

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 02/2022/HC-ST
Ngày: 09 - 5 - 2022
V/v khiếu kiện hành vi
hành chính về quản lý đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Trường Sơn;

2. Bà Trần Thị Kim Dung.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 09/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2021/TLST-HC ngày 03/11/2021 về khiếu kiện hành vi hành chính về quản lý đất đai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-HC ngày 20/4/2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: ngõ 5, đường Ng, phố 4, phường Đ, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.
(có mặt)

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố N.

Địa chỉ: số 3, đường L, phường Th, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố N: ông Trần Thanh Ch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2022). (Vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân phường V, thành phố N.

Địa chỉ: đường Ph, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường V: ông Trần Trung K - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V là người đại diện theo pháp luật. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ngõ 5, đường Ng, phố 4, phường Đ, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thế Đ: bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1961; địa chỉ: ngõ 5, đường Ng, phố 4, phường Đ, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. là người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021). (có mặt)

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

Địa chỉ: đường L, phường Th, thành phố N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N: ông Hoàng Xuân D, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt nhưng có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số nhà 21 đường V, phố 1, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (ông Đ1, bà V vắng mặt nhưng có Đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Xuân H là người khởi kiện trình bày:

Tại Đơn khởi kiện ngày 02/11/2021, bà Nguyễn Thị Xuân H đề nghị Tòa án buộc Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố N cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) cho vợ chồng bà (ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H) theo quy định của pháp luật.

Lý do khởi kiện:

Năm 1996, Tòa án nhân dân thị xã N chia làm 04 lô đất để đấu giá, đã bán được 03 lô, còn lô số 01 (cạnh rãnh thoát nước có bề rộng 1,8m) chưa bán được.

Năm 1997, gia đình bà và Hội đồng đấu giá thị xã N đã thống nhất là gia đình bà mua lô đất số 01 thuộc trụ sở Tòa án nhân dân thị xã N với diện tích 60m² đất (kích thước 3,75m x 16m) có giá bán bằng giá của lô đất số 02, 03, 04 nhưng gia đình bà được phép sử dụng thêm diện tích mặt cống để làm hành lang đi lại. Qua trao đổi với Hội đồng đấu giá, gia đình bà được biết, đến thời điểm hợp lý gia đình bà có thể sẽ được hợp pháp hóa thêm phần diện tích cống.

Trong Đơn đề nghị ngày 10/3/1997, gia đình bà được quyền sử dụng thêm mặt cống để làm hành lang đi lại và có trách nhiệm bảo quản cống đảm bảo thoát nước, vệ sinh, an toàn. Đơn đề nghị này đã được UBND phường V, Phòng địa chính thị xã N, UBND thị xã N xác nhận đồng ý. Đồng thời, gia đình bà cũng nộp cho phố toàn bộ số tiền 1.300.000 đồng mà phố đã bỏ ra để cải tạo, sửa chữa và gia đình bà sẽ tiếp tục sửa chữa thêm để sử dụng.

Theo chủ trương, chính sách của tỉnh, gia đình bà được hợp pháp hóa đất sử

dụng từ diện tích 60m² lên 76,8m² (kích thước sử dụng từ 3,75m mặt đường lên 4,7m ở phía Đông và 4,9m ở phía Tây). Diện tích 76,8m² đất của gia đình bà đã được ghi tại trích lục bản đồ số 2, lập năm 1998 và chỉnh lý bổ sung tháng 3 năm 2003 của UBND phường V. Sự thay đổi diện tích từ 60m² lên 76,8m² cũng đã được UBND phường V cập nhật tại sổ theo dõi.

Đến ngày 07/10/2004, UBND thị xã N đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà với tổng diện tích 76,8m² thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5, theo Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 07/10/2004 của UBND thị xã N. Gia đình bà đã nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và các yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

Đến tháng 01 năm 2016, do GCNQSDĐ viết thiếu tên đệm của bà nên gia đình bà đã làm đơn đề nghị đổi GCNQSDĐ từ tên Nguyễn Thị H thành Nguyễn Thị Xuân H, theo Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 27/01/2016 của UBND thành phố N, diện tích sử dụng đất vẫn là 76,8m². Đến nay, gia đình bà vẫn chịu nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất đối với diện tích 76,8m² đất, không có tranh chấp, sử dụng đất ổn định.

Ngày 16/8/2017, gia đình bà đã làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích V. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND phường V xác nhận và chứng thực diện tích đất chuyển nhượng là 76,8m² đất. Do đó, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Đồng thời gia đình bà đã chuyển đi nơi khác, giao lại GCNQSDĐ và bàn giao diện tích đất, nhà xây trên diện tích đất ở cho gia đình ông Đ1 bà V quản lý, sử dụng. Hiện nay ngôi nhà 3,5 tầng của gia đình bà đã bị phá dỡ toàn bộ.

Ngày 19/8/2017, gia đình bà và gia đình ông Đ1 nhận được thông báo bằng miệng của UBND phường V về việc yêu cầu gia đình bà và gia đình ông Đ1 dừng các hoạt động thực hiện chuyển nhượng, do có phản ánh của 01 hộ dân đối với việc cấp GCNQSDĐ của gia đình bà là không đúng diện tích. Sau đó, gia đình bà đã chấp hành yêu cầu của UBND phường V.

Ngày 14/9/2017, UBND phường V đã tổ chức Hội nghị để xác định mốc giới, kích thước rãnh thoát nước và diện tích đất của gia đình bà và yêu cầu gia đình bà cung cấp các chứng từ liên quan đến việc hợp pháp hóa diện tích đất tăng 16,8m².

Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất, cơ quan chức năng đã xác định: việc UBND thị xã N cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà với diện tích 76,8m² đất là chưa đúng quy định do có phần diện tích đất chồng lấn lên diện tích công thoát nước mà đến nay vẫn đang sử dụng vào việc thoát nước cho một số hộ gia đình trong khu vực.

Ngày 01/4/2019, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1681/QĐ-UBND và Thông báo số 555/TB-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ do UBND thành phố N cấp ngày 27/01/2016 mang tên bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Nguyễn Thế Đ.

Ngày 07/5/2019, bà đã bàn giao GCNQSDĐ mang tên vợ chồng bà cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N để làm thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình bà. Sau đó, bà có làm một số Đơn đề nghị UBND thành phố N và UBND phường V cấp đổi lại GCNQSDĐ và giải quyết các vấn đề liên quan đến việc cấp sai GCNQSDĐ cho gia đình bà.

Gia đình bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hợp pháp hóa diện tích đất tăng $16,8\text{m}^2$ so với diện tích ban đầu được giao quyền sử dụng đất. Về tài liệu chứng cứ, bà chỉ nhớ thời điểm đó, đồng chí T là cán bộ phường V đã hướng dẫn thủ tục để hợp pháp hóa đối với diện tích đất trên cho gia đình bà, gia đình bà đã chấp hành mọi yêu cầu. Tuy nhiên, đến nay ông T đã chết và bà không còn giữ giấy tờ nào liên quan đến thủ tục hợp pháp hóa số diện tích đất trên.

Theo Điều 2 của Quyết định số 1681/QĐ-UBND đã ghi “Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thực hiện việc thu hồi, quản lý GCNQSDĐ đã thu hồi theo Quyết định thu hồi GCNQSDĐ này của UBND thành phố N, chỉnh hồ sơ địa chính, lập thủ tục cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Nguyễn Thế Đ theo quy định”.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm vợ chồng bà bàn giao lại GCNQSDĐ đến nay đã hơn 02 năm, UBND thành phố N không làm thủ tục, không cấp lại GCNQSDĐ cho vợ chồng bà theo quy định, gây ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến quyền lợi gia đình bà.

Do không nhận được bất kỳ thông báo nào của UBND thành phố N về việc không cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà, đến khoảng tháng 3 năm 2021 bà trực tiếp đến UBND thành phố N để hỏi lý do tại sao UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà thì bà biết được UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ đối với diện tích $68,8\text{m}^2$ đất theo đơn đề nghị của gia đình bà.

Về trình tự, thủ tục cấp lại GCNQSDĐ là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nhà nước cho phép gia đình bà hợp pháp hóa thêm phần diện tích đất lưu không giáp công là $16,8\text{m}^2$. Tuy nhiên bà nhận thấy diện tích đất cấp thêm này có 8m^2 cấp chồng lên diện tích công cộng là sai. Do đó gia đình bà đồng ý với Quyết định thu hồi GCNQSDĐ số 1681 nêu trên của UBND thành phố N để được cấp lại GCNQSDĐ với diện tích $68,8\text{m}^2$.

Nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 2915/UBND-TTr ngày 09/12/2021 và Công văn số 3041/UBND-TNMT ngày 21/12/2021, UBND thành phố N có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc sử dụng đất: ngày 25/6/1996, UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 1014/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của trụ sở Tòa án nhân dân thị xã N với diện tích thu hồi là 260m^2 để tổ chức bán đấu giá cho các hộ gia đình làm nhà ở (tổng số 04 lô), trong đó: diện tích đấu giá làm nhà ở là 240m^2 , diện tích làm công rãnh 20m^2 , diện tích mỗi lô là 60m^2 ($3,75\text{m} \times 16\text{m}$), trong số 04 hộ thì có hộ gia đình bà H được giao lô đất số 01 giáp công rãnh với diện tích giao là 60m^2 . Ngày 04/01/1997 Phòng địa chính thị xã N lập biên bản giao đất tại thực địa cho gia đình bà H theo đúng vị trí và diện tích đất nêu trên.

Về quá trình cấp GCNQSDĐ: thực hiện dự án 401 (dự án chỉnh lý biên động đất đai và cấp đổi lại GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường), ngày 23/9/2003 hộ gia đình bà H ông Đ đã đăng ký vào Đơn xin đăng ký biến động

đất đai với diện tích 76,8m². Ngày 07/10/2004, UBND thị xã N đã ban hành Quyết định số 976/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ ở cho 208 hộ gia đình phường V, thị xã N, trong đó có hộ bà H ông Đ được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 157, tờ số 05, bản đồ phường V lập năm 2003 diện tích 76,8m² đất ở (tăng so với diện tích được giao năm 1997 là 16,8m²).

Ngày 25/01/2016 gia đình bà H làm đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ do GCNQSDĐ ghi thiếu tên đệm của bà H. Trên cơ sở hồ sơ xin cấp đổi GCNQSDĐ của bà H đã được UBND phường V hoàn thiện hồ sơ, ký xác nhận với diện tích 76,8m² và chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Xét Tờ trình số 311/TTr-TNMT ngày 27/01/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N, ngày 27/01/2016 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 311/QĐ-UBND về việc cấp đổi GCNQSDĐ cho bà H ông Đ thuộc thửa số 157, tờ số 05, diện tích 76,8m², loại đất ở; cùng ngày UBND thành phố N đã cấp GCNQSDĐ số CB 956187 mang tên bà H ông Đ với diện tích 76,8m².

Năm 2017 theo đề nghị của UBND phường V, UBND thành phố N đã giao cho các cơ quan chuyên môn của thành phố kiểm tra xem xét việc cấp GCNQSDĐ cho bà H ông Đ. Ngày 22/3/2019, Thanh tra thành phố N đã có Kết luận số 01/KL-TTr kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ mang tên bà H ông Đ do GCNQSDĐ số CB 956187 cấp tăng 16,8m² so với diện tích được giao, phần diện tích tăng này chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý hợp pháp hóa.

Trên cơ sở Kết luận số 01/KL-TTr ngày 22/3/2019 của Thanh tra thành phố, ngày 01/4/2019 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1681/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số CB 956187 do UBND thành phố N cấp ngày 27/01/2016 ghi tên bà H ông Đ. Như vậy, việc thu hồi GCNQSDĐ đã cấp đổi với bà H ông Đ đã được UBND thành phố N thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi UBND thành phố N ban hành Quyết định thu hồi GCNQSDĐ, ngày 08/5/2019 gia đình bà H đã làm đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ với diện tích 68,8m² (kích thước 4,3x16). Sau khi tiếp nhận hồ sơ, ngày 06/8/2019, UBND phường V đã thông báo công khai hồ sơ để lấy ý kiến theo quy định tại trụ sở UBND phường V và Nhà văn hóa phố 1. Trong thời gian niêm yết công khai, UBND phường V nhận được ý kiến phản ánh của Tổ dân phố 1 với nội dung không đồng ý cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H với diện tích 68,8m² và đề nghị UBND phường xem xét hướng dẫn gia đình bà H cấp giấy chứng nhận theo diện tích đầu giá là 60m².

Ngày 22/8/2019, UBND phường đã có Thông báo số 10/TB-UBND về việc trả lời đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H và đề nghị bà H làm lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo diện tích đầu giá là 60m².

Đến ngày 19/02/2020, UBND phường tiếp tục mời bà H để hướng dẫn bà H hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ với diện tích 60m². Tại buổi làm việc bà H không đồng ý và tiếp tục đề nghị xem xét cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà với diện tích 68,8m². Từ đó đến nay, bà H chưa hoàn thiện các thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định. Do vậy, không có cơ sở để giải quyết việc cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H. Người bị kiện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân H.

Tại Công văn số 01/CV-UBND ngày 06/01/2022, UBND phường V có ý kiến như sau:

Ngày 16/8/2017 gia đình bà H ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 bà V thì UBND phường Vân Giang nhận được kiến nghị của cán bộ và nhân dân Tổ dân phố 1 phản ánh việc phân đất lưu không cống thoát nước chung của khu dân cư đã được đưa vào GCNQSDĐ của gia đình bà H ông Đ. UBND phường đã có văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đề nghị tạm dừng việc chỉnh lý biên động đất đai và làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất trên.

Về nguồn **gốc đất: vị trí** khu đất của gia đình bà H ông Đ trước đây là vị trí đất của Tòa án nhân dân thị xã N (cũ). Năm 1996, UBND tỉnh N có ban hành Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 25/6/1996 về việc thu hồi vị trí đất trụ sở Tòa án với tổng diện tích là 260m² và lập quy hoạch chia lô để đấu giá quyền sử dụng đất.

Bản vẽ quy hoạch được phê duyệt chia thành 4 lô đất để đấu giá, diện tích mỗi lô đất là 60m². Gia đình bà H ông Đ đã được Hội đồng áp giá đối với lô đất còn lại tại vị trí lô đất số 01 tiếp giáp với hệ thống thoát nước chung.

Ngày 04/01/1997, UBND thị xã N tiến hành lập biên bản bàn giao đất tại thực địa theo vị trí lô số 01 với diện tích 60m².

Đến năm 2004 thực hiện dự án 401, gia đình bà H đã được cấp đổi lại GCNQSDĐ theo Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 7/10/2004 của UBND thị xã N với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 76,8m² tại vị trí thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5, bản đồ được chỉnh lý đo đạc lại năm 2003 (do đo hiện trạng cả phần ban công đưa ra lưu không cống thoát nước). Đến tháng 01 năm 2016 gia đình ông Đ làm thủ tục cấp đổi lại GCNQSDĐ với lý do thiếu tên đệm (Nguyễn Thị H đổi thành Nguyễn Thị Xuân H) phần diện tích, kích thước kỹ thuật thửa đất vẫn được giữ nguyên.

Như vậy, diện tích đất của bà H ông Đ có biên động tăng so với lô đất được trúng đấu giá từ 60m² tăng lên 76,8m² (chiều rộng phía trước mặt từ 3,75m lên 4,9m, tăng 1,15m; chiều rộng phía sau từ 3,75m lên 4,7m, tăng 0,95m). Như vậy, phần diện tích biên động tăng là do toàn bộ phần hành lang cống đã được đo vẽ nhập vào trong giấy chứng nhận của gia đình bà H ông Đ.

Căn cứ vào hồ sơ quy hoạch được phê duyệt và quá trình sử dụng đất của gia đình bà H, UBND phường V xác định phần diện tích đất tăng trong GCNQSDĐ không thuộc diện được hợp pháp hóa sử dụng đất. Trong quá trình cấp đổi lại giấy chứng nhận cho gia đình bà H, do sơ xuất của cán bộ quản lý tại thời điểm năm 2004 đã không kiểm tra quy hoạch khi đấu giá đất dẫn đến việc cấp sai GCNQSDĐ (cấp cả phần diện tích ban công đưa ra hành lang lưu không của cống thoát nước chung phục vụ thoát nước cho 87 hộ dân của Tổ dân phố 1).

UBND phường đã có Tờ trình số 24/TTr-UBND ngày 18/9/2017 đề nghị UBND thành phố N, Thanh tra thành phố, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố xem xét thu hồi lại GCNQSDĐ đã cấp sai để trả lại hành lang lưu không cống rãnh cho khu dân cư và cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H theo đúng kích thước lô đất trúng đấu giá. Sau đó Thanh tra thành phố đã có kết luận phần diện tích đất tăng 16,8m² chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý hợp pháp hóa.

Ngày 01/4/2019 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1681/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số CB 956187 do UBND thành phố N cấp ngày 27/01/2016 ghi tên bà H ông Đ.

Thực hiện quyết định thu hồi GCNQSDĐ của UBND thành phố N, UBND phường đã hướng dẫn gia đình bà H làm đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 08/5/2019, gia đình bà H đã làm đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ với diện tích 68,8m². Sau đó, UBND phường đã thực hiện quy trình giải quyết hồ sơ của gia đình bà H theo đúng quy định tại Bộ thủ tục hành chính số 570/QĐ-UBND ngày 20/11/2017 của UBND tỉnh N. Ngày 06/8/2019, UBND phường đã tiến hành lập biên bản niêm yết công khai theo quy định tại trụ sở UBND phường và Nhà Văn hóa phố 1. Trong thời gian niêm yết công khai, UBND phường đã nhận được ý kiến phản ánh của Tổ dân phố 1 không đồng ý cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H với diện tích 68,8m² và chỉ đồng ý với diện tích 60m².

Ngày 22/8/2019, UBND phường đã có Thông báo số 10/TB-UBND về việc trả lời đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H.

Ngày 18/02/2020 UBND phường có Giấy mời bà H đến UBND phường để hướng dẫn gia đình hoàn thiện hồ sơ cấp GCNQSDĐ theo đúng diện tích trúng đấu giá 60m². Tại biên bản làm việc ngày 19/02/2020 bà H không nhất trí với nội dung cấp GCNQSDĐ là 60m². Nay UBND phường đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H.

Tại Công văn số 51/CNVPĐK ngày 28/3/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận: thực hiện Quyết định số 1681/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của UBND thành phố Ninh Bình, ngày 07/5/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tiến hành làm việc với bà Nguyễn Thị Xuân H về việc giao nhận GCNQSDĐ số CB 956187. Hiện tại GCNQSDĐ số CB 956187 (bản gốc) đang được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Bích V và ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2017, gia đình bà V ông Đ1 và gia đình bà H ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã được UBND thành phố N chứng thực diện tích đất chuyển nhượng là 76,8m² đất. Vợ chồng bà V đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình bà H là 7.400.000.000 đồng. Bà H giao GCNQSDĐ và bàn giao diện tích đất, nhà xây trên diện tích đất ở cho gia đình bà V quản lý, sử dụng.

Gia đình bà V đã làm đơn đề nghị tháo dỡ công trình cũ để xây dựng công trình mới và đã được UBND phường cho phép đưa phương tiện vào vận chuyển vật liệu theo đúng quy định của Nhà nước. Hiện nay ngôi nhà 3,5 tầng mà bà V mua của gia đình bà H đã được tháo dỡ xong. Sau đó gia đình bà V nhận được thông báo bằng miệng của UBND phường về việc yêu cầu gia đình dừng các hoạt động thực hiện chuyển nhượng, do có phản ánh của 01 hộ dân đối với việc cấp GCNQSDĐ của gia đình bà H không đúng diện tích. Khi hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên UBND thành phố N thì bị dừng lại. Sau đó, gia đình bà V đã trả lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H để bà H nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

Gia đình bà V đã giao đủ cho gia đình bà H là 7.400.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận mua bán nhà đất giữa 2 bên. Sau khi bị thông báo dừng hợp đồng chuyển nhượng, 3 năm sau gia đình bà H mới trả cho gia đình V 6.400.000.000 đồng tiền

đất, còn giá trị tiền nhà mỗi bên chịu thiệt hại 50%, cho đến nay gia đình bà H chưa trả cho gia đình bà V 50% giá trị tiền nhà nêu trên (tức 500.000.000 đồng).

Hiện nay, trong vụ án hành chính này gia đình bà V ông Đ1 chưa thấy quyền và lợi ích bị xâm phạm gì. Còn việc giải quyết hậu quả việc mua bán chuyển nhượng nhà đất thuộc về vấn đề dân sự, gia đình bà V và gia đình bà H đã có thỏa thuận riêng. Bà V ông Đ1 không có yêu cầu, đề nghị gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

- Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện ngày 02/11/2021 về việc đề nghị Tòa án buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện hợp pháp của UBND phường V có quan điểm: không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 4 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm c khoản 2 Điều 193, Điều 348 của Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 99, điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ); điểm b khoản 4 Điều 10, Điều 11 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 19/5/2014; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân H buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Đ và bà H theo quy định của pháp luật. Tuyên bố hành vi hành chính không cấp GCNQSDĐ cho ông Đ và bà H của UBND thành phố N là trái pháp luật. Buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Đ và bà H theo quy định của pháp luật. Về án phí hành chính sơ thẩm: UBND thành phố N phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng.

[1.1]. Về sự có mặt của các đương sự.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của UBND thành phố N, người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đều vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 159 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Về đối tượng khởi kiện.

Ngày 01/4/2019, UBND thành phố N ban hành Quyết định số 1681/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ do UBND thành phố N cấp ngày 27/01/2016 mang tên bà Nguyễn Thị Xuân H và ông Nguyễn Thế Đ.

Ngày 07/5/2019, gia đình bà H đã bàn giao GCNQSDĐ nêu trên cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Bà H cho rằng UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Hành vi không cấp GCNQSDĐ cho bà H và ông Đ của UBND thành phố N là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính được quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Tổ tụng hành chính.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính thì khiếu kiện của bà H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện.

Tại Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 08/5/2019, bà H đề nghị cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà với diện tích 68,8m² đất.

Tại Công văn số 2236/UBND-BTCD ngày 31/12/2019 UBND thành phố N chuyển Đơn ghi ngày 20/12/2019 của bà H (có nội dung đề nghị giải quyết việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H) đến UBND phường Vân Giang.

Tại Công văn số 07/CV-UBND ngày 21/02/2020 UBND phường V đã thông báo hướng dẫn và đề nghị gia đình bà H phối hợp với UBND phường để hoàn thiện hồ sơ cấp lại GCNQSDĐ cho gia đình bà H.

Do không nhận được bất kỳ thông báo nào của UBND thành phố N về việc không cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà H, đến khoảng tháng 3 năm 2021 bà H trực tiếp đến UBND thành phố N để hỏi lý do tại sao UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ thì bà mới biết được UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 68,8m² đất theo đơn đề nghị của gia đình bà.

Như vậy, đến tháng 3 năm 2021 bà H biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm bởi hành vi của UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Ngày 02/11/2021 bà H đã trực tiếp nộp đơn khởi kiện, thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật, là trong thời hiệu khởi kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[2]. Về nội dung.

[2.1]. Ngày 25/6/1996, UBND tỉnh N ban hành Quyết định số 1014/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của trụ sở Tòa án nhân dân thị xã N với diện tích là 260m² để tổ chức bán đấu giá cho các hộ gia đình làm nhà ở (tổng số 04 lô), diện tích mỗi lô là 60m² (3,75mx16m). Trong số 04 hộ thì có hộ gia đình bà H được giao lô đất số

01 giáp công rãnh với diện tích là 60m² đất. Ngày 04/01/1997 Phòng địa chính thị xã N lập biên bản giao đất tại thực địa cho gia đình bà H theo đúng vị trí và diện tích đất nêu trên.

Ngày 23/9/2003 hộ gia đình bà H đã đăng ký vào Đơn xin đăng ký biến động đất đai, diện tích 76,8m² đất.

Ngày 07/10/2004, UBND thị xã N đã ban hành Quyết định số 976/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ ở cho 208 hộ gia đình phường V, trong đó có hộ bà H ông Đ được cấp GCNQSDĐ thuộc thửa số 157, tờ số 05, bản đồ phường V lập năm 2003, diện tích 76,8m² đất ở (tăng so với diện tích được giao năm 1997 là 16,8m²).

Ngày 25/01/2016 gia đình bà H làm đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ do GCNQSDĐ ghi thiếu tên đệm của bà H. Ngày 27/01/2016 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 311/QĐ-UBND về việc cấp đổi GCNQSDĐ cho bà H ông Đ; cùng ngày UBND thành phố N đã cấp GCNQSDĐ số CB 956187 mang tên bà H ông Đ với diện tích 76,8m².

Ngày 22/3/2019, Thanh tra thành phố N đã có Kết luận số 01/KL-TTr kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ mang tên bà H ông Đ do GCNQSDĐ số CB 956187 cấp tăng 16,8m² so với diện tích được giao, phần diện tích tăng này chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý hợp pháp hóa.

Ngày 01/4/2019 UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số 1681/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSDĐ số CB 956187 do UBND thành phố N cấp ngày 27/01/2016 ghi tên bà H ông Đ. Tại Thông báo số 555/TB-UBND ngày 01/4/2019, UBND thành phố N thông báo cho gia đình bà H về lý do thu hồi là: GCNQSDĐ đã cấp không đúng với diện tích đất theo mặt bằng quy hoạch đấu giá.

[2.2]. Sau khi UBND thành phố N ban hành Quyết định thu hồi GCNQSDĐ, ngày 07/5/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã nhận và quản lý GCNQSDĐ số CB 956187 (bản gốc) theo đúng trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của UBND thành phố N.

Ngày 08/5/2019 bà H đã làm đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ với diện tích 68,8m² (kích thước 4,3x16). Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H thừa nhận: năm 1997 gia đình bà mua lô đất số 01 của Hội đồng đấu giá đất thị xã Ninh Bình với diện tích 60m² (kích thước 3,75m x 16m), trị giá 250.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 79 của Luật Tổ tụng hành chính quy định: một bên đương sự thừa nhận tình tiết, sự kiện mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Như vậy, gia đình bà H mua lô đất đấu giá số 01 thuộc trụ sở Tòa án nhân dân thị xã N để làm nhà ở với diện tích 60m² đất (kích thước 3,75m x 16m) là có thật.

Mặt khác, ngày 04/01/1997 gia đình bà H đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất tại thực địa; gia đình bà H đã nhận vị trí mốc giới, diện tích đất tại thực địa với diện tích 60m² đất (kích thước 3,75m x 16m).

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Thông báo số 01/TB-TA ngày 07/12/2021 yêu cầu bà H cung cấp chứng cứ về việc bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý hợp pháp hóa số diện tích đất tăng 16,8m² so với

diện tích ban đầu được giao quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H đã không cung cấp được chứng cứ nêu trên cho Tòa án. Bản thân bà H cũng thừa nhận tài liệu chứng cứ đối với việc hợp pháp hóa thêm phần diện tích đất lưu không 8,8m² thì bà không còn giữ giấy tờ nào liên quan đến thủ tục hợp pháp hóa số diện tích đất trên.

Như vậy, không có tài liệu nào thể hiện UBND thị xã N (nay là UBND thành phố N) đã làm thủ tục hợp pháp hóa phần diện tích tăng thêm 16,8m² theo GCNQSDĐ cấp ngày 07/10/2004, GCNQSDĐ cấp ngày 27/01/2016 mang tên bà H ông Đ cũng như phần diện tích đất tăng thêm 8,8m² mà bà H yêu cầu. Do đó, bà H yêu cầu UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ với diện tích 68,8m² là không có căn cứ.

Theo Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp cấp GCNQSDĐ của bà H ông Đ không thuộc một trong các trường hợp không cấp GCNQSDĐ.

Mặt khác, căn cứ điểm b khoản 4 Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục thu hồi GCNQSDĐ đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai như sau: “Trường hợp cơ quan nhà nước phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì người được cấp Giấy chứng nhận nộp Giấy chứng nhận đã cấp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận không được yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp thêm các giấy tờ khác ngoài các giấy tờ phải nộp theo quy định tại các Điều 9 và 10 của Thông tư này”.

Việc bà H làm đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 68,8m² (trong đó bà H và ông Đ chỉ được quyền sử dụng đất hợp pháp với diện tích 60m² đất theo mặt bằng quy hoạch đất đấu giá) để từ đó UBND thành phố N không cấp GCNQSDĐ cho bà H, ông Đ đối với diện tích đất hợp pháp mà bà H ông Đ được quyền sử dụng là trái pháp luật.

Theo điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

[2.3]. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2021 và tại phiên tòa, bà H yêu cầu Tòa án buộc UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Thế Đ và bà theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc UBND thành phố N phải thực hiện hành vi hành chính theo quy định về nhiệm vụ, công vụ mà pháp luật quy định. Buộc UBND thành phố N phải cấp GCNQSDĐ (đối với thửa số 157, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất: phố 1, phường Vân Giang, thành phố N, tỉnh Ninh Bình) cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện đề ngày 02/11/2021 của bà H được chấp nhận nên bà H không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm.

- UBND thành phố N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 4 Điều 3, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 2 Điều 79, điểm a khoản 2 Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 159, điểm c khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 của Luật Tổ tụng hành chính.

Khoản 1 Điều 56 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Điều 99, Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

Điểm b khoản 4 Điều 10, khoản 1 Điều 11 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân H về việc đề nghị Tòa án buộc Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H của Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Ninh Bình là trái pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Ninh Bình phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế Đ và bà Nguyễn Thị Xuân H theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm.

Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Ninh Bình phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những đương sự không có

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Cục THADS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án. HCTP, Tòa HC.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phụng