

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **64/2023/HC-ST**

Ngày: **22/9/2023**

*V/v khiếu kiện hành vi hành chính
hành chính trong lĩnh vực đất đai*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Quốc Hiệp

Ông Lê Thanh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án thụ lý số: 142/2022/TLST-HC ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2023/QĐXXST-HC ngày 28/8/2023 giữa:

- Người khởi kiện: Ông **Đặng Thanh M**, sinh năm 1940.

Địa chỉ: **5, Khu phố F, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông **Đặng Thanh D**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: **5 Chữ Đ, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Người bị kiện: **Ủy ban nhân dân thành phố B.**

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông **Nguyễn Duy T** – Phó Chủ tịch **UBND thành phố B.**

Địa chỉ: **Số B V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông **Võ Phương**

T1 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đặng Thanh D**, sinh năm 1972.

2. Ông **Đặng Thanh T2**, sinh năm 1970.

3. Ông **Đặng Thanh T3**, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: **5 Chữ Đ, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4. Ông **Đặng Thanh C**, sinh năm 1976

Địa chỉ: **5, Khu phố F, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

5. **Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B.**

Địa chỉ: **Đường T, H, TP B, tỉnh Đồng Nai.**

(Các đương sự đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện ông **Đặng Thanh M** do ông **Đặng Thanh D** là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông **M** yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bên bị kiện:

Tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với phần diện tích 608,5m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 thuộc **phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** của **Ủy ban nhân dân thành phố B** là trái quy định pháp luật.”

Lý do: Căn nhà hiện gia đình ông đang ở có nguồn gốc từ sự trao đổi giữa vợ chồng ông và bà **Nguyễn Thị H** theo thỏa thuận trong Giấy đổi nhà, được lập ngày 30/03/1980. Ngày 13/05/2000 vợ chồng ông nộp hồ sơ đăng ký nhà ở (sau đây gọi tắt là HS2000), tại Biên nhận hồ sơ số 968/TTKT.ĐC do Sở địa chính Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/05/2000. Nhưng hơn 22 năm trôi qua, gia đình ông không nhận được bất kỳ phản hồi nào về kết quả giải quyết hồ sơ này. Do thiếu hiểu biết pháp luật, cộng với niềm tin rằng các cấp có thẩm quyền luôn làm đúng, nên ông **M** vẫn kiên nhẫn chờ đợi mà không gửi đơn thư khiếu nại về việc hồ sơ của gia đình ông bị chậm giải quyết. Thời gian gần đây, đứng trước yêu cầu cấp bách phải chia tài sản cho các con do tuổi đã quá cao, sức đã yếu, ông **M** đã gửi đơn thư đến **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B** về việc yêu cầu giải quyết dứt điểm hồ sơ của ông **M** (gửi vào các ngày 10/08/2022, 06/09/2022, và 26/09/2022).

Ngày 13/10/2022, ông **M** nhận được Văn bản số 5248/VPĐK.BH-ĐKCG đề ngày 05/10/2022 về việc trả lời các đơn thư của ông **M**. Nội dung Văn bản số 5248 cho biết: **Ủy ban nhân dân thành phố B** đến nay chưa giải quyết dứt điểm HS2000 (theo hướng cấp sổ hồng cho gia đình ông **M**) là vì có văn bản của **Ủy ban nhân dân phường H** cho rằng gia đình ông **M** “lấn chiếm đường để sử dụng với diện tích lấn chiếm khoảng 73m².”

Sau khi nhận được văn bản này, ông **M** đã tìm hiểu thông tin pháp luật và cho rằng việc **Ủy ban nhân dân thành phố B** đến nay vẫn chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với phần diện tích 608,5m² tại thửa đất

số 16, tờ bản đồ số 30 như đã khai báo trong HS2000 là hành vi hành chính trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông M, vì các lẽ sau:

+ Ủy ban nhân dân thành phố B có nghĩa vụ và đầy đủ nguồn lực, quyền hạn để nhanh chóng xác minh tính xác thực của nội dung văn bản từ Ủy ban nhân dân phường H. Nếu có đủ căn cứ để khẳng định gia đình ông M chiếm đất 73m², thì Ủy ban nhân dân thành phố B phải cấp sổ hồng cho gia đình ông M trên phần diện tích bằng diện tích khai báo trong HS2000, trừ đi 73m². Trường hợp không đủ căn cứ để xác định ông M chiếm đất, thì Ủy ban nhân dân thành phố B phải cấp sổ hồng cho gia đình ông M trên phần diện tích đúng như khai báo trong HS2000. Ủy ban nhân dân thành phố B đã làm trái pháp luật khi dựa trên lý do rằng cách đây 10 năm (2012) có nhận được văn bản cho rằng gia đình ông "chiếm đất" để không giải quyết HS2000 của gia đình ông.

+ Gia đình ông không hề chiếm đất. Phần diện tích khai báo trong HS2000 là đúng như hiện trạng gia đình ông đã sử dụng ổn định từ năm 1980 đến nay, không tranh chấp với ai. Điều này đã được khẳng định tại biên bản xác định ranh giới trong HS2000 (mục số 03).

- Người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Nguyễn Duy T là người đại diện theo uỷ quyền có Văn bản trình bày số 11784/UBND-TCD ngày 04/8/2023:

Theo hồ sơ kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B cung cấp, thể hiện:

+ Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H được bà Nguyễn Thị Thanh X kê khai đăng ký năm 2000, với nguồn gốc: Đất do vợ chồng trao đổi của bà Nguyễn Thị H năm 1980, tự xây dựng nhà năm 1970 (trao đổi nhà có sẵn), ở đến nay. Không có tranh chấp. Tuy nhiên, theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H ngày 15/03/2004 có nội dung: Nguồn gốc đất xây dựng nhà và công trình phụ có lần chiếm đường làng.

+ Quá trình sử dụng, bà X có kê khai đăng ký nhà ở đất ở, lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và được Ủy ban nhân dân phường H họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nguồn gốc như trên. Kết luận Hội đồng: Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận (Biên bản họp xét số 3945/BBXD ngày 15/03/2004) và liên quan tình trạng lần chiếm tại thửa đất trên thì ngày 13/11/2012 Ủy ban nhân dân phường H có Văn bản số 248/UBND gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B, với nội dung thể hiện: Vào khoảng 1988 bà X tự ý lần chiếm đường để sử dụng với diện tích lần chiếm khoảng 73m².

Tuy nhiên, tại biên bản họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân phường H lập ngày 28/01/2021 với nguồn gốc xác định: Đất do

bà Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng từ năm 1970, cùng năm 1970 bà H tự xây dựng nhà ở, sử dụng, đến năm 1980 bà H đổi nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh X và ông Đặng Thanh M (có giấy trao đổi tay) sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp. Kết luận Hội đồng: Đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và nội dung này, đã được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận ngày 28/01/2021 (tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đặng Thanh M đề ngày 05/8/2020).

+ Ranh giới thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H, được xác định theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B lập ngày 21/6/2021.

Với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như đã nêu trên và được Ủy ban nhân dân phường H xác nhận. Tuy nhiên, nhận thấy việc xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H theo các nội dung trên là chưa có sự đồng nhất, chưa thể tình trạng lấn chiếm sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H. Theo đó, đến nay Ủy ban nhân dân phường H đã có Văn bản số 282/UBND ngày 22/7/2023 và Văn bản số 293/UBND ngày 01/8/2023 báo cáo về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cũng như việc hình thành và tình trạng lấn chiếm đối với phần đường thể hiện trong hồ sơ kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 16 nêu trên và đã xác nhận: *cụ thể trên bản đồ đăng ký năm 2000 phường H thì không thể hiện con đường và theo hiện trạng sử dụng của ông Đặng Văn MI tại thửa đất trên phù hợp với bản đồ đăng ký năm 2000. Việc lấn chiếm đường của ông Đặng Văn MI Ủy ban nhân dân phường không có lập biên bản xử lý vi phạm hành chính.*

Đồng thời, tại Văn bản số 5065/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 24/7/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh B có nội dung: Theo nội dung đơn của ông Đặng Thanh M, Đặng Thanh T2, Đặng Thanh D, Đặng Thanh C, Đặng Thanh T3 đề nghị giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H và trình bày bà Nguyễn Thị Thanh X (đã mất). Theo đó, đề nghị các ông (bà) liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố B để được hướng dẫn lập thủ tục và liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để được xem xét kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng đất. Trường hợp, không đủ điều kiện, Phòng T5 sẽ tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B có thông báo chính thức gửi đến người dân để biết và chấp hành.

Như vậy, với nội dung đã nêu trên và cho đến thời điểm hiện nay. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ thu thập hồ sơ liên quan thì nhận thấy Ủy ban nhân dân thành phố B chưa ban hành thông báo đối với nội dung không giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H, thành phố B, nên việc người khởi

kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh: *Tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 605,8m² tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H, thành phố B của Ủy ban nhân dân thành phố B là trái pháp luật là chưa đủ căn cứ, chưa phù hợp.*

Đồng thời theo nội dung báo cáo của Ủy ban nhân dân phường H (nội dung Văn bản 282/UBND ngày 22/7/2023 và Văn bản số 293/UBND ngày 01/8/2023) và hướng dẫn của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh B (nội dung Văn bản số 5065/VPĐK.BH-ĐKTK ngày 24/7/2023) thì cho thấy gia đình ông Đặng Thanh M chưa liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố, Ủy ban nhân dân phường H để được hướng dẫn lập thủ tục tiếp theo, để làm cơ sở cho việc tiếp nhận, xét duyệt và niêm yết công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyên thẩm tra đề xuất xử lý theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất.

Từ cơ sở trên thì hiện nay người khởi kiện chưa liên hệ đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố, Ủy ban nhân dân phường H để được hướng dẫn lập thủ tục tiếp theo, để làm cơ sở cho việc tiếp nhận, xét duyệt và niêm yết công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyên thẩm tra đề xuất việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H.

Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ theo quy định xem xét giải quyết vụ án và yêu cầu người khởi kiện liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố B, Ủy ban nhân dân phường H và Văn phòng Đ - Chi nhánh B, để được hướng dẫn lập thủ tục như nội dung đã nêu trên.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ và nội dung đề xuất của Văn phòng Đ - Chi nhánh B, thì Phòng T5 sẽ căn cứ theo quy định tại khoản 4, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tham, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến cụ thể đối với nội dung mưu, đủ hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 phường H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H có Văn bản trình bày số 282/UBND ngày 22/7/2023:

Về nguồn gốc sử dụng nhà đất: Đất do bà Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng từ năm 1970 cùng năm xây dựng nhà ở. Bà H sử dụng đến năm 1980 hoán đổi nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh X và ông Đặng Thanh M. Sử dụng ổn định đến nay, năm 2001 ông M và bà Xuân l thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Tuy nhiên theo Biên bản số 3945/BBXD của Hội đồng xét duyệt phường ngày 15/3/2004 họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung “đất xây dựng lấn chiếm đường”.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường H: Khoảng năm 1954 khi các hộ dân di cư từ Bắc vào N sinh sống và hình thành khu dân cư thì có 1 đoạn đường này dùng để làm áp chiến lược. Sau đó đoạn đường này không còn sử dụng thì bà H đã rào con đường và bà H sử dụng đến năm 1980 hoán đổi cho vợ chồng ông Đặng Thanh M. Ủy ban nhân dân phường X1 thấy việc lấn chiếm đường. Theo hồ sơ kê khai của ông Đặng Thanh M đã hình thành từ trước khi ông hoán đổi đất của bà Nguyễn Thị H. (Theo nguồn gốc sử dụng đất của thửa đất số 16, Tờ bản đồ địa chính số 30 tương tự giống nguồn gốc thửa đất số 15, tờ bản đồ địa chính số 30 đất do vợ ông chồng Trần Văn T4 khai phá năm 1954 tại thời điểm khai phá thì có thể hiện 1 con đường để làm áp chiến lược. Sau đó con đường này không còn sử dụng thì ông T4 rào con đường này vào và đến năm 1969 ông T4 được cấp Giấy chứng thư cấp quyền sở hữu theo Nghị định số 586 BCCĐĐCN/HCTC3/NĐ ngày 08/8/1969 diện tích được cấp 0^M 05^S 20^{TV} thổ cư được cấp toàn bộ diện tích bao gồm cả phần đường áp chiến lược. Năm 2000 ông T4 kê khai đăng ký kê khai diện tích 518.6m² theo như bản đồ địa chính và theo đúng hiện trạng sử dụng).

Mặt khác theo bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân phường được thành lập năm 2000 thì không thể hiện con đường, và theo hiện trạng sử dụng của ông Đặng Thanh M thì phù hợp với bản đồ địa chính thành lập năm 2000. Việc lấn chiếm đường của ông Đặng Thanh M, Ủy ban nhân dân phường không có lập biên bản xử phạt hành chính.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B:

Thống nhất ý kiến với người đại diện theo ủy quyền đã trình bày. Đề nghị người bị kiện liên hệ Bộ ận "phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố B, Ủy ban nhân dân Ủy ban nhân dân phường H và Văn phòng Đ – Chi nhánh B để được hướng dẫn lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Thẩm phán

1.1. Việc tuân theo pháp luật tổ tụng của Tòa án.

+ Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 13/05/2000 vợ chồng ông M nộp hồ sơ đăng ký nhà ở, đất ở của ông tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B. Vào các ngày 10/08/2022, 06/09/2022 và 26/09/2022 ông đã gửi thư đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B về việc yêu cầu giải quyết dứt điểm hồ sơ trên. Ngày 13/10/2022, ông nhận được Văn bản số 5248/VPĐK.BH-ĐKCG. Không

đồng ý nên ngày 10/11/2022 ông làm đơn khởi kiện là còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

+ Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án thụ lý ngày 21/12/2022. Ngày 28/8/2023 ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là đảm bảo đúng quy định.

+ Về thẩm quyền giải quyết:

Ông M làm đơn khởi kiện đối với hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với phần diện tích 608,5m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 thuộc phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của Ủy ban nhân dân thành phố B là trái quy định pháp luật. Do đó, hành vi của Ủy ban nhân dân thành phố B là đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai theo quy định tại Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm.

- Về việc xác định tư cách pháp lý của người khởi kiện, người bị kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Được xác định theo đúng quy định theo Chương IV Luật Tố tụng hành chính.

+ Việc xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ: đã đầy đủ theo quy định tại Điều 84 Luật Tố tụng hành chính

- Về cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự: Thẩm phán giải quyết vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 104, 106, 107 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

Việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát được thực hiện đúng quy định tại Điều 147 Luật Tố tụng hành chính

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 01 Thẩm phán và 2 Hội thẩm nhân dân. Các thành viên của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử; Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

Phiên tòa được tiến hành đúng và đầy đủ trình tự của phiên tòa sơ thẩm hành chính quy định từ Điều 169 đến Điều 189 Luật Tố tụng hành chính.

Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn quy định tại Điều 41, 167, 169 Luật Tố tụng hành chính.

Qua công tác kiểm sát từ khi thụ lý vụ án đến quá trình xét xử tại phiên tòa không phát hiện vi phạm gì.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

* Đối với người khởi kiện: từ khi thụ lý vụ án cho đến nay người khởi kiện thực hiện đúng các quy định tại Điều 9; Điều 55; Điều 56; Điều 78; Điều 83; Điều 115 đến Điều 119 Luật Tố tụng hành chính.

* Đối với người bị kiện: Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay người bị kiện chưa thực hiện đầy đủ các quy định tại: Điều 9; Điều 10; Điều 55; Điều 57; Điều 83; Điều 93; Điều 128 Luật Tố tụng hành chính. Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện chưa tham gia đầy đủ vào quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 60, khoản 6, Điều 61 Luật Tố tụng hành chính, đã xin vắng mặt buổi đối thoại và các phiên xét xử của Tòa án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính.

II. Về việc giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc sử dụng nhà đất: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H do bà Nguyễn Thị H quản lý và sử dụng từ năm 1970, cùng năm xây dựng nhà ở. Bà H sử dụng đến năm 1980 hoán đổi nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Thanh X và ông Đặng Thanh M, sử dụng ổn định đến nay. Năm 2001, ông M và bà Xuân I thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Biên bản số 3945/BBXD của Hội đồng xét duyệt phường ngày 15/3/2004 họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung: “đất xây dựng lấn chiếm đường”. Kết luận Hội đồng: Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Do đó tại thời điểm họp xét trường hợp của gia đình ông M chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh B chưa có tờ trình để trình Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông M theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở ranh giới thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H, được xác định theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B lập ngày 21/6/2021. Ngày 28/01/2021 Ủy ban nhân dân phường H họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M xác định đất sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp. Đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy trường hợp của ông Đặng Thanh M đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, "Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố T5, Ủy ban nhân dân thành phố B không tiến hành thẩm tra đề xuất trường hợp của ông M có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H hay không, nêu không đủ điều kiện, Phòng T5 sẽ phải tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố B có ban hành thông báo cho người dân để biết và chấp hành. Do đó,

người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 605,8m² tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H, thành phố B của Ủy ban nhân dân thành phố B là trái pháp luật là có căn cứ.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, 4 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất, điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đặng Thanh D là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, ông Nguyễn Duy T, ông Võ Phương T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện, cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Ông Đặng Thanh M khởi kiện hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” được quy định tại các Điều 3, 30, 115 của Luật Tố tụng hành chính.

Đối tượng khởi kiện là hành vi hành chính được thực hiện bởi Ủy ban nhân dân thành phố B, nên thủ tục giải quyết sơ thẩm thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về đánh giá tính hợp pháp của hành vi hành chính bị khởi kiện:

[3.1] Về thẩm quyền cấp giấy quyền sử dụng đất:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của ông Đặng Thanh M đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 16, Tờ bản đồ địa chính số 30 phường H có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H sử dụng từ năm 1970 đến năm 1980 bà H đổi nhà đất cho bà Nguyễn Thị Thanh X và ông Đặng Thanh M (có giấy trao đổi tay) sử dụng ổn định cho đến nay, đất không bị tranh chấp, trước năm 1954 giáp diện tích đất nói trên có thể hiện 1 con đường để làm ấp chiến lược. Sau đó con đường này không còn sử dụng. Năm 2001 ông M và bà Xuân I thủ tục xin cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/3/2004 Hội đồng xét duyệt phường họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục đăng ký kê khai của ông **M** và bà **X** cho rằng “ Nguồn gốc đất xây dựng nhà và công trình phụ có lấn chiếm đường làng” đồng thời kết luận tại biên bản họp xét số 3945/BBXD của Hội đồng xét duyệt: Không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, đến ngày 13/11/2012, Ủy ban nhân dân phường **H** mới có Văn bản số 248/UBND, gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh **Đ** – Chi nhánh **B** với nội dung thể hiện: Vào khoảng năm 1998, bà **X** tự ý lấn chiếm đường để sử dụng với diện tích lấn chiếm khoảng 73m², việc kết luận lấn chiếm đường của ông **Đặng Thanh M** như trên thì Ủy ban nhân dân phường **H** không có lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính, đồng thời bản đồ địa chính của Ủy ban nhân dân phường **H** được thành lập năm 2000 thì không thể hiện con đường, hiện trạng sử dụng đất của ông **Đặng Thanh M** thì phù hợp với bản đồ địa chính thành lập năm 2000. Do đó, trường hợp của ông **M** đủ điều kiện quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đủ điều kiện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 122 và 123 Luật Đất đai năm 2003 nhưng Văn phòng **Đ** - Chi nhánh **B** không có Tờ trình đề trình Ủy ban nhân dân thành phố **B** để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **M** là không phù hợp quy định của pháp luật

Trên cơ sở hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 21/6/2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh **Đ** – Chi nhánh **B** lập thể hiện thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường **H**, có diện tích 608,5m² nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu, thửa đất được trích vẽ theo bản đồ địa chính chỉnh lý sau đăng ký không kiểm tra ngoài thực địa, thông tin quy hoạch được lấy theo bản đồ chồng ghép quy hoạch xây dựng lên bản đồ địa chính 1/2000 phường **H** được Ủy ban nhân dân tỉnh **Đ** phê duyệt tại Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 20/11/2012, ngày 28/01/2021, Ủy ban nhân dân phường **H** tiến hành họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ bà **Nguyễn Thị Thanh X** và ông **Đặng Thanh M** đồng thời xác định: Diện tích đất bà **H** đổi nhà và đất cho bà **Nguyễn Thị Thanh X** và ông **Đặng Thanh M** (có giấy trao đổi tay) từ năm 1980 sử dụng ổn định đến nay, không tranh chấp và đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng ngày Ủy ban nhân dân phường **H** ban hành Văn bản số 44/UBND gửi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh **Đ** – Chi nhánh **B** với nội dung thể hiện việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 cho hộ bà **Nguyễn Thị Thanh X**. Tại Quyết định số 89/QĐ.UBND ngày 11/01/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh **Đ** về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thể hiện toàn bộ diện tích đất 608,5m² thuộc đất ở đô thị. Do đó, trường hợp sử dụng đất của hộ ông **M** không vi phạm các quy định tại Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

Từ những căn cứ nói trên, diện tích đất tại thửa 16, tờ bản đồ số 30, phường H, có diện tích 608,5m² do hộ ông Đặng Thanh M đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B, Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố T5, Ủy ban nhân dân thành phố B vẫn không tiến hành thẩm tra để xem xét việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Ủy ban nhân dân thành phố B lại xác định người khởi kiện phải liên hệ đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố B để được hướng dẫn lập thủ tục và liên hệ Ủy ban nhân dân phường H để được hướng dẫn lập thủ tục tiếp theo, để làm cơ sở cho việc tiếp nhận, xét duyệt và niêm yết công khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển thẩm tra đề xuất việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, phường H. Kể từ thời điểm khi ông M, bà X nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận ngày 13/05/2000 đến nay Ủy ban nhân dân thành phố B không ban hành bất cứ thông báo nào đối với việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H, thành phố B.

Do đó người khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 608,5m² tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 phường H, thành phố B của Ủy ban nhân dân thành phố B trái pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ các quy định tại khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; khoản 2, khoản 3, 4 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Thanh M.

[4] Về quan điểm của người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện: không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông **M** được chấp nhận nên người bị kiện **Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa** phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 191, Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348, điểm c khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

ăn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; **khoản 2 Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP** được sửa đổi bởi **khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP**; khoản 2, khoản 3, 4 Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Đặng Thanh M** đối với người bị kiện **Ủy ban nhân dân thành phố B** với yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố hành vi không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 608,5m² tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 **phường H, thành phố B** của **Ủy ban nhân dân thành phố B** là trái pháp luật.

2. Buộc **Ủy ban nhân dân thành phố B**, tỉnh Đồng Nai phải thực hiện hành vi xem xét cấp **loads\115" \o "Giấy"** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông **Đặng Thanh M** tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 **phường H, thành phố B** có diện tích 608,5m² theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ông **Đặng Thanh M** không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

4. Đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐN;
- Đương sự;
- Cục THA DS tỉnh ĐN;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Lưu.

Đinh Thị Kiều Lương