

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI HÀ NỘI

Bản án số: 533/2024/HC-PT

Ngày: 24/9/2024

Về việc “Khiếu kiện quyết định hành
chính về lĩnh vực quản lý đất đai”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Khánh;

Bà Hoàng Thị Bích Hải.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thủy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 284/2024/TLPT-HC ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai”, do có kháng cáo của người bị kiện đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2023/HC-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10567/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Người khởi kiện:** Ông Nguyễn Công T sinh năm 1978; Địa chỉ: ngõ I M, phường Đ, thành phố T, tỉnh T (Có mặt).

* **Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T và UBND thành phố T;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H - Phó Chủ tịch UBND thành phố T (Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Nguyễn Xuân K - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố T (Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T1 - Chủ tịch UBND phường Đ (Vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Công T2 sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Đ, Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh B (Đều vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Phương T3 (vợ ông Nguyễn Công T); Địa chỉ: ngõ I M, phường Đ, thành phố T, tỉnh T (Có mặt).

*** Người kháng cáo: Người bị kiện UBND thành phố T.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người khởi kiện ông Nguyễn Công T trình bày:*

Gia đình ông đang sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I M, phường Đ, thành phố T, tỉnh T. Thửa đất có nguồn gốc trước đây là nhà máy cửa quản lý, sau đó bỏ hoang. Khoảng năm 1990-1991, ông Phạm Hữu M ra khai hoang, sau đó khoảng năm 1992 bán lại cho anh Nguyễn Công T2, đến năm 1996 anh T2 xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trên đất và sinh sống ổn định. Năm 2008, anh T2 chuyển nhượng lại cho ông (bằng giấy viết tay). Từ đó đến nay gia đình ông trực tiếp quản lý và sinh sống ổn định trên thửa đất này, không tranh chấp với ai.

Ngày 10/10/2011, gia đình ông làm hồ sơ gửi UBND phường Đ, thành phố T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ngày 02/10/2020, ông nhận được Thông báo số 546/UBND-ĐCXD của UBND phường Đ về việc “*Từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên*”. Không đồng ý với Thông báo của UBND phường Đ, ông đã có Đơn khiếu nại trực tiếp gửi đến UBND thành phố T.

Ngày 20/7/2021, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND “*Về việc không chấp nhận nội dung khiếu nại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông*”, lý do: *Vị trí khu đất gia đình ông đang sử dụng nằm trong ranh giới quy hoạch Khu di tích thắng cảnh M và thời điểm ông xây dựng nhà ở là từ năm 2008 là không đúng, không có cơ sở, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, bởi các lý do:*

- Thứ nhất: Theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004; nay được UBND cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của*

ơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất”.

Như vậy, thời điểm ông làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2011 nhưng mãi đến năm 2017 mới có quyết định phê duyệt quy hoạch của UBND tỉnh T. Do đó, việc sử dụng đất của ông là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Thứ hai: Theo Báo cáo số 1081/UBND-ĐCXĐ ngày 18/10/2021 của UBND phường Đ gửi Thanh tra Sở T4 đã xác nhận: tính đến thời điểm hiện tại UBND phường Đ chưa nhận được thông báo thu hồi đất đối với hộ ông Nguyễn Công T, hiện sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Ngoài ra, tính đến thời điểm hiện tại thửa đất và diện tích đất nói trên của ông chưa có cấm mốc giới quy hoạch.

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên và căn cứ vào Báo cáo số 1081/UBND-ĐCXĐ ngày 18/10/2021 của UBND phường Đ, ông khẳng định gia đình ông có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Thứ ba: UBND thành phố T cho rằng ông sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở thời điểm năm 2008 là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được cơ quan Nhà nước cho phép, trong khi đất ông mua lại của ông T2 năm 2008 đã có nhà ở ổn định.

Theo Thông báo số 1081/UBND-ĐCXĐ của UBND phường Đ thì đất của gia đình ông thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 02, bản đồ phường Đ đo vẽ năm 1984 là đất thổ cư (T) chứ không phải đất nông nghiệp.

Vì vậy, Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T từ chối, không giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với gia đình ông là không có cơ sở, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp đối với gia đình ông. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình, ông làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc “Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Công T, ngõ I M, phường Đ, thành phố T”.

2. Buộc UBND phường Đ và UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I M, phường Đ, thành phố T cho gia đình ông theo đúng quy định của pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện - Chủ tịch UBND và UBND thành phố T trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND thành phố T, thửa đất của ông Nguyễn Công T đang sử dụng được thể hiện qua các thời kỳ như sau:

- Bản đồ phường Đ lập năm 1985 theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ, khu đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 43.572m², loại đất (T), sổ mục kê ghi tên Nhà máy cưa.

- Bản đồ phường Đ lập năm 1994 theo Chỉ thị 364/TTg của Thủ tướng Chính phủ, khu đất thuộc tờ bản đồ số 03, không thể hiện số thửa đất.

- Bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011, khu đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m², loại đất (ONT), sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Công T.

- Về nguồn gốc đất: Khu đất của ông Nguyễn Công T đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là Nhà máy cưa quản lý sau đó bỏ hoang, khoảng năm 1990-1991 ông Phạm Hữu M trú tại thôn M, phường Đ ra khai hoang để làm nông nghiệp, sau đó vào khoảng năm 1992-1993 bán lại cho ông Nguyễn Công T2, đến năm 2008 ông T2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Công T, ông T xây dựng nhà ở và công trình phụ. Việc sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Về quy hoạch: Vị trí khu đất của ông Nguyễn Công T đang khiếu nại nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu vực di tích thắng cảnh M, thành phố T, đã được Chủ tịch UBND tỉnh T phê duyệt tại Quyết định số 3791/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 và dự án đã được phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 tại Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 20/3/2020, được chuyển tiếp sang năm 2021.

Quyết định số 881/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh T về việc phê duyệt cục bộ quy hoạch Khu nhà ở xã hội tại phường Q thuộc quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu vực di tích thắng cảnh M, thành phố T thì vị trí khu đất của hộ ông Nguyễn Công T đang khiếu nại nằm trong ranh giới quy hoạch thực hiện dự án.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai thì khu đất gia đình ông Nguyễn Công T đang sử dụng không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông T được sử dụng tạm thời cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất. Việc ông Nguyễn Công T sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở thời điểm năm 2008 là hành vi vi phạm do tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp Luật Đất đai

mà chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, quan điểm của UBND thành phố T giữ nguyên Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc “Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Công T, ngõ I M, phường Đ, thành phố T”.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- UBND phường Đ trình bày:

Thực hiện nội dung buổi làm việc ngày 25/8/2021 của Đoàn thanh tra Sở T4, thanh tra thành phố T và Ủy ban nhân dân phường Đ, UBND phường Đ đã phối hợp với tổ dân phố M1 hoàn thiện việc xác định nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của ông Nguyễn Công T, địa chỉ thửa đất tại ngõ I M, phường Đ, thành phố T làm cơ sở để Đoàn thanh tra giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Công T.

UBND phường Đ giữ nguyên quan điểm giải quyết nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T theo nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc “Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Công T, ngõ I, M, phường Đ, thành phố T”.

- Bà Lê Thị Phương T3 (vợ ông Nguyễn Công T) trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất với trình bày và đề nghị của ông Nguyễn Công T.

** Ông Nguyễn Công T2 và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Trước đây, vào năm 1991 gia đình ông bà mua khu đất của ông Phạm Hữu M, địa chỉ: sau khu tập thể V, phường Đ, thành phố T để ở. Khi mua trên đất gồm có 02 gian nhà cấp 4, một khu bếp, chuồng nuôi dê, chuồng lợn, ao thả cá và một ít loại cây trồng, diện tích khoảng hơn 4.000m².

Sau khi mua của ông M, gia đình ông bà làm thêm chuồng gà, chuồng vịt và kè bờ ao. Đến năm 1996, ông bà có sửa chữa, nâng cấp lại nhà ở, coi nói thêm 01 gian có mái che phía trước, làm sân bằng gạch tro lò. Khi làm và sử dụng không bị chính quyền địa phương và UBND phường Đ yêu cầu dừng lại, không bị xác định là xây dựng trái phép. Đến năm 2008, gia đình ông bà đi làm ăn và sinh sống ở tỉnh B. Ngày 06/01/2008, gia đình ông bà đã viết giấy chuyển nhượng lại khu đất cho ông Nguyễn Công T ở và sinh sống đến nay. Khi bán cho ông T, trên đất có một nhà cấp 04 ba gian, khu bếp, vệ sinh, khu chăn nuôi có chuồng dê, chuồng lợn, chuồng gà, chuồng vịt, ao thả cá và các loại cây trồng trên đất với tổng diện tích hơn 4.000m². Hiện nay gia đình ông T đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chưa được cấp.

Gia đình ông bà có ý kiến như sau:

- Việc gia đình ông T đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

- Đất từ thời ông Phạm Hữu M ở đã có nhà ổn định từ trước năm 1991. Khi bán lại cho gia đình ông ở cũng không tranh chấp với ai, không bị xác định là xây dựng trái phép. Đến nay đã được UBND phường Đ xác nhận là không tranh chấp với ai và đang ở ổn định.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh T căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ giải quyết được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu đất Ngõ I, M, phường Đ, thành phố T cho gia đình ông T, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình ông T.

Do điều kiện ở xa và sức khỏe không được tốt, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Những người làm chứng trình bày:

- Bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà là vợ ông Phạm Hữu M, ông M đã chết năm 2010 do bị bệnh hiểm nghèo.

Khoảng năm 1990-1991 do gia đình bà đông con, ăn ở chật chội nên ông M chồng bà đã ra mảnh đất bỏ hoang xây 02 gian nhà cấp 04 để sinh hoạt ở và chăn nuôi. Khoảng năm 1994-1995 ông T2 đi bộ đội về đã mua lại của gia đình bà để lấy chỗ ở. Gia đình bà đã để lại cho ông T2 và chuyển về ở với bố mẹ chồng.

Sau khi mua của gia đình bà, gia đình ông T2 ở và sau này bán lại cho ai thì bà không nắm rõ.

Vì lý do công việc, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

- Ông Bùi Văn K1 trình bày: Gia đình ông hiện có khu mộ của người em họ tên là Bùi Thị Mộng H2, sinh năm 1945, năm 1948 bị giặc bắn chết. Do gia đình cô Mộng H2 đến nay bố mẹ đã chết, con cháu sinh sống ở xa nên gia đình ông là người chăm nom hương khói.

Trước đây, khi chưa có ai đến ở thì gia đình ông đi lại thăm nom khu mộ trên đất bỏ hoang. Năm 1987 ông đi bộ đội, khi về thì thấy trên đất bỏ hoang trước đây đã có nhà ở (nhà cấp 04) và gia đình ông vẫn đi lại thăm nom khu mộ bình thường. Khoảng 10 năm trở lại đây, khi gia đình ông T rào cổng lại (làm cổng) thì mỗi lần gia đình ông đi thăm mộ phải đi nhờ qua nhà ông T.

Ông khẳng định địa phận khu mộ là đất không thuộc về ai, là đất của Nhà nước. Nếu Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T thì đề nghị trừ phần đất có khu mộ của gia đình nhà ông ra.

Vì lý do công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

- Ông Nguyễn Thế D trình bày: Do ông làm nghề thợ xây nên vào năm 1996 ông Nguyễn Công T2 có nhờ ông đến sửa chữa nhà ở do xuống cấp, xây dựng công trình phụ, kè ao làm đường để tiện cho việc sinh hoạt.

Trước khi sửa chữa lại thì trên đất đã có 02 gian nhà cấp 04, công trình phụ tạm thời, chuồng trại cũ. Gia đình ông T2 đã sinh sống trên diện tích đất này trước khi nhờ ông sửa chữa lại.

Ông chỉ được ông T2 nhờ sửa chữa, cải tạo, xây dựng thêm để tiện sinh hoạt và sinh sống, sau đó gia đình ông T2 bán lại cho ai thì ông không nắm rõ.

Vì lý do công việc, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

* *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ*: Theo sự chỉ dẫn của gia đình ông T, khu đất gia đình ông đang sử dụng có tổng diện tích 4.848,1m² (chưa trừ diện tích khu mộ và hành lang núi), trong đó:

- Diện tích khu mộ 10,8m².
- Diện tích ao 1.526,9m².
- Diện tích khu nhà ở 324,9m².
- Diện tích chuồng trại 251,3m² (144,8m² lợp tôn kèo sắt gạch bê tông, 106,5m² lợp xôximăng, tường gạch bê tông).
- Bờ kè đá bao ao: dài 153,6m (dưới kè chân móng đá, trên xây gạch bê tông).
- Lưới sắt B40 đỡ trụ bê tông, mái lợp xôximăng, diện tích 37,3m².
- Tường xây gạch bê tông cao 90cm, dài 20,1m bên trên có lưới sắt B40 cao 1m.
- Nhà cấp 04 xây tường gạch 20cm, mái tôn, khu bếp mái tôn.

Ý kiến ông Nguyễn Công T: Khi ông Nguyễn Công T2 mua của ông Phạm Hữu M đã có 02 gian nhà cấp 04 lợp ngói và công trình vệ sinh kèm theo. Năm 1996 ông T2 làm thêm phòng khách, khu bếp và chuồng trại. Năm 2008 gia đình ông mua lại của gia đình ông T2 ở đến nay. Quá trình sinh sống, gia đình ông vẫn giữ nguyên hiện trạng và chỉ sửa chữa cải tạo do công trình đã xuống cấp, bị hỏng và lảng lại sân xi măng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2024/HC-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 4 Điều 32, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 204, khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính; Khoản 5, 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 21, Điều 27, Điều 28, Điều 36 và Điều 37 Luật Khiếu nại năm 2011; Khoản 2, 3, 4 Điều 20, khoản 1 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi

hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T.

Hủy một phần Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T về việc “Giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Công T, địa chỉ: ngõ I, M, phường Đ, thành phố T” về nội dung “... ông Nguyễn Công T sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở thời điểm năm 2008 là hành vi vi phạm do tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp Luật Đất đai mà chưa được Cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2024 người bị kiện UBND thành phố T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người khởi kiện ông Nguyễn Công T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện buộc UBND phường Đ và UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I, M, phường Đ, thành phố T cho gia đình ông.

Người bị kiện giữ nguyên nội dung kháng cáo và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu có trong hồ sơ có ý kiến thể hiện: Về nguồn gốc đất, người khởi kiện và người bị kiện đều thừa nhận trước đây do nhà máy của quản lý sau đó bỏ hoang. Ông M, ông T2, ông T không đăng ký sử dụng đất, không được giao đất, ông T không đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ thửa đất này. Như vậy, nguồn gốc đất là của tổ chức, không phải đất ở, ông M, ông T2, ông T tự ý chuyển mục đích sử dụng xây dựng công trình để ở, diện tích đất nằm trong quy hoạch dự án khu di tích nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy một phần Quyết định 6160 là không đúng. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận kháng cáo của UBND thành phố T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ngày 27/01/2022, ông Nguyễn Công T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T; Buộc UBND phường Đ và UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I M, phường Đ, thành phố T cho gia đình ông. Đây là quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai. Tòa án nhân dân tỉnh T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 32; khoản 1 Điều 115; điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện có kháng cáo có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Bản án sơ thẩm xác định về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, về quyết định hành chính liên quan, về tư cách những người tham gia tố tụng trong vụ án đúng quy định pháp luật. Việc chứng minh, thu thập chứng cứ đã được thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định tại chương VI Luật Tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo của người bị kiện trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

[3.2]. Về nguồn gốc đất: Ông Nguyễn Công T trình bày, nguồn gốc thửa đất gia đình ông đang sử dụng tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I M, phường Đ, thành phố T, tỉnh T trước đây do Nhà máy cửa quản lý, sau đó bỏ hoang. Khoảng năm 1990-1991, ông Phạm Hữu M ra khai hoang, sau đó khoảng năm 1992 bán lại cho ông Nguyễn Công T2, năm 1996 ông T2 xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống trên đất và sinh sống ổn định đến năm 2008

ông T2 chuyển nhượng lại cho ông (bằng giấy viết tay). Từ đó đến nay gia đình ông trực tiếp quản lý và sinh sống ổn định trên thửa đất này, không tranh chấp với ai.

Ngày 10/10/2011, ông T làm hồ sơ gửi UBND phường Đ, thành phố T đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/10/2020, ông nhận được Thông báo số 546/UBND-ĐCXD UBND phường Đ về việc “*Từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên*”. Không đồng ý với Thông báo của UBND phường Đ, ông đã có Đơn khiếu nại trực tiếp gửi đến UBND thành phố T.

Ngày 20/7/2021, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND “*Không chấp nhận nội dung khiếu nại đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông*”. Không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thành phố T, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T và buộc UBND phường Đ, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m² (theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2011), địa chỉ thửa đất: Ngõ I M, phường Đ, thành phố T cho gia đình ông.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T, hủy một phần quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T. Sau khi xét xử sơ thẩm người bị kiện là UBND thành phố T có kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Công T khiếu nại đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cơ sở là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Xét kháng cáo của người bị kiện, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện Quyết định giải quyết khiếu nại số 6160/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của Chủ tịch UBND thành phố T: Căn cứ nội dung phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Công T, địa chỉ thửa đất tại Ngõ I, M, phường Đ, thành phố T do Tổ dân phố M1 tổ chức ngày 21/9/2021, ngày 01/10/2021 và hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương thì nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Công T được xác định như sau:

- Về hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ:

+ Hồ sơ 299/TTg đo vẽ năm 1984, thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 02, diện tích nguyên thửa 43.572m², loại đất T, sổ mục kê ghi tên sử dụng là Nhà máy cưa.

+ Hồ sơ địa chính phường Đ năm 1994, thuộc tờ bản đồ số 03, không có sổ thửa.

+ Hồ sơ địa chính phường Đ năm 2011, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 61, diện tích 4.138,4m², loại đất ODT; sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Công T.

- *Về nguồn gốc sử dụng đất:* Thửa đất ông Nguyễn Công T đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là Nhà máy cửa quản lý sau đó bỏ hoang, khoảng năm 1990-1991 ông Phạm Hữu M, trú tại thôn M, phường Đ, T khai hoang thả cá, nuôi gia cầm, năm 1993 bán lại cho ông Nguyễn Công T2, sau đó ông T2 vào miền N sinh sống mới chuyển lại cho ông Nguyễn Công T một phần vào năm 2008.

- *Thời điểm xây dựng công trình trên đất:* Căn cứ nội dung phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất đối với thửa đất mà ông Nguyễn Công T đang có đơn khiếu nại: nguồn gốc ngôi nhà ông Nguyễn Công T đang ở do ông Nguyễn Công T2 đầu tư xây dựng năm 1996, đến năm 2008 bán lại cho ông Nguyễn Công T.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị P (vợ ông Phạm Hữu M) trình bày khu đất ông T đang khiếu nại do chồng bà khai hoang từ năm 1990-1991 làm nhà ở và thả cá, nuôi gia cầm, khoảng năm 1994-1995 đã bán lại cho ông Nguyễn Công T2. Ông Nguyễn Thế D cho biết năm 1996 ông Nguyễn Công T2 đã nhờ ông đến sửa chữa nhà do xuống cấp, xây dựng công trình phụ, kê ao làm đường để tiện cho việc sinh hoạt. Trước khi sửa chữa lại thì trên đất đã có 02 gian nhà cấp 04, công trình phụ tạm thời, chuồng trại cũ.

Như vậy, khu đất của ông Nguyễn Công T đang sử dụng có nguồn gốc của ông Phạm Hữu M sử dụng để thả cá, nuôi gia cầm giai đoạn 1990-1991, sau đó ông M bán lại cho ông Nguyễn Công T2 vào khoảng năm 1992-1993, xây dựng nhà vào mục đích đất ở khoảng năm 1996, sau đó ông T2 nhượng lại cho ông Nguyễn Công T một phần vào năm 2008. Khu nhà đất hộ ông T đang sử dụng có nhà ở, công trình phụ trợ trên đất, được xây dựng sử dụng vào mục đích đất ở từ năm 1996, sử dụng ổn định, không có tranh chấp; hiện tại không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng trước thời điểm phê duyệt quy hoạch (thời điểm sử dụng vào mục đích đất ở từ năm 1996, đến năm 2017 mới phê duyệt quy hoạch), đến nay chưa có thông báo thu hồi đất để thực hiện quy hoạch Khu di tích danh thắng M.

Quá trình sử dụng đất, các hộ ông Phạm Hữu M, ông Nguyễn Công T2, ông Nguyễn Công T đều không bị cơ quan có thẩm quyền nào ngăn chặn, xử lý vi phạm về việc sử dụng đất. Việc sử dụng đất của hộ ông T sau khi nhận chuyển nhượng của ông T2 đã thể hiện trong hồ sơ địa chính phường Đ do vẽ năm 2011, hộ ông T đã có tên trong hồ sơ địa chính và thể hiện loại đất là ODT. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, UBND phường Đ và UBND thành phố T không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc ngăn chặn, xử lý vi phạm đối với các hộ sử dụng đất nêu trên do có vi phạm về việc sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính và trình bày của UBND phường Đ, UBND thành phố T thì khu đất gia đình ông T đang sử dụng trước đây thuộc Nhà máy cửa quản lý, đã được xác

định là đất “T”, sau đó nhà máy cưa bỏ hoang, ông M ra khai hoang sử dụng đến năm 1993 bán lại cho ông T2, ông T2 sử dụng vào mục đích đất ở từ năm 1996 phù hợp với quá trình quản lý đất cũng như các văn bản xác minh quá trình biến động đất và ý kiến của đại diện lãnh đạo Nhà máy cưa thể hiện Nhà máy không quản lý phần diện tích đất đang bị khởi kiện. UBND phường Đ và UBND thành phố T không cung cấp được tài liệu nào chứng minh là đất nông nghiệp, cũng không thuộc trường hợp đất do UBND phường thực hiện quyền quản lý đất chưa sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường Đ và UBND thành phố T xác định ông Phạm Hữu M trước đây đã vi phạm về việc sử dụng đất, đã chiếm đất sử dụng mà chưa được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp để xây dựng nhà ở và cho rằng việc lập bản đồ 299 (năm 1984) đã ghi sai loại đất là đất “T” là không đúng hiện trạng sử dụng đất thời điểm đó, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh.

Vì vậy, không có căn cứ xác định ông Nguyễn Công T sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở thời điểm năm 2008, không có hành vi vi phạm do tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp Luật Đất đai mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai như trình bày của UBND phường Đ và UBND thành phố T.

[4.2]. Ông Nguyễn Công T còn có yêu cầu khởi kiện buộc UBND phường Đ và UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với thửa đất đang khiếu kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ để làm rõ: thời điểm ông T có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thời điểm nào? Có đúng thời điểm ngày 10/10/2011 như ông T trình bày không? Diện tích đất đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thời điểm đó có phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương không? Lý do chưa được cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đó xem xét và giải quyết? Lãnh đạo Nhà máy cưa xác định Nhà máy không quản lý phần diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng, vậy ý kiến của UBND phường Đ và UBND thành phố T về nội dung này như thế nào? Không xem xét và quyết định chấp nhận hay bác yêu cầu đối với nội dung yêu cầu khởi kiện trên là giải quyết thiếu yêu cầu của người khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ; quyết định của bản án giải quyết thiếu yêu cầu của người khởi kiện, cấp phúc thẩm không khắc phục được. Từ đó có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5]. Về án phí: Án phí hành chính sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án; các đương sự không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố T; Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2023/HC-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh T và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả Ủy ban nhân dân thành phố T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu số 0000138 ngày 07/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T.

Án phí hành chính sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

*** Nơi nhận:**

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- Cục THADS tỉnh T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà