 31/12/2022 của Sở T2), nội dung: khiếu nại về việc UBND thành phố N không giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 56 tại 2N, phường P, thành phố N, tỉnh K.”.

Như vậy, những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu nêu trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

2. Đối với yêu cầu đề nghị tuyên hủy Thông báo số 1960/TB-UBND, Công văn số 1935/UBND-TNMT và buộc U cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 cho người khởi kiện theo quy định:

Theo Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận ghi ngày 05/10/2017: Bà Đào Thị Ngọc T nộp hồ sơ và đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 với diện tích 82,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng: 50 năm.

Theo giấy tờ thể hiện: Thửa đất bà Đào Thị Ngọc T đang sử dụng và đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Bá L và ông Lê Viết H1 cho bà Nguyễn Thị D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 12/4/2002 (Không có xác nhận của cơ quan chức năng có thẩm quyền). Năm 2003, bà D1 tặng cho thửa đất trên cho bà Đào Thị Ngọc T theo Giấy cho tài sản nhận ngày 20/10/2003 (Không có xác nhận của cơ quan chức năng có thẩm quyền),

Theo kết quả kiểm tra hồ sơ, xác minh về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của U tại Công văn số 291/UBND ngày 19/3/2019 và Danh sách công khai số 174/UBND ngày 25/10/2019 thể hiện: “*Công ty Cổ phần N1 F17 đang tranh chấp thửa đất tại địa chỉ 2 N do bà Đào Thị Ngọc T quản lý và sử dụng. Do đó, UBND phường P không có cơ sở xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của bà Đào Thị Ngọc T - 23/3 Nguyễn Tất T1, P*”.

Xét thấy, thửa đất được U xác nhận đang phát sinh tranh chấp nên U không có cơ sở giải quyết hồ sơ và đã ban hành Thông báo số 1960/TB-UBND ngày 16/12/2019 về việc từ chối giải quyết hồ sơ của bà Đào Thị Ngọc T.

Trong quá trình bà T có đơn đề nghị kiểm tra lại kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và làm rõ việc tranh chấp đất đai của Công ty N1 tại thửa đất trên để có cơ sở giải quyết cấp GCNQSDĐ cho công dân.

U tiếp tục có ý kiến báo cáo tại Văn bản số 498/UBND ngày 07/3/2022, Văn bản số 2125/UBND ngày 17/11/2022:

- Hiện nay, U vẫn giữ nguyên kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà Đào Thị Ngọc T tại Công văn số 291/UBND ngày 19/3/2019.

- Thửa đất thuộc khu vực có phát sinh tranh chấp giữa Công ty C2 (nay là Công ty N1) và các ông: Phạm Bá L, Lê Viết H1 theo Biên bản làm việc ngày 22/08/2001 tại U;

- Việc hòa giải giữa Công ty và các ông: Phạm Bá L, Lê Viết H1 không thành kéo dài từ năm 2001 đến nay và thửa đất bà Đào Thị Ngọc T đang đề nghị đăng ký cấp giấy chứng nhận thuộc khu vực tranh chấp chưa được giải quyết theo quy định pháp luật.

U có các Văn bản số 1935/UBND-TNMT ngày 31/3/2022, Văn bản số 8195/UBND-TNMT ngày 09/11/2022 trả lời đơn cho bà Đào Thị Ngọc T với nội dung chủ yếu về việc không có cơ sở xem xét giải quyết đề nghị của bà Đào Thị Ngọc T.

Hiện nay, Chủ tịch U đã ban hành Quyết định số 11878/QĐ-UBND.

Như vậy, những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu nêu trên là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường P trình bày:* Đối với nội dung xác định nguồn gốc, quá trình xử lý tranh chấp đất, quá trình sử dụng đất và ý kiến nhận định của địa phương đã được thể hiện tại Công văn số 383/UBND ngày 17/3/2023 và Công văn số 2125/UBND ngày 17/11/2022 của UBND phường P về việc có ý kiến xác minh nội dung khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T.

\* *Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N1 trình bày:* Nguyên phần đất trước đây Công ty F17 tranh chấp với các hộ dân là ao nước nằm ngoài khuôn viên diện tích đất Công ty F17 thuê của Nhà nước, là nơi Công ty F17 thải nước bẩn ra trong quá trình sản xuất hải sản. Ranh giới diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty N1 với ao là bờ tường kiên cố đã có từ khoảng năm 1987. Năm 2001, sau khi hòa giải tranh chấp đất với các hộ dân tại UBND phường do Công ty N1 không có giấy tờ tài liệu về ao nước nên Công ty N1 đã từ bỏ việc tranh chấp, gia cố và tu sửa bờ tường cho đẹp hơn, làm hệ thống xử lý nước thải trong phần đất của Công ty N1, Công ty cũng không thuê ao nước của nhà nước. Công ty N1 xác định không tranh chấp, không có quyền lợi liên quan đến ao nước nói chung và thửa đất số 51 thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Ngọc T. Mẹ bà T là người mua đất và cho bà T sử dụng thửa đất số 51 từ năm 2002 đến nay, vì vậy cần cấp GCNQSDĐ cho bà T để bảo vệ quyền lợi của bà T.

Kèm theo đơn khởi kiện, ý kiến người bị kiện, ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự đã nộp các tài liệu chứng cứ đã được công khai tại biên bản công khai chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm.

Toà án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành đối thoại để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng người bị kiện vắng mặt, nên việc đối thoại không thể thực hiện được. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà mở phiên tòa xét xử công khai để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và người tham gia tố tụng khác đều đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ngọc T.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người khởi kiện, người bị kiện, người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người bị kiện vắng có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 158 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Các quyết định hành chính bị khởi kiện và yêu cầu của người khởi kiện là quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai, nên yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ngọc T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Ngày 17/5/2023, Chủ tịch Ủy ban hành Quyết định số 11878/QĐ-UBND. Ngày 27/12/2023, bà Đào Thị Ngọc T có đơn khởi kiện vụ án hành chính là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[1.4] Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án hành chính là đúng thẩm quyền theo Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của khởi kiện của bà Đào Thị Ngọc T:

[2.1] Về việc sử dụng thửa đất số 51:

[2.1.1] Về việc sử dụng đất của bà Đào Thị Ngọc T:

Thửa đất số 51, tờ số 56 bản đồ địa chính phường P tọa lạc tại 2 N, phường P, thành phố N, với diện tích đo vẽ thực tế 82,5m<sup>2</sup>.

Đối chiếu Bản đồ địa chính qua các thời kỳ: Theo Sổ mục kê năm 1985 thuộc thửa đất số 11 (một phần) tờ bản đồ số 05, loại đất: Ao; theo Bản đồ địa chính năm 1996 thuộc thửa 76 (một phần) tờ bản đồ 9D-IV-B-a, tổng diện tích 715m<sup>2</sup>, loại đất: Ao.

Thửa đất số 51 có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị D1 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Bá L và ông Lê Việt H1 theo Hợp đồng số 176/2021. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị D1 canh tác trồng chuối và rau muống. Quá trình sử dụng, bà D1 đã kê khai đóng thuế đất nông nghiệp tại địa phương.

Đến năm 2003, bà D1 tặng cho thửa đất số 51 cho bà Đào Thị Ngọc T theo Giấy cho tài sản ngày 20/10/2003. Thửa đất đã được bà T xây tường rào bao quanh đất bằng gạch và tiếp tục canh tác trồng xoài, ổi, chuối, đu đủ...

Tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2001 do Ủy ban lập về việc tranh chấp đất tại khu đất Tổ B khóm P, phường P giữa Công ty N1 với ông Lê Việt H1, Phạm Bá L: Ông Lê Việt H1 và ông Phạm Bá L “xuất trình giấy tờ ông Lê Thu H2 xin khai hoang từ ngày 18/4/1989 và được UBND phường P và Phòng Nông nghiệp xác nhận ngày 20/5/1989”.

Như vậy, thửa đất số 51 bà T trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2003 do mẹ là bà Nguyễn Thị D1 (Nhận chuyển nhượng của ông H1, ông L) tặng cho mà trước đó cha ông Lê Việt H1 là ông Lê Thu H2 (sau này cho lại ông H1) khai hoang và được sự đồng ý của chính quyền địa phương.

[2.1.1] Về việc sử dụng đất của Công ty N1:

Ngày 04/4/1987, UBND tỉnh P (Nay là tỉnh Khánh Hòa) ban hành Quyết định số 441/QĐ-UB của về việc giao 20.000m<sup>2</sup> đất để xây dựng Xí nghiệp chế biến thủy đặc sản C, theo Mặt bằng xây dựng Xí nghiệp chế biến thủy đặc sản C không thể hiện rõ phần ao chứa nước thải.

Ngày 23/12/1997, UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 5999/QĐ-UB về việc chuyển xưởng chế biến thủy sản xuất khẩu thuộc Công ty C2 cho Công ty C3 (nay là Công ty N1) tiếp nhận.

Hiện nay, Công ty N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp GCNQSDĐ số CT- 16339 ngày 25/7/2018 với diện tích 28.051,5m<sup>2</sup> và được UBND tỉnh K cấp GCNQSDĐ số T-01438 ngày 26/8/2008 với diện tích 714,7m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 02 GCNQSDĐ là 28.776,2m<sup>2</sup>, sơ đồ thửa đất của GCNQSDĐ không có phần diện tích ao nằm trong khuôn viên lô đất.

Tại công văn số 423/BC-UBND ngày 30/8/2007 của U báo cáo U về việc Công ty N1 phản ánh một số hộ dân lấn chiếm tại lô đất hẻm A Đại lộ N, phường P thể hiện: Qua kiểm tra bản đồ hiện trạng sử dụng đất lập năm 1996 và bản kê khai sử dụng đất của Công ty N1 thì phần diện tích đất ao nằm ngoài khuôn viên quản lý của Công ty và Công ty không kê khai, Công ty đã xây dựng hệ thống xử lý nước thải trong khuôn viên quản lý của Công ty.

Theo hồ sơ lưu trữ tại U về hòa giải giữa Công ty N1 với các ông Phạm Bá L, Lê Viết H1 cho thấy: Tại Văn bản số 323/F17 ngày 08/7/2011 do ông Ngô Văn Í - Giám đốc Công ty N1 ký, có xác định nội dung như sau: “*Phía bên ngoài tường rào của Nhà máy C1 có một lô đất trống, diện tích khoảng 1.200m<sup>2</sup> tại hẻm A Đại lộ N, phường P. Lô đất này trong nhiều năm có sự tranh chấp giữa hai ông Lê Viết H1, Phạm Bá L với Nhà máy C1 nhưng cả hai bên đều chưa chứng minh được quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2009 Công ty N1 có công văn số 646/F17 gửi UBND tỉnh K v/v xin thuê lô đất này để xây dựng nhà tập thể cho công nhân*”. Như vậy, có căn cứ xác định Công ty N1 không sử dụng, không quản lý và không có quyền đối với phần đất này; không có việc UBND tỉnh cho Công ty N1 thuê đất làm nhà ở tập thể cho công nhân.

Về đường hẻm bê tông rộng khoảng 3m ngăn cách khuôn viên đất của Công ty N1 với đất của các hộ dân: Năm 2009, gia đình bà T và các hộ dân tại đây đã đóng góp tiền để thực hiện chủ trương xã hội hoá trong việc xây dựng đường hẻm nội bộ. Thời điểm này, Công ty N1 không có ý kiến phản đối, U cũng đã không xác định phần đất làm đường hẻm là đất của Công ty N1 nên mới có việc U dùng phần đất này để làm đường đi lại cho dân.

Hiện trạng toàn bộ hệ thống nhà xưởng chế biến, khu làm việc, hệ thống vệ sinh, hệ thống xử lý nước thải... đều được thiết kế và xây dựng nằm trong khuôn viên đất của Công ty N1, ngăn cách bằng bức tường xây kiên cố; giữa thửa đất của bà T đang quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ còn tách biệt với tường rào xây của Công ty N1 là con đường bê tông rộng hơn 3m.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty N1 trình bày: Nguyên phần đất trước đây Công ty F17 tranh chấp với các hộ dân là ao nước nằm ngoài khuôn viên diện tích đất Công ty F17 thuê của Nhà nước, là nơi Công

ty F17 thải nước bẩn ra trong quá trình sản xuất hải sản. Ranh giới diện tích đất thuộc quyền sử dụng của Công ty N1 với ao là bờ tường kiên cố đã có từ khoảng năm 1987. Năm 2001, sau khi hòa giải tranh chấp đất với các hộ dân tại UBND phường do Công ty N1 không có giấy tờ tài liệu về ao nước nên Công ty N1 đã từ bỏ việc tranh chấp, gia cố và tu sửa bờ tường cho đẹp hơn, làm hệ thống xử lý nước thải trong phần đất của Công ty N1, Công ty cũng không thuê ao nước của nhà nước. Công ty N1 xác định không tranh chấp, không có quyền lợi liên quan đến ao nước nói chung và thửa đất số 51 thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Ngọc T. Mẹ bà T là người mua đất và cho bà T sử dụng thửa đất số 51 từ năm 2002 đến nay, vì vậy, cần cấp GCNQSDĐ cho bà T để bảo vệ quyền lợi của bà T.

Như vậy, Công ty N1 không tranh chấp, không sử dụng, không có quyền đối với phần diện tích đất ao trong đó có thửa đất số 51.

[2.2] Về yêu cầu hủy Thông báo số 1960/TB-UBND:

Thông báo số 1960/TB-UBND từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà Đào Thị Ngọc T, vì cho rằng: Hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 đang có tranh chấp với Công ty N1.

Theo khoản 11 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT (Bổ sung Điều 11a của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, thì việc từ chối hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ “*khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai*”.

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Tại khoản 3 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành, trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức thì Chủ tịch UBND cấp tỉnh giải quyết hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Như vậy, việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCNQSDĐ khi đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai tiếp nhận. Đối với trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, sau khi UBND cấp xã hòa giải không thành thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Chủ tịch UBND cấp tỉnh hoặc Tòa án nhân dân. Tuy nhiên, Công ty N1 xác định không có yêu cầu tranh chấp, các đương sự khác không cung cấp được văn bản, tài liệu nào thể hiện cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của Công ty N1.

Tại văn bản số 5729/TNMT ngày 14/10/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N đề xuất U hướng xử lý giải quyết đơn của bà Đào Thị Ngọc T đề nghị xem xét cấp GCNQSDĐ nêu: Trường hợp Công ty F17 không cung cấp được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai thì tiếp tục xem xét tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất của bà Đào Thị Ngọc T theo đúng quy định của pháp luật.

Công văn số 291/UBND ngày 19/3/2019 và Danh sách công khai số 174/UBND ngày 25/10/2019 của U xác nhận: Công ty N1 đang tranh chấp thửa đất tại địa chỉ 2 N do bà Đào Thị Ngọc T quản lý, sử dụng, trong khi Công ty N1 không cung cấp được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp

đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai là không đúng.

Như nhận định tại mục [2.2] và nhận định trên, không có căn cứ xác định thửa đất số 51 đang có tranh chấp, nên U ban hành Thông báo số 1960/TB-UBND từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà T với lý do: Hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 đang có tranh chấp với Công ty N1 là không có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu hủy Công văn số 1935/UBND-TNMT:

Ngày 20/01/2022, bà Đào Thị Ngọc T có đơn đề nghị xem xét lại việc xác minh và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51. Tại Công văn số 1935/UBND-TNMT, U trả lời đơn của bà T: Không có cơ sở xem xét giải quyết đề nghị của bà T. Lý do: UBND phường P vẫn giữ nguyên kết quả kiểm tra, xác minh hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của bà T tại Công văn số 291/UBND ngày 19/3/2019.

Như nhận định tại mục [2.2], Công văn số 291/UBND ngày 19/3/2019 của UBND phường P xác nhận: Công ty N1 đang tranh chấp thửa đất tại địa chỉ 2 N do bà Đào Thị Ngọc T quản lý, sử dụng, trong khi Công ty N1 không cung cấp được văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai về việc đã tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai là xác nhận không đúng.

Do đó, Công văn số 1935/UBND-TNMT trả lời: Không có cơ sở giải quyết đề nghị của bà T về việc xem xét lại việc xác minh và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 là không đúng.

[2.4] Về yêu cầu hủy Quyết định số 11878/QĐ-UBND:

Quá trình giải quyết khiếu nại, tại Văn bản số 8194/UBND-TNMT ngày 09/11/2022 của U, U yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại N và Phòng T kiểm tra về tình trạng tiếp nhận đơn thư tranh chấp hiện có tại đơn vị; trường hợp Công ty N1 không cung cấp được văn bản của cơ quan có thẩm quyền thì tiếp tục xem xét tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51. Kết quả rà soát, xác minh: thực tế, Công ty N1 không cung cấp được văn bản, tài liệu tranh chấp. Tuy nhiên, sau đó U không tiếp nhận và thụ lý hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ, mà Chủ tịch U ban hành Quyết định số 11878/QĐ-UBND là không đúng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, bà Đào Thị Ngọc T thuộc đối tượng được cấp GCNQSDĐ, bởi lẽ: Các quy định của pháp luật này không hạn chế đối tượng được cấp GCNQSDĐ phải trực tiếp hay không trực tiếp sản xuất nông nghiệp mới được cấp.

Như nhận định tại mục [2.1], thửa đất số 51 do bà Đào Thị Ngọc T trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2003 có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của những người đã được sự đồng ý của chính quyền địa phương cho phép khai hoang từ năm 1989. Do đó, đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

[2.5] Về yêu cầu buộc U cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51:

Như nhận định tại mục [2.1] đến [2.4], thửa đất số 51 do bà Đào Thị Ngọc T đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị D1 (sau này cho lại bà T) nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Bá L và ông Lê Viết H1. Ông Phạm Bá L và ông Lê Viết H1 xuất trình được giấy tờ ông Lê Thu H2 (cha ông H1) xin khai hoang từ ngày 18/4/1989 và được UBND phường P và Phòng Nông nghiệp xác nhận ngày 20/5/1989 và hiện nay không có tranh chấp. Theo Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thì toàn bộ đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị; theo Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thì toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất ở đô thị. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 cho bà T là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và không ảnh hưởng bởi đối tượng được cấp GCNQSDĐ, nên chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc U cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 cho bà Đào Thị Ngọc T.

Từ nhận định tại mục [2.1] - [2.5], có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Đào Thị Ngọc T về hủy Quyết định số 11878/QĐ-UBND, hủy các quyết định hành chính liên quan: Thông báo số 1960/TB-UBND, Công văn số 1935/UBND-TNMT và buộc U cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 51 cho bà T.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị Ngọc T đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*), bà T tự nguyện chịu chi phí và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên không xét.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Ngọc T nên UBND và Chủ tịch U mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

\* Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ngọc T về các yêu cầu sau:

1.1. Hủy Quyết định số 11878/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N về việc giải quyết khiếu nại của bà Đào Thị Ngọc T (Lần đầu);

1.2. Hủy Công văn số 1935/UBND-TNMT ngày 31/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc trả lời Đơn ghi ngày 20/01/2022 của bà Đào Thị Ngọc T;

1.3. Hủy Thông báo số 1960/TB-UBND ngày 16/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc giải quyết hồ sơ.

1.4. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 56 tại 2 N, phường P, thành phố N cho bà Đào Thị Ngọc T.

**2. Về án phí:** Ủy ban nhân dân thành phố N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí hành chính sơ thẩm.

Trả lại cho bà Đào Thị Ngọc T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Ký hiệu: BLTU/23 số 0000328 ngày 28/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Thời hạn kháng cáo đối với các đương sự vắng mặt là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Đương sự;
- UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Hồng Tuấn**