

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 67/2022/HC-ST

Ngày 21-7-2022

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp  
cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ly

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Quốc Thái  
Ông Trần Văn Việt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Đại Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 70/2021/TLST-HC ngày 08 tháng 4 năm 2021 về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐST-HC ngày 18 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/QĐST-HC ngày 26 tháng 4 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 191/TB-TA ngày 12 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Ngân T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 1645/3 đường A, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Quang Hiến, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 48 đường N, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hoặc ông Đào Ngọc L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 1655 đường A, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Là đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 25-8-2020 và ngày 18-11-2021 (có mặt).

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

Địa chỉ: Số 89 đường L, Phường 01, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Dương Văn T - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 21-9-2016, ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngân T làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy CNQSDĐ) diện tích 156,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 tại địa chỉ 1645/3 đường A (nay là đường V), Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 26-6-2019, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V ban hành Văn bản số 3407/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ tại Phường 12, thành phố V của ông T và bà T, theo đó diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 (cũ một phần thửa 82, tờ bản đồ 28) tại Phường 12, thành phố V do ông T, bà T đang sử dụng có nguồn gốc do lấn chiếm đất Nhà nước quản lý, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Văn bản 3407).

Ngày 03-3-2021, ông T và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản số 3407/UBND-TNMT, buộc UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 tại 1645 đường Võ Nguyên Giáp, Phường 12, thành phố V.

Tại Văn bản ý kiến số 5787/UBND-TNMT ngày 16-8-2021, UBND thành phố V xác định diện tích đất ông T, bà T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thửa 82 + 82a, tờ bản đồ số 23), Phường 12, thành phố V.

Ngày 01-6-2022, ông T và bà T làm đơn điều chỉnh lại diện tích đất yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 tại địa chỉ số 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp, Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:*

Khu đất ruộng muối diện tích 3,7 ha tại khu phố N, Phường 12, thành phố V có nguồn gốc do bà Ngô Thị B sang nhượng và sử dụng trước năm 1975. Năm 1980, Nhà nước trưng tập 3,7 ha đất của bà B rồi giao lại cho tập đoàn muối Nam Bình quản lý. Sau đó, tập đoàn muối giao khoán đất cho các tập đoàn viên canh tác, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn TB (cha của ông Nguyễn Thanh T).

Năm 1988, tập đoàn muối tan rã và tự giải thể. Bà B có đơn xin lại đất nhưng chưa được giải quyết. Năm 1990, những hộ dân có đất đưa vào tập đoàn muối đều được trả lại đất, riêng trường hợp của bà B thì đất vẫn do các tập đoàn viên khác sử dụng. Sau khi bà B chết, con bà B là ông Võ Bá TC tiếp tục đi khiếu nại đòi đất.

Năm 1990, ông TB cất căn nhà lá trên phần đất được tập đoàn muối giao trước đây. Năm 1992, ông TB chuyển hộ khẩu về căn nhà lá này. Năm 1996, ông TB xây nhà mới trên nền nhà lá cũ, đồng thời xây vách ngăn đôi căn nhà cho con trai Nguyễn Thanh T và con dâu Nguyễn Thị Ngân T một bên để ở riêng. Năm 2006, nhà bị tốc mái và nứt tường do ảnh hưởng của bão số 5, gia đình ông T và bà T sửa lại nhà và ở cho đến nay. Năm 2016, khi UBND thành phố V trả lại đất cho ông TC, ông TC đã cam kết không đòi lại đối với phần đất gia đình ông TB đang sử dụng.

Phần đất ông T, bà T làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 156,4 m<sup>2</sup> hiện nay thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thửa 82 + 82a, tờ bản đồ số 23) tại địa chỉ số 1645/3 đường A (nay là đường Võ Nguyên Giáp), Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đất của ông T, bà T sử dụng ổn định từ năm 1990, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ (Nghị định 43) nhưng UBND thành phố V lại ban hành Văn bản 3407 trả lời hồ sơ của ông T, bà T không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ là trái pháp luật. Do vậy, ông T và bà T khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản 3407, buộc UBND thành phố V cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T, bà T đối với diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

*Ý kiến người bị kiện UBND thành phố V :*

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Theo xác nhận ngày 18-10-2016 của UBND Phường 12 tại đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận và xác nhận bổ sung tại Văn bản số 1465/UBND-ĐC ngày 06-11-2018 có nội dung “*Theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 29-8-2016, đất trước đó do tập đoàn làm muối canh tác sản xuất muối. Đến năm 1988, tập đoàn muối tan rã và giải thể. Năm 1990, ông Nguyễn Văn TB lần chiếm sử dụng, cất một căn nhà tạm để ở. Đến năm 1996, ông Nguyễn Văn TB cho con là Nguyễn Thanh T và con dâu là Nguyễn Thị Ngân T nhà và đất để ở, ông TB ngăn 01 phần nhà và đất mà ông TB đã lập từ năm 1990, vị trí thửa đất có liên quan đến đất của ông Võ Bá TC nhưng ông TC có đơn cam kết không tranh chấp. Vị trí thửa đất không nằm trong danh sách quỹ đất công do Nhà nước quản lý. Hiện trạng sử dụng đất thể hiện trên đất có nhà được xây dựng và sử dụng từ năm 1996 (có thể hiện ranh nhà trên bản đồ giải thửa năm 2002 được phê duyệt năm 2004).*”

- Về hồ sơ địa chính: Theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 10-5-2013 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thì thửa đất ông T, bà T đề nghị cấp giấy chứng nhận có diện tích là 154,6 m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 108 (cũ 23), thửa đất số 394 (cũ 82+82a).

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính Phường 11 năm 1993: Vị trí thửa đất tương ứng với số thửa 82+82a, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.911,0 m<sup>2</sup> là đất ruộng muối (R.muối), không có tên người sử dụng.

Theo bản đồ địa chính Phường 12 năm 2002: Vị trí đất thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 108, diện tích 320,4 m<sup>2</sup>, ký hiệu “T+M”, không có tên người sử dụng.

- Về thông tin quy hoạch:

Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28-6-2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng và đất hành lang đường sắt.

Về quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố V đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17-5-2019 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đường giao thông.

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm tiểu thủ công nghiệp và Đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố V được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4126/QĐ-UBND ngày 21-8-2009 thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông đất khu vui chơi giải trí công cộng hành lang đường sắt.

Căn cứ hồ sơ pháp lý và nội dung xác nhận của UBND Phường 12 thì trường hợp sử dụng đất của ông T, bà T do nhận chuyển nhượng (nhận tặng cho) từ đất có nguồn gốc lần, chiếm đất Nhà nước quản lý. Theo kết quả thẩm tra, đối chiếu thông tin quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất thì vị trí thửa đất hiện nay không phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất nên không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo khoản 5 Điều 22 Nghị định 43. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng cơ bản đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Tuy nhiên, vụ án còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung: Diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp được gia đình ông TB sử dụng cất nhà ở từ năm 1990, không nằm trong danh sách đất công do nhà nước quản lý. Đến năm 1996, ông TB xây nhà mới rồi ngăn đôi nhà cho con trai và con dâu là ông T, bà T một nửa để ở. Quá trình sử dụng đất của gia đình ông TB (con là ông T) ổn định, không có tranh chấp, đóng thuế đầy đủ. Việc sử dụng đất hiện nay của ông T, bà T không phù hợp quy hoạch nhưng nhà ở đã được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà T, hủy Văn bản 3407, buộc UBND thành phố V làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T, bà T đối với diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. *Về tố tụng*: Tại phiên tòa, người khởi kiện vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt và có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 Luật Tố tụng Hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2]. *Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Văn bản 3407/UBND-TNMT ngày 26-6-2019 của UBND thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 12, thành phố V của ông T, bà T là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính. Ông T, bà T khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản 3407, buộc UBND thành phố V làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông bà nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

[3]. *Về thời hiệu khởi kiện*: Ngày 26-6-2019, UBND thành phố V ban hành Văn bản 3407. Ngày 11-9-2020, ông T và bà T nhận được Văn bản 3407. Ngày 03-3-2021, đại diện theo ủy quyền của ông T và bà T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính.

[4]. *Về tính hợp pháp của Văn bản 3407*:

[4.1]. *Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Văn bản 3407*:

Văn bản 3407 được UBND thành phố V ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[4.2]. *Về nội dung Văn bản 3407*:

[4.2.1]. *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất*:

Bà Ngô Thị B là chủ sử dụng của khu đất ruộng muối diện tích 3,7 ha tại khu phố Nam Bình, Phường 12, thành phố V. Năm 1980, thực hiện chủ trương của Ủy ban đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo, UBND phường Phước Thắng đã ban hành Quyết định số 25/QĐ-UB về việc tạm quản lý 3,7 ha đất của bà B và giao lại cho tập đoàn muối Nam Bình quản lý. Sau đó, tập đoàn muối Nam Bình giao khoán đất cho các tập đoàn viên canh tác, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn TB (cha của ông T). Đến năm 1988, tập đoàn muối tan rã và tự giải thể. Bà B làm đơn xin lại đất nhưng chưa được giải quyết. Sau khi bà B chết, con trai bà B là ông Võ Bá TC tiếp tục khiếu nại đòi đất. Đến ngày 25-5-2016, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 1952/QĐ-UBND, Quyết định số 1953/QĐ-UBND và Quyết định số 1954/QĐ-UBND trả lại đất của bà B cho ông TC. Ngày 03-6-2016, UBND thành

phố V lập biên bản thực hiện Quyết định số 1952/QĐ-UBND, Quyết định số 1953/QĐ-UBND và Quyết định số 1954/QĐ-UBND. Theo đó, phần đất của bà B mà các hộ dân hiện nay còn đang sử dụng thì ông TC đồng ý để cho các hộ dân tiếp tục sử dụng, không tranh chấp, trong đó có phần đất gia đình ông TB đang sử dụng tại địa chỉ số 1645/3 đường A (nay là đường Võ Nguyên Giáp), Phường 12, thành phố V.

Ngày 21-9-2016, ông T và bà T làm đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 tại địa chỉ 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp, Phường 12, thành phố V. Ngày 01-6-2022, ông T và bà T có đơn xác định lại diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp hiện nay thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108.

Ngày 18-10-2016, UBND Phường 12 xác nhận hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông T, bà T với nội dung: *“Ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngân T đang sử dụng thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 diện tích 156,4 m<sup>2</sup> tại phường 12. Hiện trạng ông T sử dụng vào mục đích làm nhà ở. Theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập ngày 29-8-2016, đất trước đây do tập đoàn làm muối canh tác và sản xuất muối. Đến năm 1988, tập đoàn muối tan rã và giải thể. Năm 1990, ông Nguyễn Văn TB cất một căn nhà tạm để ở. Đến năm 1996, ông Nguyễn Văn TB cho con là Nguyễn Thanh T và con dâu là Nguyễn Thị Ngân T nhà và đất để ở (ông TB ngăn 01 phần nhà và đất mà ông TB đã lập từ năm 1990). Gia đình ông T đang sử dụng đến nay không có tranh chấp. Thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất là năm 1990”*.

Ngày 06-11-2018, UBND Phường 12 ban hành Công văn số 1465/UBND-ĐC, xác nhận bổ sung hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông T, bà T với nội dung: *“Thửa đất này do ông Nguyễn Văn TB bao chiếm sử dụng từ năm 1990, đến năm 1996 cho con là ông Nguyễn Thanh T sử dụng làm nhà ở cho đến nay, vị trí thửa đất có liên quan đến đất của ông Võ Bá TC nhưng ông TC có đơn cam kết không tranh chấp. Vị trí thửa đất không nằm trong danh sách đất công do nhà nước quản lý”*.

Theo kết quả trả lời xác minh ngày 11-7-2022 của UBND Phường 12 thì diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp, Phường 12, thành phố V thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thửa 82+82a, tờ bản đồ số 23). Trước đây, UBND Phường 12 xác định diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 là có sự nhầm lẫn. Xác nhận của UBND Phường 12 về hiện trạng, nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đối với diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 1645/3 đường V không có gì thay đổi so với xác nhận ngày 18-10-2016 và Công văn số 146/UBND-ĐC ngày 06-11-2018.

Tại Văn bản ý kiến số 5787/UBND-TNMT ngày 16-8-2021, UBND thành phố V xác định diện tích đất ông T, bà T đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thửa 82 + 82a, tờ bản đồ số 23), Phường 12, thành phố V. Tại tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị

kiện thừa nhận UBND thành phố V ban hành Văn bản 3407 trả hồ sơ đăng ký, cấp Giấy CNQSDĐ của ông T, bà T xác định diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 395+561+607, tờ bản đồ số 107+108 là có sự nhầm lẫn về số thửa và số tờ bản đồ theo hồ sơ địa chính, những nội dung còn lại của Văn bản 3407 không có gì thay đổi.

Như vậy, diện tích đất ông T, bà T đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ là 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thửa 82 + 82a, tờ bản đồ số 23) tại Phường 12, thành phố V. Xác nhận của UBND Phường 12 đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông T, bà T không thay đổi gì so với nội dung xác nhận ngày 18-10-2016 và Công văn số 146/UBND-ĐC.

#### [4.2.2]. Về hồ sơ địa chính:

Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính Phường 11 năm 1993: Vị trí thửa đất tương ứng với số thửa 82+82a, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.911,0 m<sup>2</sup> là đất ruộng muối (R.muối), không có tên người sử dụng.

Theo bản đồ địa chính Phường 12 năm 2002: Vị trí đất thuộc thửa 394, tờ bản đồ số 108, diện tích 320,4 m<sup>2</sup>, ký hiệu “T+M”, không có tên người sử dụng.

#### [4.2.3]. Về giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất:

Theo sổ hộ khẩu số 220157964 do Công an thành phố V cấp ngày 18-10-2005 thì ông TB, bà G chuyển đến địa chỉ số 1645/3 đường A, Phường 12 vào ngày 01-8-1992. Theo biên lai thu thuế nhà, đất số 0002828 ngày 09-10-2006, ông T đóng thuế từ năm 1993 đến năm 2006. Sau đó, ông T tiếp tục đóng thuế từ năm 2007 đến năm 2020.

Đây là các loại giấy tờ xác định việc sử dụng đất ổn định của gia đình ông TB (con là ông T) theo quy định tại điểm a, e khoản 2 Điều 21 Nghị định 43.

#### [4.2.4]. Về hồ sơ quy hoạch:

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cụm tiểu thủ công nghiệp và Đô thị Phước Thắng tại Phường 12, thành phố V được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4126/QĐ-UBND ngày 21-8-2009 thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông đất khu vui chơi giải trí công cộng hành lang đường sắt.

Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28-6-2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng và đất hành lang đường sắt.

[4.2.5]. Diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp được ông Nguyễn Văn TB và gia đình sử dụng vào việc cất nhà ở từ năm 1990. Năm 1992, ông TB chuyển hộ khẩu gia đình về địa chỉ 1645/3 đường Võ Nguyên Giáp. Năm 1996, ông TB xây lại nhà mới trên nền nhà cũ rồi ngăn đôi nhà cho con Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Ngân T ở riêng. Diện tích đất 156,4 m<sup>2</sup> không nằm trong danh sách đất công do nhà nước quản lý, có liên quan đến đất của ông Võ Bá

TC nhưng ông TC cam kết không tranh chấp, quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế nhà đất từ năm 1993 đến năm 2020. Việc sử dụng đất hiện nay của ông T, bà T không phù hợp quy hoạch nhưng nhà ở đã được xây dựng trước khi có quy hoạch nên đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định 43.

Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

*a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.*

*Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó”.*

[4.2.6]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy việc UBND thành phố V ban hành Văn bản số 3407 về việc trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà T với lý do ông T, bà T sử dụng đất có nguồn gốc do lấn chiếm đất Nhà nước quản lý và không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là không có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy Văn bản 3407, buộc UBND thành phố V làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông T, bà T đối với diện tích đất khoảng 156,4 m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

[5]. *Về án phí:* Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 20; điểm a, e khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;



Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngân T:

Hủy Văn bản số 3407/UBND-TNMT ngày 26-6-2019 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 12, thành phố V.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngân T đối với diện tích đất khoảng 156,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 394, tờ bản đồ số 108 (cũ thuộc thửa 82+82a, tờ bản đồ số 23) tại địa chỉ số 1645/3 đường A (nay là đường V), Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật (Diện tích đất cụ thể theo đo đạc thực tế khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn).

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngân T 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009852 ngày 30-3-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Việt**

**Trần Quốc Thái**

**Nguyễn Thị Ly**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Thị Ngọc Mai**

**Đỗ Thị Lại**

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ngọc Cang      Đỗ Thị Lại**

**Nguyễn Thị Ly**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Ngọc Sương**

**Nguyễn Phi Trường**

**Nguyễn Thị Ly**