

**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: 50/2023/HC-ST

Ngày 16 - 5 - 2023

V/v “*Khởi kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực 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: Ông Cao Xuân Long

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vũ Công Sế

2. Ông Đặng Văn Chánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân - 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 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng
Tàu xét xử công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 189/2022/TLST- HC
ngày 20-10-2022, về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản
lý đất đai*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXST-HC ngày 04-4-
2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2023/QĐ-ST ngày 17-4-2023, giữa các
đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Phạm Tân L, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Văn A, sinh năm
1982; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

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

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Hoàng Vũ T, chức vụ:
Chủ tịch UBND thành phố V; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Thị
Tú A1 – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phòng Kinh tế thành phố V; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thu H, chức vụ: Trưởng phòng; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích của Phòng Kinh tế thành phố V: Ông Đậu Ngọc Đ – Chuyên viên Phòng Kinh tế thành phố V (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 12-9-2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Phạm Tấn L trình bày như sau:

Ngày 02/11/2021, ông Phạm Tấn L nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND thành phố V, mã số tiếp nhận hồ sơ số: 000.00.31.H06-211102-0072.

Ngày 20/12/2021, được UBND Phường 5 có thông báo số 21/TB-UBND danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường 5, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT.

Ngày 20/12/2021, được UBND Phường 5 xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất của ông Phạm Tấn L, diện tích đo vẽ sử dụng thực tế là 7.489,3m², thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố V mục đích sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng ổn định không tranh chấp.

Ngày 24-02-2022, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành văn bản số 1483/UBND-TNMT về việc chưa giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V, có nội dung trả lời ông L như sau: *“Toàn bộ diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V mà hiện nay Ông có Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khoảng 3.172 m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 theo Hợp đồng số 317/HĐK ngày 14/10/1996. Đồng thời, toàn bộ diện tích đất này nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố V quản lý. Hiện tại UBND thành phố V đã thành lập Tổ rà soát đất lâm nghiệp trên địa bàn thành phố V theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Văn bản số 2670/UBND-VP ngày 23/3/2020. Dự kiến sẽ báo cáo kết quả đến UBND Tỉnh trước ngày 04-3-2022. Nay, UBND thành phố V thông báo về việc chưa giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị Ông liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, địa chỉ số 89 Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố V để nhận lại hồ sơ. Ngay sau khi, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê*

duyet phương án sử dụng đất, UBND thành phố V sẽ triển khai thực hiện, thông báo đến Ông được biết về việc giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định”.

Ngày 21-7-2022, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Văn bản số 6474/UBND-TNMT về việc trả lời đơn đề nghị giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V; có nội dung trả lời ông L như sau: *“Toàn bộ diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V mà hiện nay Ông kiến nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khoảng 3.172 m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 theo Hợp đồng số 317/HĐK ngày 14/10/1996. Đồng thời, toàn bộ diện tích đất này nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/S/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố V quản lý. Hiện tại UBND thành phố V đang rà soát để đề xuất phương án sử dụng đất theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại văn bản số 2670/UBND-VP ngày 23/3/2020. Do đó, chưa đủ cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kiến nghị của Ông. Ngay sau khi, UBND thành phố V trình duyệt và được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt phương án sử dụng đất, UBND thành phố V sẽ triển khai thực hiện, thông báo đến Ông và giải quyết hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định”.*

Ông L không đồng ý với 02 văn bản trả lời của UBND thành phố V; vì các lý do:

Nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Phước - bà Mẩn khai phá sử dụng trước năm 1975, sau đó ông Phước - bà Mẩn đi vượt biên, đất để trống không ai sử dụng. Đến năm 1987, ông Nguyễn Văn T khai phá và sử dụng phần đất khoảng 2.000m². Đến năm 1990 ông Nguyễn Văn T có làm đơn xin trao trả đất, được Phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990 với diện tích trao trả là 2.000m² mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Cùng ngày ông Nguyễn Văn H có đơn xin sử dụng đất, được UBND Phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990.

Trong quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn H có khai phá thêm diện tích hơn 6.000m² có kê khai đăng ký sử dụng đất, có tên trong sổ đăng ký sử dụng đất, tại quyển số 1, trang số 99, số thứ tự 685, với diện tích kê khai là 9.216m², thuộc thửa 118, tờ bản đồ 06 tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố V, loại đất nông nghiệp, đồng thời sổ đăng ký đất được UBND Phường 5 xác nhận ngày 10/6/1993. Quá trình sử dụng ổn định không tranh chấp và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Đến ngày 24/5/2014, ông Nguyễn Văn H lập giấy xác nhận nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L, toàn bộ diện tích 9.216 m², loại đất nông nghiệp (bằng giấy viết tay) ông Phạm Tấn L sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Văn bản số

1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 và số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, vì:

Thứ nhất: Tại văn bản có một phần diện tích khoảng 3.172m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1, theo hợp đồng số 317/HĐK ngày 14/10/1996 do Ban quản lý rừng, Ban quản lý dự án 732 ký là không đúng với thực tế. Vì từ năm 1990, không có ai trồng rừng trên đất của tôi.

Thứ hai: Toàn bộ phần đất nằm trong ranh giới theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND TP. Vũng Tàu quản lý là không phù hợp thực tế. Bởi lẽ: Toàn bộ diện tích 7.489,3m² có nguồn gốc ông Nguyễn Văn H khai phá sử dụng trước năm 1993, đến năm 2014 bán cho tôi sử dụng ổn định đến nay. Có giấy tờ chứng minh theo luật đất đai 2013 như sau:

1/ Ông Nguyễn Văn H có tên trong sổ đăng ký đất, là giấy tờ thuộc quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

2/ Có biên lai nộp thuế sử dụng đất, thuộc điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3/ Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993. Tuy nhiên khi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 thì chưa thực hiện thu hồi đất của ông Nguyễn Văn H và chưa bồi thường theo quy định.

Căn cứ điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp của tôi đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 7.489,3m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố V.

Do đó, ông L khởi kiện đề yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 của UBND thành phố V về việc chưa giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V.

- Hủy Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 của UBND thành phố V về việc trả lời đơn đề nghị giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V.

- Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ, nhận lại hồ sơ và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L đối với diện tích 7.489,3m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố V đúng theo quy định pháp luật.

[2] Người bị kiện - Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Tại văn bản số 10185/UBND-TNMT ngày 10/11/2022 cung cấp ý kiến như sau: Theo xác nhận của UBND phường 5 tại “Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 20/12/2021, ý kiến tại văn bản số 113/UBND-ĐC ngày 28/01/2022 thể hiện đất có nguồn gốc do ông Phước – bà Mân khai phá sử dụng từ trước năm 1975, sau đó bỏ đi vượt biên, đất để trống không ai sử dụng. Năm 1987, ông Nguyễn Văn T (còn gọi là Mười Thôi) đến sử dụng phần đất này. Năm 1990, ông T có đơn xin giao trả diện tích đất 2.000m² và ông Nguyễn Văn H có “Đơn xin đất sử dụng”, được UBND phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990. Quá trình sử dụng ông H có khai phá thêm một phần diện tích sử dụng từ trước năm 1993 (có tên tại Sổ đăng ký ruộng đất được UBND phường 5 xác nhận ngày 10/6/1993, quyền số 01, trang số 99, số thứ tự 685 với diện tích 9.216m² đất “Q” thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 118). Sử dụng đến năm 2014, ông H chuyển nhượng cho ông Phạm Tấn L, có “Giấy xác nhận nhượng lại quyền sử dụng đất” viết tay đề ngày 24/5/2014. Vị trí thửa đất không nằm trong danh mục quỹ đất công Phường đang quản lý.

Diện tích đất đo đạc theo sự chỉ ranh của công dân là 7.489,3m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V. Hiện trạng đất trồng cây lâu năm (có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc chính lý thửa đất, Biên bản xác định ranh giới đất ngày 18/11/2021).

Trong diện tích 7.489,3m² ông L đề nghị cấp Giấy chứng nhận có khoảng 3.172m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 theo Hợp đồng số 317/HĐK ngày 14/10/1996. Hiện tại Hợp đồng này chưa được thanh lý.

Liên quan đến nội dung đất lâm nghiệp, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 2670/UBND-VP ngày 23/3/2020 với nội dung: Thống nhất theo ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 127/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/3/2020 và “*Giao UBND thành phố V chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, đề xuất phương án sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh*”. Hiện tại, UBND thành phố V đang tiến hành rà soát, đề xuất phương án quản lý theo yêu cầu của UBND Tỉnh.

Việc công dân yêu cầu tuyên hủy văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022, văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 của UBND thành phố V, buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ, nhận lại hồ sơ và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L đối với diện tích 7.489,3m² thuộc thửa 15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tọa lạc tại đường Trần Phú, phường 5, thành phố V theo quy định của pháp luật là chưa thực hiện được trong thời điểm hiện nay. Dự kiến sau khi UBND thành phố V báo cáo đề xuất phương án sử dụng đất và được UBND Tỉnh phê duyệt thì UBND thành phố V sẽ tiếp tục thông báo đến công dân biết và giải quyết hồ sơ theo quy định.

Với những ý kiến trên, UBND thành phố V đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L.

[3] Ý kiến của Phòng Kinh Tế thành phố V trình bày:

Theo Phòng Kinh Tế thành phố V thì Hợp đồng giao khoán bảo vệ rừng, gây trồng rừng phòng hộ số: 317/HĐK ngày 14/10/1996 giữa chủ dự án 732 và bà Nguyễn Thị Cẩm H1 chưa được thanh lý. Phòng Kinh tế chỉ quản lý trên hồ sơ do UBND thành phố V bàn giao, không biết thực tế trên thực địa bà H1 có sử dụng đất hay không. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

[4] Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Về việc tuân theo pháp luật: 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: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2, Điều 193, Luật Tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L về tuyên hủy Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 của UBND thành phố V, hủy Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 của UBND Tp.Vũng Tàu; buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ, nhận lại hồ sơ và giải quyết cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Phạm Tấn L đối với diện tích 7.489,3m² thuộc thửa 15,16,19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tạo lạc tại Trần Phú, phường 5, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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:

[1.1] Người bị kiện được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai, có đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.2] Về thẩm quyền của Tòa án:

Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 và Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 do UBND thành phố V ban hành, là đối tượng bị khởi kiện; căn cứ vào Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 24-02-2022 và ngày 21-7-2022, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành 02 văn bản trên. Do không đồng ý, ngày 12-9-2022 ông L làm đơn khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu hủy bỏ 02 văn bản trên. Căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính “2. Thời hiệu khởi kiện đối với từng trường hợp được quy định như sau: a) 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính, hành vi hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc” thì

đơn khởi kiện của ông L nằm trong thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính.

[2] Xét yêu cầu của người khởi kiện – ông Phạm Tấn L thì thấy:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 và Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 do UBND thành phố V ban hành:

[2.1.1] Về thẩm quyền ban hành:

Ngày 02/11/2021, ông Phạm Tấn L nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng HĐND và UBND thành phố V, mã số tiếp nhận hồ sơ số: 000.00.31.H06-211102-0072.

Ngày 24-02-2022 Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành văn bản số 1483/UBND-TNMT và ngày 21-7-2022 UBND thành phố V ban hành văn bản số 6474/UBND-TNMT. Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”*; do đó, khi xét thấy hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành 02 văn bản số 1483 và số 6474 trả lời ông Phạm Tấn L là đúng thẩm quyền.

[2.1.2] Về căn cứ để ban hành văn bản số 1483 và số 6474:

[2.1.2.1] Xét cơ sở UBND TP Vũng Tàu xác định chưa đủ cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn L là do: Toàn bộ diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V mà hiện nay Ông kiến nghị giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có khoảng 3.172m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 theo Hợp đồng số 317/HĐK ngày 14/10/1996, thì thấy:

Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn L thì toàn bộ diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V có nguồn gốc:

Năm 1987, ông Nguyễn Văn T khai phá và sử dụng phần đất khoảng 2000m². Đến năm 1990, ông Nguyễn Văn T có làm đơn xin trao trả đất, được Phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990 với diện tích trao trả là 2000m² mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

Ngày 15-10-1990, ông Nguyễn Văn H có đơn xin sử dụng diện tích đất trên và được UBND Phường 5 xác nhận vào đơn xin sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn H có khai phá thêm diện tích hơn 6.000m² có kê khai đăng ký sử dụng đất, có tên trong sổ đăng ký sử dụng đất, tại quyền số 1, trang số 99, số thứ tự 685, với diện tích kê khai là 9.216m² thuộc thửa 418, tờ bản đồ 06 tại đường Trần Phú, Phường 5, thành phố V, loại đất nông nghiệp, đồng thời sổ đăng

ký đất được UBND Phường 5 xác nhận ngày 10/6/1993. Quá trình sử dụng ổn định không tranh chấp và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Đến ngày 24/5/2014, ông Nguyễn Văn H lập giấy xác nhận nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L, toàn bộ diện tích 9.216m², loại đất nông nghiệp (bằng giấy viết tay) ông Phạm Tấn L sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Theo xác nhận của UBND phường 5 tại “Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” ngày 20/12/2021, ý kiến tại văn bản số 113/UBND-ĐC ngày 28/01/2022 thể hiện đất có nguồn gốc do ông Phước – bà Mẫn khai phá sử dụng từ trước năm 1975, sau đó bỏ đi vượt biên, đất để trống không ai sử dụng. Năm 1987, ông Nguyễn Văn T (còn gọi là Mười Thôi) đến sử dụng phần đất này. Năm 1990, ông T có đơn xin giao trả diện tích đất 2.000m² và ông Nguyễn Văn H có “Đơn xin đất sử dụng”, được UBND phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990. Quá trình sử dụng ông H có khai phá thêm một phần diện tích sử dụng từ trước năm 1993 (có tên tại Sổ đăng ký ruộng đất được UBND phường 5 xác nhận ngày 10/6/1993, quyền số 01, trang số 99, số thứ tự 685 với diện tích 9.216m² đất “Q” thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 118).

Theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm ông H khai phá, sử dụng diện tích đất trên như sau:

Tại Điều 5 Luật Đất đai năm 1993 qui định:

“Nhà nước khuyến khích người sử dụng đất đầu tư lao động, vật tư, tiền vốn và áp dụng các thành tựu khoa học - kỹ thuật vào các việc sau đây:...

- Khai hoang, vỡ hoá, lấn biển, phủ xanh đất trống, đồi núi trọc, đất cồn cát ven biển để mở rộng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;”.

Tại Điều 11 Quyết định 327-CT ngày 15-10-1992 của Hội Đồng Bộ trưởng quy định đối với đất trống: *“Nhà nước khuyến khích mạnh mẽ các doanh nghiệp, Công ty cổ phần, Công ty và các hộ tư nhân, kể cả liên doanh giữa Công ty hoặc tư nhân với nước ngoài đầu tư vào việc trồng trọt, chăn nuôi ở vùng đất mới; các đơn vị kinh tế này được xét cho sử dụng đất trống, đồi trọc, bãi bồi ven biển, mặt nước phù hợp với quỹ đất ở từng vùng và khả năng đầu tư của từng doanh nghiệp, dưới nhiều hình thức, như đồn điền, trang trại, v.v.. kể cả cho tư nhân liên doanh với nước ngoài”.*

Do đó, ông H khai phá, sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Ông H sử dụng liên tục từ lúc khai phá; đến ngày 24-5- 2014, ông H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phạm Tấn L, và ông L trực tiếp sử dụng đất cho đến nay.

Năm 2021, ông L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/12/2021, UBND Phường 5 xác nhận về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Phạm Tấn L, diện tích đo vẽ sử dụng thực tế là 7.489,3m² thuộc thửa đất số

15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tại đường Trần Phú, Phường 5, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Như vậy, ông H có tên trong sổ đăng ký đất đai, nên thuộc trường hợp có các giấy tờ được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Ủy ban nhân dân Phường 5 cũng đã tiến hành niêm yết công khai hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ai tranh chấp, ông H sử dụng ổn định, đến năm 2014 ông H chuyển nhượng lại cho ông L. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* thì ông L đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.489,3m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ 118), tờ bản đồ số 49 (cũ 06) tại đường Trần Phú, Phường 5, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[2.2] Xét lý do UBND thành phố V chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L thì thấy:

[2.2.1] Xét lý do Ủy ban nhân dân thành phố V cho rằng: Trong diện tích đất 7.489,3 m² mà ông L xin cấp giấy, có 3.172 m² nằm trong hợp đồng bảo vệ rừng, gây trồng rừng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H1 theo Hợp đồng 317/HĐK ngày 14-10-1996 thì thấy:

Thứ nhất, hợp đồng khoán bảo vệ rừng số 317/HĐK được ký giữa Ban Quản lý dự án 732 và bà Nguyễn Thị Cẩm H1 thể hiện diện tích đất 1,70 ha thuộc lô b1, khoảnh II, tiểu khu núi Lớn. Đến ngày 10-12-1996, bà H1 có đơn xin cất nhà để quản lý đất, tổ chức trồng cây xanh, chăm sóc, bảo vệ phòng chống cháy làm ranh đất.... Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của UBND phường 5 thì toàn bộ diện tích đất này do ông H quản lý, sử dụng, đến năm 2014 thì ông L quản lý, sử dụng. Căn cứ vào biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 21-3-2023 ghi nhận được: xung quanh thửa đất đã được xây dựng tường đá hộc dày 40 cm làm ranh giới thửa đất (do ông H xây dựng), trên đất có nhiều cây bàng lãng, xoài, tràm bông vàng, cò ke, xà cừ... (do ông H và ông L trồng). Như vậy, có thể thấy, bà H1 không có quản lý, sử dụng phần diện tích đất 7.489,3m².

Thứ hai, trong suốt quá trình sử dụng đất, ông H hay sau này là ông L thì không có cá nhân, tổ chức nào tranh chấp, khiếu nại. Kể cả trong thời gian niêm yết hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông L thì không có xảy ra tranh chấp.

Thứ ba, theo xác nhận của Phòng Kinh tế thành phố V thì hiện nay Phòng Kinh tế chỉ lưu giữ hợp đồng giao khoán trồng rừng, không quản lý và theo dõi việc sử dụng đất của hộ nhận khoán là bà H1, chính vì vậy, cũng không xác định được thực tế là bà H1 sử dụng phần đất nhận khoán nằm ở vị trí nào trên thực tế.

Tòa án cũng đã xác minh địa chỉ của bà H1, nhưng bà H1 không còn cư trú tại địa chỉ ghi trong Hợp đồng giao nhận khoán. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Phường 5 xác định trong diện tích đất 7.489,3 m² mà ông L xin cấp giấy, có 3.172 m² nằm trong hợp đồng giao khoán trồng rừng của bà H1 cũng chỉ dựa trên giấy tờ, không biết bà H1 sử dụng đất giao nhận khoán không. Mặt khác, tại thời điểm Ban quản lý dự án 732 ký hợp đồng giao khoán cho bà H1, thì gia đình ông H đã sử dụng diện tích nêu trên, đã tiến hành đăng ký kê khai sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, UBND thành phố V khẳng định trong diện tích đất 7.489,3 m² mà ông L xin cấp giấy, có 3.172 m² nằm trong hợp đồng giao khoán trồng rừng của bà Nguyễn Thị Cẩm H1, nhưng UBND thành phố V không xem xét thực tế sử dụng đất của hộ ông H (sau này là ông L) liên tục từ năm 1990, 1993 đến nay, nhưng đã từ chối cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm Tấn L là không có cơ sở.

[2.2.2] Xét cơ sở UBND TP Vũng Tàu xác định chưa đủ cơ sở giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Tấn L là do: Toàn bộ diện tích đất này nằm trong ranh giới đất theo Quyết định số 6271/QĐ-UBND ngày 05/8/2002 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố V quản lý. Hiện tại UBND thành phố V đã thành lập Tổ rà soát đất lâm nghiệp trên địa bàn thành phố V theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Văn bản số 2670/UBND-VP ngày 23/3/2020, thì thấy:

Năm 1990, ông T có đơn xin giao trả diện tích đất 2.000m² và ông Nguyễn Văn H có “Đơn xin đất sử dụng”, được UBND phường 5 xác nhận ngày 15/10/1990. Quá trình sử dụng ông H có khai phá thêm một phần diện tích sử dụng từ trước năm 1993 (có tên tại Sổ đăng ký đất được UBND phường 5 xác nhận ngày 10/6/1993, quyển số 01, trang số 99, số thứ tự 685 với diện tích 9.216m² đất “NN” thuộc tờ bản đồ số 06, thửa đất số 118; Sổ mục kê ruộng đất).

Như vậy, ông H và sau này ông L sử dụng đất từ trước năm 1993, nhưng đến ngày 05-8-2002, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới ban hành Quyết định 6271/QĐ.UB về việc giao đất rừng và đất lâm nghiệp nằm ngoài quy hoạch lâm nghiệp cho UBND thành phố V quản lý. Như vậy, gia đình ông H đang thực tế sử dụng đất, nhưng UBND tỉnh lại ban hành Quyết định 6271/QĐ.UB giao đất này cho UBND thành phố V quản lý mà không ban hành quyết định thu hồi đất là không đúng với quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993.

Từ ngày ban hành quyết định 6271/QĐ.UB đến nay đã 21 năm, nhưng UBND thành phố V, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn chưa tiến hành rà soát đề đề xuất phương án sử dụng đất. Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V cũng không xác định được thời gian tạm dừng giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao lâu. Đồng thời, hiện nay, pháp luật không có quy định nào quy định về việc chờ UBND tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất thì mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

Như vậy, UBND thành phố V ban hành văn bản số 1483/UBND-TNMT và số 6474/UBND-TNMT là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng đất là ông Phạm Tấn L. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L về việc hủy Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 và Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 của UBND thành phố V và buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ giải quyết hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm Tấn L đối với diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của người khởi kiện được chấp nhận nên UBND thành phố V phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 99, Điều 100, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn L;

Hủy Văn bản số 1483/UBND-TNMT ngày 24/02/2022 của UBND thành phố V về việc chưa giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V.

Hủy Văn bản số 6474/UBND-TNMT ngày 21/7/2022 của UBND thành phố V về việc trả lời đơn đề nghị giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Tấn L tại Phường 5, thành phố V.

Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ, nhận lại hồ sơ và giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L đối với diện tích 7.489,3 m² thuộc thửa đất số 15+16+19 (cũ: 118), tờ bản đồ số 49 (cũ: 06), tọa lạc tại hẻm 542 đường Trần Phú, phường 5, thành phố V theo đúng quy định của pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm:

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

Hoàn trả lại cho ông Phạm Tấn L số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000414 ngày 26-9-2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản

án được giao hoặc được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Xuân Long