

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 12/2020/HC-PT

Ngày: 17 - 12 - 2020

V/v “*Kiện 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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Y Phi Kbuôr

*Các thẩm phán:*

Ông Hoàng Kim Khánh

Ông Nguyễn Văn Bằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Khắc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Ông Nguyễn Văn Ban -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 06/2020/TLPT-HC ngày 15/10/2020 về việc “*Kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị người khởi kiện kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐXXPT-HC ngày 12/11/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2020/QĐ-HPT ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện:** Ông Trần Ngọc Q, địa chỉ: đường P, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thị Thu Hiền, địa chỉ: Đường N, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**2. Người bị kiện:** Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân P - Chức vụ: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V - Chức vụ: Phó Giám đốc, (Giấy ủy quyền số 19/GUQ-CNBMT ngày 19/7/2019), địa chỉ: Đường L, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

- Ủy ban nhân dân thành phố B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường, địa chỉ: Đường N, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

- Hội đồng giải thể Công ty TNHH một thành viên cà phê B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Danh T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng giải thể, địa chỉ: Đường G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Ông Cao Xuân H, địa chỉ: Tổ liên gia A, buôn K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

- Ông Nguyễn Minh H, địa chỉ: Đường T, tổ dân phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

- Bà Hoàng Thị V, địa chỉ: Đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân phường T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh H. Chức vụ: Chủ tịch, địa chỉ: Đường U, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc Q và người đại diện theo ủy quyền là bà Lưu Thị Thu H trình bày:*

Năm 1999, ông Q là công nhân của Công ty cà phê B (gọi tắt là Công ty). Thấy Công ty còn một gian nhà gỗ không sử dụng nên ông viết đơn xin lãnh đạo Công ty xem xét cho gia đình ông được ở gian nhà đó để có chỗ ở ổn định, an tâm sản xuất (vị trí đất nay thuộc thửa đất số 62; tờ bản đồ số 7; diện tích 55,4m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất đường P, phường T, thành phố B) và đã được Công ty đồng ý. Gia đình ông Q sinh sống ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Ngày 04/05/2004, sau khi nộp tiền mua nhà thanh lý cho Công ty, gia đình ông Q đã sửa sang lại căn nhà.

Ngày 29/05/2013, ông Q làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất. Sau khi tiếp nhận hồ sơ của ông, Ủy ban nhân dân phường T đã xác nhận đất của hộ ông Q là đất đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở của địa phương và hướng dẫn ông Q nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân thành phố B.

Trong quá trình xử lý hồ sơ của hộ ông Q, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B cũng cho rằng thửa đất trên của hộ ông Q đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1, Điều 15 Nghị định 84/2007/NĐ – CP. Ngày 17/7/2013, Chi cục Thuế thành phố B đã ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất của hộ ông Q. Theo thông báo, hộ ông Q phải nộp 50% tiền sử dụng đất, cụ thể: Tiền sử dụng đất là 57.518.497 đồng, tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 575.185 đồng. Ngày 05/08/2013, ông Q đã nộp đủ tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ tại Kho bạc Nhà nước B và đã đem giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước về nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B. Do Nhà nước đã thu tiền sử

dụng đất của ông Q nên nhà ông Q thuộc trường hợp được Nhà nước phải công nhận quyền sử dụng đất nhưng không hiểu lý do gì mà ông Q không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/11/2018, ông Q tiếp tục nộp lại bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được hẹn trả kết quả vào ngày 29/11/2018. Tuy nhiên, sau đó ông Q vẫn không được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ra Thông báo số 494/TB-CNBMT về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q, theo như Thông báo thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cho rằng thửa đất của hộ ông Q không đủ điều kiện để giải quyết. Như vậy, Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B là trái với các quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của gia đình ông Q.

Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Q; buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận lại hồ sơ và chuyển hồ sơ cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Q.

*\* Người bị kiện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thị Thanh Vân trình bày:*

Năm 2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07, thửa đất tọa lạc tại phường T thành phố B của ông Trần Ngọc Q, hồ sơ gồm có: Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Ngọc Q ký ngày 29/5/2013 và được UBND phường T ký xác nhận ngày 28/6/2013; Thông báo số 43/TB-UBND ngày 12/6/2013 của UBND phường T; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất và trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B của ông Trần Ngọc Q; Biên bản kiểm tra nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất ngày 12/6/2013 của UBND phường t đối với thửa đất trên của ông Trần Ngọc Q; Đơn xin nhà ở tập thể của ông Q được công ty cà phê B xác nhận ngày 31/7/1999; Quyết định số 07/QĐ-CT ngày 27/4/2004 của Công ty cà phê B về việc bán nhà thanh lý cho ông Trần Ngọc Q; Giấy cam kết hạn mức đất ở của ông Trần Ngọc Q ký ngày 11/7/2013; Quyết định số 2753/QĐ-UBND ngày 23/10/2007 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 31.800 m<sup>2</sup> đất của Công ty Cà phê B tại phường T thành phố B giao cho UBND thành phố B quản lý.

Nguồn gốc đất và căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Q là công nhân của Công ty cà phê B, năm 2004 ông Q được Công ty bán nhà thanh lý

theo Quyết định số 07/QĐ-CT của Công ty cà phê B ngày 27/4/2004 về việc bán nhà thành lý với diện tích 56.25 m<sup>2</sup> (4.5m x 12.5m) (theo biên bản kiểm tra nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của UBND phường T xác nhận ngày 12/6/2013).

Ngày 16/7/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển Thông tin nghĩa vụ tài chính với mức thu 50% giá đất với diện tích 55.4m<sup>2</sup> đất ở. Ngày 17/7/2013, Chi cục thuế thành phố B phát hành Thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho ông Q. Ngày 05/8/2013, ông Q đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số CT 0019558 và nộp lại tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B. Ngày 06/5/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B có Thông báo số 174/TB-VPĐK về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q.

Ngày 15/11/2018, ông Q nộp lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, qua soát xét lại toàn bộ hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận thấy: Quyết định số 07/Đ-CT ngày 27/4/2004 của Công ty cà phê B thể hiện chỉ thanh lý nhà cho ông Q, không thanh lý đất.

Đồng thời tại Điều 2 của Quyết định trên thể hiện *“ông Trần Ngọc Q phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho các hộ liên quan xong trước ngày 17/5/2004”* và hồ sơ không có các giấy tờ nào của cơ quan Nhà nước thể hiện thửa đất trên đã giao cho ông Trần Ngọc Q.

Mặt khác, căn cứ theo quy định tại Điều 49 Luật đất đai 2003 (tại thời điểm ông Q nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì trường hợp của ông Q không thuộc các trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B là chưa phù hợp với quy định.

Vì vậy, nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B giữ nguyên Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Xuân Hòa trình bày:*

Vào năm 1999, ông Q là công nhân của Công ty cà phê B có đơn xin nhà ở tập thể. Lúc đó tại khu tập thể đội 2 có 01 căn gian nhà trống do một người đồng bào trả lại cho Công ty. Vì vậy, tôi lúc đó là Đội trưởng của Công ty cùng với Phòng tổ chức có trình lên Ban lãnh đạo Công ty xem xét giải quyết để ông Q tiếp quản nhà ở và có trách nhiệm sửa sang giữ gìn khỏi hư hỏng gian nhà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Hiếu trình bày:*

Vào năm 1999, ông Q là công nhân của Công ty cà phê B có đơn xin nhà ở tập thể. Lúc đó tại khu tập thể đội 2 có 01 căn gian nhà trống do một người đồng bào trả lại. Vì vậy, Đội trưởng đội 2 và Phòng tổ chức có trình Lãnh đạo Công ty đồng ý bố trí cho ông Q được ở gian nhà tập thể trên để giữ gìn không để hư hỏng gian nhà.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố B, người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 13/5/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có Thông báo số: 494/TB-CNBMĐT về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q, thể hiện: Hồ sơ kèm theo bản gốc Quyết định số 07/QĐ-CT ngày 27/4/2004 của Công ty cà phê B thể hiện nội dung: Khi được mua nhà thanh lý phải tự tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho các hộ có liên quan xong trước ngày 17/5/2004. Như vậy, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích 55.4m<sup>2</sup> Công ty cà phê B không bán thanh lý đất cho ông Trần Ngọc Q mà chỉ thanh lý tài sản trên đất. Do đó, hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích 55.4m<sup>2</sup>, phường T, không đủ điều kiện giải quyết”.

Ngày 23/10/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc thu hồi 31.800m<sup>2</sup> đất của Công ty cà phê B tại phường T, thành phố B giao cho Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý, trong đó có thửa đất của ông Q đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân thành phố B nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ban hành Thông báo số 494/TB-CNBMĐT về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Q nêu trên là đúng quy định.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 29/5/2013, ông Q nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Ủy ban nhân dân phường T. Sau khi nhận hồ sơ của ông Q, cán bộ địa chính phường tiến hành lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất; lập biên bản kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất, hiện trạng sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất; tiến hành niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường 15 ngày không có ai khiếu nại gì liên quan đến thửa đất này. Ủy ban nhân dân phường xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Sau đó, ông Q nhận lại toàn bộ hồ sơ và đi nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố B. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì Ủy ban nhân dân phường T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị V trình bày:*

Bà V (vợ của ông Trần Ngọc Q) cũng đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Q

**Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:**

Áp dụng Điều 30, khoản 1 Điều 31, Điều 115, Điều 116, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194, Điều 206; Điều 348, Điều 358 Luật tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 49, Điều 50 Luật đất đai 2003; Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Q về việc yêu cầu tuyên hủy Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận lại hồ sơ và chuyển hồ sơ cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Ngọc Q.

- Ông Trần Ngọc Q liên hệ Chi cục Thuế thành phố B để được hướng dẫn lập thủ tục hủy Thông báo nghĩa vụ tài chính và thoái thu số tiền đã nộp là 58.093.682 đồng tiền sử dụng đất và 575.185 đồng tiền lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13/5/2019.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2020 ông Trần Ngọc Q đã có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều giữ nguyên ý kiến và không có đương sự nào cung cấp bổ sung thêm chứng cứ, tài liệu nào mới.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm khẳng định: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án; Về nội dung: Do đơn kháng cáo của người khởi kiện là ông Trần Ngọc Q không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Xét nội dung kháng cáo của người khởi kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ông Trần Ngọc Q là công nhân của Công ty cà phê B, sau khi lập gia đình do không có chỗ ở nên vào năm 1999, ông Q viết đơn xin lãnh đạo Công ty xem xét cho gia đình ông Q được ở một gian nhà gỗ của Công ty và được Công ty đồng ý cho ở gian nhà này nay thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích 55,4m<sup>2</sup>, tại số đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 27/4/2004, Công ty cà phê B có Quyết định số 07/QĐ-CT về việc bán nhà thanh lý cho ông uyên với diện tích 56.25m<sup>2</sup> (thực tế là 55,4 m<sup>2</sup>). Sau khi nộp tiền mua nhà thanh lý cho Công ty, ông Q đã sửa sang lại căn nhà và sử dụng ổn định cho đến nay.

Ngày 23/10/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2753/QĐ-UBND về việc thu hồi 31.800 m<sup>2</sup> đất của Công ty Cà phê B tại phường T, thành phố B giao cho Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý, trong đó có thửa đất của gia đình ông Q đang sử dụng nhưng đến nay thửa đất này của ông Q chưa thu hồi.

Ngày 29/5/2013, ông Trần Ngọc Q nộp hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích 55,4m<sup>2</sup>, địa chỉ tại đường P, phường T, thành phố B tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B. Ngày 16/7/2013, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập phiếu chuyển Thông tin nghĩa vụ tài chính với mức thu 50% giá đất với diện tích 55.4m<sup>2</sup> đất ở. Ngày 17/7/2013, Chi cục thuế thành phố B Thông báo nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho ông Q. Ngày 05/08/2013, gia đình ông Q đã nộp đủ số tiền sử dụng đất và tiền lệ phí trước bạ.

Ngày 06/5/2015, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B có Thông báo số 174/TB-VPĐK về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quyền.

Ngày 15/11/2018, ông Q nộp lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/5/2019, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B ban hành Thông báo số 494/TB-CNBMT về việc không đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, vì không đủ điều kiện giải quyết.

Xét hành vi hành chính của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đối với Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13/5/2019 về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q, thì thấy: Mặc dù gia đình ông Q đã ở trên thửa đất này từ năm 1999 cho đến nay, đã sửa lại nhà ở, sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai và đã được chính quyền địa phương xác nhận là thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở đã được phê duyệt của địa phương và đồng thời ông uyên đã nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền lệ phí trước bạ nhà đất. Tuy nhiên, căn cứ vào đơn “*Đơn xin nhà ở tập thể*” vào ngày 10/6/1999 của ông Q, được Công ty cà phê B đã xét duyệt bố trí cho ông Q được “*ở và có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản khỏi bị hư hỏng*”. Như vậy, ông Q chỉ xin nhà ở tập thể chứ không liên quan đến thửa đất và theo nội dung Quyết định số 07/QĐ-CT

ngày 27/4/2004 của Công ty cà phê B thể hiện: “*Khi được mua nhà thanh lý phải tự tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho các hộ có liên quan xong trước ngày 17/5/2004*”. Do đó, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, diện tích 55.4m<sup>2</sup> này thì Công ty cà phê B không bán thanh lý đất cho ông Trần Ngọc Q mà chỉ thanh lý tài sản trên đất. Đồng thời hiện nay cũng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng thửa đất đó là thuộc về ông Q.

Do vậy, ông Trần Ngọc Q chưa có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên; việc xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây vào năm 2013 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đối với hộ ông Q là không đúng quy định.

Vì vậy, Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q không đủ điều kiện giải quyết, là có căn cứ, cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Ngọc Q, giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy vào ngày 23/10/2007 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định số 2753/QĐ-UBND thu hồi 31.800m<sup>2</sup> đất của Công ty cà phê B và giao cho Ủy ban nhân dân thành phố B quản lý, trong đó có thửa đất của ông Trần Ngọc Q đang sử dụng nhưng đến nay vẫn chưa thu hồi nên đây là hành vi lấn chiếm. Theo hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q lập vào năm 2013 thì hồ sơ được lập không đúng nguồn gốc sử dụng đất nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Q sử dụng phần thửa đất lấn chiếm này từ năm 1999, ông Q đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai là phù hợp với quy hoạch đất ở. Căn cứ Điều 22 Nghị quyết số 43/2014/NQ-CP của Chính Phủ ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì trường hợp đất của ông Q đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có thể xem xét hủy bỏ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q lập năm 2013, vì hồ sơ này lập không đúng nguồn gốc đất và đề nghị thoái thu nghĩa vụ tài chính đã nộp, đồng thời ông Q có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được có thể xem xét lập lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nguồn gốc đất đang sử dụng.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Ngọc Q phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**



- Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;
- Áp dụng Điều 49, Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.
- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc Q – Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 02/2020/HC-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Ngọc Q về việc yêu cầu tuyên hủy Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B về việc giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Ngọc Q và buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiếp nhận lại hồ sơ và chuyển hồ sơ cho các cơ quan có thẩm quyền xử lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Ngọc Q.

**2.** Ông Trần Ngọc Q liên hệ Chi cục Thuế thành phố B để được hướng dẫn lập thủ tục hủy Thông báo nghĩa vụ tài chính và thoái thu số tiền đã nộp là 58.093.682 đồng tiền sử dụng đất và 575.185 đồng tiền lệ phí trước bạ nhà đất theo Thông báo số 494/TB-CNBMT ngày 13/5/2019.

**3.** Kiến nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có thể xem xét hủy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc Q lập năm 2013, ông Trần Ngọc Q có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét lập lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nguồn gốc đất sử dụng.

#### **4. Về án phí:**

- Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trần Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí (do bà Bùi Thị H đã nộp thay ông Trần Ngọc Q) theo Biên lai thu số AA/2019/001913 ngày 05/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Trần Ngọc Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm và được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí (do bà Bùi Thị H đã nộp thay cho ông Trần Ngọc Q) theo biên lai số AA/2019/0012677 ngày 20/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**5.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi gửi:***

- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- TAND TP Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

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

***(Đã ký)***

**Y Phi Khuôn**