

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 03/2025/HC-PT

Ngày: 18-4-2025

Về khiếu kiện hành vi hành chính
về quản lý đất đai.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Đỗ Minh Nhựt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Trần Đình Phi
Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2025/TLPT-HC ngày 10 tháng 02
năm 2025 về “Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 03/2024/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm
2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2025/QĐHC-PT
ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Trần Minh T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Trung N, sinh
năm 2000.

Địa chỉ: Khu phố 3A, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (Theo văn
bản ủy quyền ngày 16/7/2024) – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Bà Mai Thị
Kim S – Luật sư Công ty Luật S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L.

Địa chỉ: Khu phố A, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Trần Văn T1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2024 và ngày 14/11/2024) – vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Tuấn A, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu phố C, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:*

Vào cuối năm 2021, ông Trần Minh T có mua của bà Trần Thị H một mảnh đất và căn nhà cấp 4 có diện tích 48m², tọa lạc khu phố C, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng.

Về nguồn gốc đất: Diện tích đất này là toàn bộ thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 do bà H đứng tên trên giấy Biên nhận hồ sơ đăng ký số 4497/BNHS-VPĐK cấp bởi Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hoà ngày 02 tháng 12 năm 2014.

Vì đất và nhà bà H bán cho ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T và bà H thống nhất tạm thời ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T bằng việc chuyển nhượng giấy tay (có Văn phòng luật sư S chi nhánh số 1 soạn thảo). Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T và bà H đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông T theo đúng quy định của pháp luật.

Sau đó, các bên thỏa thuận để ông T đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo Biên nhận hồ sơ đăng ký số 4497/BNHS-VPĐK cấp bởi Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hoà ngày 02 tháng 12 năm 2014 mang tên bà Trần Thị H. Do đó, ngày 09 tháng 12 năm 2021, bà Hương ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T theo Hợp đồng ủy quyền số 005020, Quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 09 tháng 12 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng N, để ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Cùng ngày ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, các bên thỏa thuận cho bà H thuê lại căn nhà và đất nêu trên kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2021 đến hết ngày 12 tháng 5 năm 2022 với giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng và có lập biên bản thỏa thuận cam kết những nội dung trên.

Ngày 15 tháng 05 năm 2022, ông T biết được ông Phạm Tuấn A đã vây tôn, rào khung cửa sắt quanh trước nhà, ngăn cản nhà ra làm nhà để xe, không cho ông Tiểu vào.

Ngày 22 tháng 05 năm 2023, ông Tiểu đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân

dân phường L tổ chức hòa giải với ông Phạm Tuấn A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đối với thửa đất số 109, tờ 116, tọa lạc tại phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai nhưng không được chấp thuận bởi lý do không có đủ cơ sở để tổ chức hòa giải. Ông T không đồng ý với nội dung trả lời trên của Ủy ban nhân dân phường L bởi các lý do sau:

Ủy ban nhân dân phường L không tiến hành xác minh được với bà Trần Thị H, chỉ tiến hành xác minh nguồn gốc đất từ một phía ông Phạm Tuấn A và căn cứ vào người đang quản lý là ông Tuấn A để không chấp nhận yêu cầu của ông T là phiên diện, không khách quan;

Ông Tuấn A không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản đang quản lý; căn nhà đã có tranh chấp từ trước, đã bị lập biên bản về việc xây dựng trái phép nhưng Ủy ban nhân dân phường L vẫn để ông Tuấn A tiếp tục xây dựng, quản lý, sử dụng để từ đó cho rằng ông T không chứng minh được việc quản lý, sử dụng đất ổn định là không đúng;

Theo quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai thể hiện Ủy ban nhân dân phường L không có quyền ra quyết định hay phán quyết liên quan đến tranh chấp đất đai, cũng như xác định có cơ sở hay không có cơ sở để tổ chức hòa giải. Vì thế, có thể thấy rằng phạm vi giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp xã chủ yếu ở khâu hòa giải, bao gồm từ khâu tiếp nhận hồ sơ đến kết thúc hòa giải kể cả hòa giải thành hoặc không thành. Việc hòa giải thông qua Ủy ban nhân dân cấp xã liên quan đến tranh chấp đất đai được xem là một khâu bắt buộc trong giải quyết tranh chấp theo pháp luật hiện hành. Kết quả hòa giải của Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ sở tiếp nhận, xử lý việc tranh chấp đất đai ở những cấp cao hơn. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân cấp xã không có quyền ra quyết định hay phán quyết liên quan đến tranh chấp đất đai.

Từ những nội dung nêu trên, ông T nhận thấy, việc Ủy ban nhân dân phường L trả lời về việc không tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông T và ông Phạm Tuấn A là không đúng. Ủy ban nhân dân phường L cố ý bao che, bảo vệ quyền lợi cho ông Phạm Tuấn A không có căn cứ quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Sau khi nhận được văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân phường L, ông T đã làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường L đối với Văn bản số 382/UBND của Ủy ban về việc trả lời đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai của ông T. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân phường L không giải quyết yêu cầu khiếu nại của ông T.

Do đó, ông Trần Minh T làm đơn khởi kiện đối với hành vi không hòa giải của Ủy ban nhân dân phường L, thành phố Biên Hòa là trái quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết buộc Ủy ban nhân dân phường L tổ chức hòa giải giữa ông Trần Minh T với ông Phạm Tuấn A về việc tranh chấp đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại

khu phố C, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

** Theo văn bản trình bày ý kiến, người đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày:*

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, Ủy ban nhân dân phường L có tiếp nhận đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai và tài sản trên đất của ông Trần Minh T, ngụ tại khu phố B, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai, đơn ký ngày 22 tháng 5 năm 2023.

Nội dung đơn: Ông Trần Minh T yêu cầu Ủy ban nhân dân phường L tổ chức hòa giải tranh chấp đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Tuấn A, ngụ tại khu phố C, phường L, thành phố H liên quan đến thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại khu phố C, phường L. Đã được cấp Biên nhận hồ sơ đăng ký số 4497/BNHS-VPĐK cho bà Trần Thị H ngày 02 tháng 12 năm 2014.

Sau khi xem xét hồ sơ liên quan gửi kèm theo đơn của ông Trần Minh Tiểu, qua xác minh và rà soát trên hệ thống Bản đồ địa chính năm 2014 của Phường.

Về nguồn gốc thửa đất: Đất có nguồn gốc do Quốc phòng bàn giao theo QĐ số 760/TTG ngày 21 tháng 11 năm 1995 của thủ tướng chính phủ cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quản lý. Ông Mai Văn D tự vào sử dụng và kê khai đăng ký năm 2000 thửa đất số 119, tờ bản đồ số 51 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đến năm tháng 02 năm 2003 chuyển nhượng cho bà Chu Thị M sử dụng, đến tháng 6 năm 2003 chuyển nhượng (giấy tay) cho bà Trần Thị H. Năm 2014, đo đạc bản đồ địa chính mới phường L bà Trần Thị H kê khai đăng ký đất đai thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 có diện tích 47.9 m², được cấp Biên nhận đăng ký số: 4497/BNHS-VPĐK ngày 02 tháng 12 năm 2014, thửa đất 109 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, Ủy ban nhân dân phường L đã mời bà Trần Thị H để xác minh các nội dung đơn yêu cầu của ông Trần Minh T. Tuy nhiên, bà H không có mặt tại thời điểm xác minh. Ủy ban nhân dân phường đã đề nghị Công an phường xác minh bà H còn sinh sống tại địa phương hay không, kết quả xác minh bà Trần Thị H, sinh năm 1969 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 1, khu phố C, phường L, tuy nhiên hiện nay bà H không còn sinh sống tại địa phương, hiện bà H đi đâu làm gì không rõ.

Về xác minh đối với ông Phạm Tuấn A: Ngày 22 tháng 6 năm 2023, Ủy ban nhân dân phường L làm việc với ông Phạm Tuấn A và được biết ngày 16 tháng 5 năm 2021, ông Tuấn A nhận chuyển nhượng giấy tay của bà Trần Thị H. Do căn nhà và thửa đất có một phần diện tích nằm trong dự án Suối Linh, ông Tuấn A đã tháo dỡ căn nhà và bàn giao đất cho bên Ban Quản lý dự án thành phố Biên Hòa để triển khai thi công dự án. Ông Tuấn A khẳng định không có quan hệ, quen biết và giao dịch chuyển nhượng, hoán đổi diện tích thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 từ ông Trần Minh T. Hiện căn nhà và thửa đất thửa nêu trên do ông Phạm Tuấn A đang quản lý và sử dụng để ở.

Theo nội dung đơn ông Trần Minh T yêu cầu: Ông Phạm Tuấn A giao trả căn nhà và toàn bộ thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116, với diện tích 48m² tọa lạc tại, khu phố C, phường L cho ông T.

Căn cứ quy định tại điểm a, Khoản 3, điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 21 và Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai. Từ những cơ sở, tài liệu liên quan, quá trình xác minh, Ủy ban nhân dân phường Long Bình nhận thấy ông Trần Minh T không cung cấp đủ giấy tờ chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định và giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng đất đai theo quy định Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Đồng thời theo biên bản xác minh giữa ông Phạm Tuấn A và ông Trần Minh T không phát sinh việc chuyển nhượng, hoán đổi diện tích thửa đất số 109 tờ bản đồ số 116 mà nhận chuyển nhượng (giấy tay) cùng một người là bà Trần Thị H. Hiện nay, bà H không còn sinh sống tại địa phương, đi đâu làm gì không rõ. Vì vậy, nội dung đơn yêu cầu của ông Trần Minh T không có cơ sở để tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định.

** Theo biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn A trình bày:*

Ngày 16 tháng 5 năm 2021, ông và bà Trần Thị H thỏa thuận lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Ông đã giao tiền đủ cho bà H. Do bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất trên nên các bên chỉ làm giấy chuyển nhượng tay mà không công chứng, chứng thực. Trong giấy chuyển nhượng có tên anh Dương Văn H là con của bà H vì anh H ở cùng bà H, để làm chứng sự việc mua bán chứ tài sản không liên quan gì đến anh H.

Khi nhận chuyển nhượng của bà H thì bà H chỉ giao cho ông bản photo của biên nhận hồ sơ đăng ký của thửa đất còn bản chính thì bà H nói đã bị thất lạc.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông cùng vợ sử dụng ngay để ở và làm nơi để xe cho những phòng trọ của vợ chồng ông bị giải tỏa mà không có ai tranh chấp hay yêu cầu. Đến tháng 5 năm 2022, khi ông tháo dỡ nhà để bàn giao cho dự án Suối Linh thì ông T đến tranh chấp cho rằng là nhà, đất trên đã mua của bà H, có biên nhận của bà H và yêu cầu ông không được tháo dỡ, sửa chữa.

Sau khi xảy ra tranh chấp, ông làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường L giải quyết việc ông T cản trở việc sửa chữa nhà, đồng thời ông có biết việc ông T cũng làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường L giải quyết cho rằng ông xây dựng trái phép.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T vì nhà, đất nêu trên ông nhận chuyển nhượng của bà H trước ông T, ông không quen biết cũng như liên quan đến ông T.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm (theo Bản luận cứ ngày 26 tháng 9 năm 2024):

Việc Ủy ban nhân dân phường L chỉ tiến hành xác minh nguồn gốc đất từ một phía là ông Phạm Tuấn A là phiên diện, thiếu khách quan; ông Tuấn A không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản đang quản lý; căn nhà đã có tranh chấp từ trước, đã bị lập biên bản về việc xây dựng trái phép nhưng Ủy ban nhân dân phường L vẫn để ông Tuấn A tiếp tục xây dựng, quản lý, sử dụng để từ đó cho rằng ông T không chứng minh được việc quản lý, sử dụng đất ổn định là không đúng; đồng thời, theo quy định tại Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai thể hiện Ủy ban nhân dân phường L không có quyền đưa ra quyết định hay phán quyết liên quan đến tranh chấp đất đai, cũng như xác định có cơ sở hay không có cơ sở để tổ chức hòa giải. Từ các căn cứ trên, yêu cầu Tòa án tuyên hành vi không tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân phường L là trái quy định và buộc Ủy ban nhân dân phường L tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định.

* Tại bản án sơ thẩm số 03/2024/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân thành phố Biên Hòa đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T, tuyên hành vi không tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Minh T và ông Phạm Tuấn A đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116, tọa lạc tại phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai là trái quy định pháp luật, buộc Ủy ban nhân dân phường L chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Tại đơn kháng cáo đề ngày 15/11/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T với lý do: Không có cơ sở xác định cụ thể ông Trần Minh T là đối tượng sử dụng đất đai do ông T không cung cấp được các giấy tờ, tài liệu thể hiện ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 109, tờ số 116 phường L. Cụ thể là việc mua bán, chuyển nhượng, cho thuê lại đất giữa ông T với bà Trần Thị H không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; ông T không trực tiếp quản lý mà do ông Phạm Tuấn A, cũng nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Trần Thị H và hiện là người trực tiếp quản lý sử dụng; Ủy ban cũng không làm việc được với bà Trần Thị H do bà H không còn cư trú tại địa phương. Do đó, ông T đề nghị tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai với ông Phạm Tuấn A đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 phường L là không có cơ sở và không đúng đối tượng là người đang thực tế sử dụng đất đai có đất bị tranh chấp.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Người bị kiện không tiến hành hòa giải tranh chấp đất giữa ông Trần Minh T và ông Phạm Tuấn A đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 phường L là trái quy định tại Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Người bị kiện gửi đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về diễn biến hành vi hành chính bị khởi kiện: Năm 2014, bà Trần Thị H kê khai đăng ký thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 phường L, thành phố H và được cấp Biên nhận đăng ký, trên đất có căn nhà cấp 4. Ngày 12/11/2021, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng lại nhà đất này cho ông Trần Minh T và ngày 09/12/2021, bà H thuê lại theo Biên bản thỏa thuận cam kết ký với ông T. Tuy nhiên trước đó vào ngày 16/5/2021, bà H đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông Phạm Tuấn A. Ngày 03/4/2023, ông T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng thửa đất này với ông A. Ngày 10/4/2023, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thông báo yêu cầu ông T sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, trong đó có yêu cầu bổ sung biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương. Ngày 22/5/2023, ông T gửi Đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường L tiến hành hòa giải tranh chấp đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất với ông A. Tại văn bản số 382/UBND ngày 27/6/2023 về việc trả lời đơn đề nghị hòa giải tranh chấp của ông Tiểu, Chủ tịch UBND phường L cho rằng không có cơ sở để tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn yêu cầu của ông T nên ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ủy ban nhân dân phường L tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông với ông Phạm Tuấn A.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: Theo diễn biến hành vi hành chính và yêu cầu khởi kiện của ông T nêu trên, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai” là đúng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30 và Điều 31 của Luật Tổ tụng hành chính.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 28/6/2023, ông T nhận được văn bản số 382/UBND ngày 27/6/2023 của Chủ tịch UBND phường L, ông T gửi đơn khởi kiện vào ngày 17/11/2023 là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[5] Về xác định tư cách đương sự: Theo quy định tại khoản 3 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013 thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình, ngoài ra còn được đề cập tại mục 11 Giải đáp số 02/2018/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2018 của Tòa

án nhân dân tối cao, theo đó hành vi không tổ chức hòa giải cơ sở đối với tranh chấp đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định người bị kiện là UBND phường L là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử điều chỉnh, xác định lại người bị kiện trong vụ án là Chủ tịch UBND phường L, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Về việc vắng mặt của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện đồng ý xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện; người đại diện hợp pháp của người bị kiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 225 của Luật Tố tụng hành chính.

[7] Về kháng cáo:

[7.1] Ngày 03/4/2023, ông T gửi Đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Tuấn A tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, yêu cầu ông A trả lại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 16 phường L. Thửa đất này chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho tổ chức hay cá nhân nào nên có cơ sở xác định tranh chấp giữa ông T và ông A là tranh chấp đất đai. Theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai 2013, ông T được lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai là Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”*. Như vậy, điều kiện về hòa giải cơ sở tại Ủy ban nhân dân cấp xã là một điều kiện bắt buộc để khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa cũng đã có văn bản yêu cầu ông T bổ sung biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương nên ông T có đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai với ông A tại Ủy ban nhân dân phường L theo quy định.

[7.2] Sau khi nhận đơn, Ủy ban phường đã tiến hành thẩm tra, xác minh tìm hiểu nguyên nhân phát sinh tranh chấp, thu thập giấy tờ, tài liệu có liên quan do các bên cung cấp về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất nhưng không thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải, tổ chức cuộc họp hòa giải theo quy định. Tại văn bản số 382/UBND ngày 27/6/2023 về việc trả lời đơn của ông T, Chủ tịch UBND phường L viện dẫn các lý do để không tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai là do ông T không cung cấp đủ giấy tờ chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định và giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng đất đai theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và Điều 21, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Đồng thời, giữa ông T và ông A không phát sinh việc chuyển nhượng, hoán đổi diện tích thửa đất số 109, tờ bản đồ số 16 phường L.

[7.3] Xét các lý do người bị kiện viện dẫn là không phù hợp, vì theo đơn ông T chỉ đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai tại cơ sở, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành không có quy định các bên tranh chấp phải cung cấp đầy đủ giấy tờ chứng minh quá trình sử dụng đất ổn định và giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng đất đai theo quy định thì mới tổ chức hòa giải, cũng không quy định các trường hợp không được hòa giải. Ông T không trực tiếp sử dụng đất, giữa ông T và ông A không phát sinh việc chuyển nhượng, hoán đổi diện tích thửa đất số 109, tờ bản đồ số 16 phường L nhưng cả hai đều nhận chuyển nhượng từ bà H và phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng. Do vậy, việc không tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn yêu cầu của ông T là không hợp pháp, trái quy định tại khoản 3 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự. Theo đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện.

[8] Về án phí: Người bị kiện phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận, 300.000đ án phí hành chính phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho người khởi kiện.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L, giữ nguyên bản án sơ thẩm hành chính thẩm số 03/2024/HC-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng các Điều 202, 203 và 204 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L về “Khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai”.

Tuyên bố hành vi không tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Trần Minh T và ông Phạm Tuấn A đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 116 phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L là trái pháp luật. Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L chấm dứt hành vi trái pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả ông Trần Minh T 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001627 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) do Ủy ban nhân dân phường L nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004943 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Hưng