

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **11/2018/HC-ST**

Ngày: 21/8/2018

V/v: “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc không cấp giấy chứng nhận QSD đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Ngô Thanh Sỹ**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Trần Thị Thu Vân**

2. Bà **Vũ Thị Mùi**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Ngọc Quyền** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Ông **Mai Văn Sinh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 21 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử công khai vụ án thụ lý số: 118/2017/TLST-HC ngày 27/11/2017 về việc: “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc không cấp giấy chứng nhận QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2018/QĐXXST-HC ngày 25/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2018/QĐST-HC ngày 25/7/2018 giữa:

- *Người khởi kiện:* Bà **Tiêu Thị C**, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 16/23, KP D, P LB, B, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông **Đình Trọng L**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 23-A12, đường V, khu dân cư AB, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2017).

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

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn T** – Phó chủ tịch UBND thành phố B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông **Hồ M** – Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường thành phố B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Huỳnh Th**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 83B, tổ 10, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông L có mặt, những người khác vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi bà Tiêu Thị C do ông Đinh Trọng L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Quyền sử dụng thửa đất số 185, tờ bản đồ số 25, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được kê khai và phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng Bình Đa ngày 30/9/2014 và được điều chỉnh số thửa vào ngày 08/5/2015.

Ngày 18/5/2015, gia đình bà C đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho thửa đất nêu trên. Ngày 07/8/2015 Chi cục thuế thành phố B đã có Thông báo thuế, đồng thời ngày 26/3/2016 gia đình bà C đã nộp đầy đủ số tiền theo thông báo của Chi cục thuế thành phố B vào Kho bạc nhà nước. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất bị dừng lại bởi theo UBND thành phố B cho rằng đất có tranh chấp.

Người tranh chấp là bà Huỳnh Th, theo bà Th cho rằng: Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 25 phường A là đất của dòng tộc họ Huỳnh, bà Th là người đại diện cho gia tộc họ Huỳnh đứng ra ngăn cản việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà C.

Việc bà Th cho rằng thửa đất trên là của gia tộc họ Huỳnh và tranh chấp QSD đất với bà C là không có căn cứ, lý do cụ thể như sau:

Theo gia phả dòng họ Huỳnh thì ông Huỳnh Văn Nhơn (sinh năm 1840, mất năm 1932) là đời đầu tiên. Đời thứ 2 là ông Huỳnh Văn Mẫn (không nhớ năm sinh và năm mất vì hiện không có mộ trên thửa đất 185). Ông Huỳnh Văn Mẫn sinh được 05 người con gồm:

Ông Huỳnh Văn Hiếu (sinh năm 1907 mất năm 1982)

Ông Huỳnh Văn Tý (sinh năm 1911, mất năm 1947)

Ông Huỳnh Văn Tôn (sinh năm 1911, mất năm 1975)

Bà Huỳnh Thị Dương (mất năm 1931)

Bà Huỳnh Thị Làm (sinh năm 1924, mất 2015).

Ông Huỳnh Văn Hiếu (đời thứ 3) sinh được 02 người con là: ông Huỳnh Văn Hạnh (sinh năm 1937, mất năm 1995) và ông Huỳnh Văn Phước (sinh năm 1943, mất năm 2011). Ông Huỳnh Văn Phước là chồng của bà Tiêu Thị C.

Ông Huỳnh Văn Hạnh sinh được 07 người con gồm:

Huỳnh Thị Gái, sinh năm 1959, mất năm 1962;

Huỳnh Văn Phúc, sinh năm 1960, mất năm 2015;

Huỳnh Thị Tư, sinh năm 1965;

Huỳnh Th, sinh năm 1969;

Huỳnh Thị Hà, sinh năm 1972;

Huỳnh Văn Hải, sinh năm 1975;

Huỳnh Thị Thanh Thủy, sinh năm 1976

Ông Huỳnh Văn Phước và vợ là bà Tiêu Thị C sinh được 07 người con:

Huỳnh Thị Hải, sinh năm 1964;  
Huỳnh Thị Châu, sinh năm 1966;  
Huỳnh Thị Thanh, sinh năm 1960 mất năm 2012;  
Huỳnh Ngọc Thù, sinh năm 1973;  
Huỳnh Thị Ngọc Lan, sinh năm 1977;  
Huỳnh Th Hương, sinh năm 1982;  
Huỳnh Văn Trâm, sinh năm 1986.

Ông Huỳnh Văn Hạnh và ông Huỳnh Văn Phước là hai anh em, ông Hạnh là con cả, ông Phước là con út, ông Hạnh lập gia đình trước, còn ông Phước lập gia đình sau. Năm 1964, ông Huỳnh Văn Hiếu cho ông Hạnh, ông Phước ra ở riêng và phân chia tài sản cho mỗi người, ông Hiếu để lại ngôi nhà từ đường cho ông Hạnh, còn vợ chồng ông cùng vợ chồng ông Phước, bà C chuyển ra ngoài làm nhà ở khác, đồng thời ông Hiếu cũng phân chia cụ thể đất đai cho hai người con của mình trong giai đoạn đó. Trong phần đất của mình, ông Hạnh và ông Phước sử dụng từ đó đến nay và hai anh em không hề có tranh chấp gì. Trên thực tế, phần đất của gia đình ông Hạnh được ông Hiếu cho rất rộng, tương đương với phần đất của ông Phước. Ông Hạnh cũng đã chuyển nhượng cho con cháu của ông một cách hợp pháp, mà không ai ngăn cản. Tương tự, gia đình ông Phước cũng đã được cấp giấy CNQSDĐ tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 25 với diện tích 2.693,3m<sup>2</sup> từ năm 2007 và đã phân chia cho các con cái. Riêng thửa đất số 185, tờ bản đồ 25 cũng thuộc phần đất của ông Hiếu để lại cho ông Phước và gia đình sử dụng từ trước giải phóng đến nay; trên đất này có tồn tại một cái am do ông Nguyễn Văn Hiếu (cha ông Phước) xây dựng, mục đích xây cái am này là để giúp cho một bà cô họ tu tại gia, gia đình ông Phước là người trực tiếp trông nom, tu bổ, hiện tại vẫn sử dụng làm nơi thờ cúng của gia đình. Năm 2010, gia đình bà C đã có đăng ký trễ hạn, để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất với thửa đất nêu trên, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất B chấp thuận theo biên nhận hồ sơ số: 3169 ngày 06/5/2010.

Như vậy, thửa đất nêu trên không có liên quan gì đến dòng họ Huỳnh, trong khi đó bà Huỳnh Th là con gái của ông Huỳnh Văn Hạnh, thì không có quyền tranh chấp quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Mặt khác, bà Huỳnh Th cho rằng bà đại diện cho họ Huỳnh để đứng đơn tranh chấp, tuy nhiên theo đơn tranh chấp gửi UBND thành phố B, bà Huỳnh Th liệt kê 10 người đại diện cho bên nội thì có 05 người là con của ông Huỳnh Văn Hạnh (gọi ông Huỳnh Văn Phước là chú) còn lại là cháu họ xa, mặt khác cũng không có văn bản ủy quyền nào của những người này ủy quyền cho bà Th đứng ra tranh chấp mà chỉ do bà Th tự làm đơn và giả chữ ký của những người này. Hơn thế nữa bà Th còn xin xác nhận của nhiều người khác cho rằng thửa đất trên là của dòng tộc họ Huỳnh nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó thửa đất nêu trên đã được UBND phường A xác định có nguồn gốc trước giải phóng và do gia đình ông Huỳnh Văn Phước sử dụng từ đó đến bây giờ. Đồng thời trong quá trình kê khai và phân chia di sản thừa kế, Văn phòng công chứng Bình Đa cũng đã tiến hành niêm yết đúng theo

trình tự và quy định của pháp luật. Như vậy bà Th chỉ có thể khởi kiện ra Tòa án có thẩm quyền để yêu cầu hủy bỏ văn bản phân chia di sản thừa kế, nhưng hiện tại bà Th không khởi kiện.

Như vậy, việc bà Huỳnh Th có tranh chấp thừa đất số 185, tờ bản đồ số 25, phường A là không có căn cứ pháp lý. Vì vậy bà C khởi kiện yêu cầu UBND thành phố B phải cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C theo đúng quy định.

*- Người bị kiện UBND thành phố B do ông Nguyễn T là người đại diện theo ủy quyền, ông Hồ M là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Năm 2015, bà Tiêu Thị C có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, diện tích 4.068,6m<sup>2</sup>, với nguồn gốc kê khai "đất của gia tộc tôi xây dựng nhà ở và nhà thờ tự đường từ trước năm 1975 để lại cho chúng tôi sử dụng đến nay".

Ngày 07/02/2015, UBND phường A xác nhận đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tiêu Thị C, thể hiện nguồn gốc "Đất của gia tộc ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng vào mục đích làm nhà ở, nhà thờ từ đường từ trước năm 1975, đến năm 1975 để lại cho ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng. Ngày 03/11/2011, ông Phước chết để lại cho bà Tiêu Thị C quản lý sử dụng đến nay".

Trong quá trình thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có nhận được đơn đề nghị ngăn chặn việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Tiêu Thị C, với lý do: Đất bà C xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là am thờ và chôn cất người trong gia tộc; qua rà soát hiện trạng sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường phát thấy có nhiều mộ trên đất, do đó Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tiếp nhận đơn phản ánh của bà Huỳnh Th, chuyển lại hồ sơ về Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân phường A kiểm tra, xác minh làm cơ sở thụ lý giải quyết hồ sơ theo quy định. Từ năm 2015 đến nay, bà Huỳnh Th (đại diện cho dòng họ gia tộc bên nội) liên tục có đơn gửi nhiều cơ quan, ban ngành đề nghị ngăn chặn giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Tiêu Thị C đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A. Bà Th cho rằng đất có nguồn gốc của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn dùng để chôn cất người chết trong gia tộc và trên đất hiện nay có 40 ngôi mộ của của gia tộc. Bà Tiêu Thị C là người con dâu của gia tộc họ Huỳnh có ý định lập hồ sơ xin cấp giấy để chiếm đoạt, sở hữu riêng thửa đất. Cụ thể:

Ngày 09/11/2015, bà Th có đơn gửi Sở Tài nguyên Môi trường, Phòng Tài nguyên Môi trường, UBND phường A với nội dung: Nguồn gốc thửa đất 185 tờ bản đồ 25 có nguồn gốc đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am gia tộc, đất thờ mộ thờ ông bà tổ tiên, đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Ngày 01/11/2016, bà Huỳnh Th có đơn gửi UBND phường A đề nghị xem xét giải quyết thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là đất có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Nhơn, là đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am và đất thổ mộ của gia tộc. Bà đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C.

Ngày 01/12/2016, UBND phường A tiến hành buổi hòa giải giữa bà Huỳnh Th với bà Tiêu Thị C liên quan đến việc tranh chấp phần đất am thờ và khu thổ mộ thuộc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A với bà Tiêu Thị C. Kết quả hòa giải không thành.

Ngày 02/6/2017, bà Huỳnh Th có đơn tranh chấp gửi UBND Tp B, bà Th đại diện dòng họ gia tộc bên nội gồm: bà Huỳnh Thị Lớn, bà Huỳnh Thị Bé, bà Huỳnh Thị Út, ông Huỳnh Văn Quan, bà Huỳnh Kim Nên, ông Huỳnh Văn Hai, bà Huỳnh Thị Tư, bà Huỳnh Thị Hà, ông Huỳnh Văn Hải, bà Huỳnh Thị Thanh Thủy, ông Nguyễn Văn Tàu. Theo đơn, bà Th cho rằng nguồn gốc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là của ông Huỳnh Văn Nhơn, là đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am và đất thổ mộ, có 40 mô mã của tổ tiên họ Huỳnh và họ Nguyễn, là đất của gia tộc. Nhưng qua buổi làm việc tại phường, Cán bộ địa chính phường gửi hồ sơ của bà C lên Phòng Tài nguyên Môi trường xác định đất của bà C là không đúng. Bà đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm rõ trả lại sự công bằng cho gia tộc bà.

Ngày 11/7/2017, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 8257/UBND-TCD gửi ủy ban nhân dân phường LB và bà Huỳnh Thị Thu, có ý kiến như sau:

- Đề nghị bà Huỳnh Th có đơn gửi đến UBND phường A để được hướng dẫn và giải quyết theo quy định và đúng thẩm quyền.

- Giao UBND phường A tiến hành buổi hòa giải theo đúng thủ tục hòa giải do Biên bản hòa giải ngày 01/12/2016 của UBND phường A còn thiếu thành phần trong thủ tục hòa giải tại điểm b, khoản 1, Điều 88 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “...đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn, biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó...”.

Đến nay UBND phường A đang xem xét giải quyết.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất như sau:

*“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản*

khác gắn liền với đất”. Do đó, hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tiêu Thị C đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25, phường A chưa có cơ sở xem xét do việc tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được xử lý theo quy định.

Từ những nội dung trên, đề nghị Tòa án xét xử theo hướng bác yêu cầu của người khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Th đã được Tòa án triệu tập nhiều lần đến làm việc; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại; tham gia phiên tòa nhưng bà Th đều vắng mặt nên không có lời trình bày.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Tháng 5/2015 bà C có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với nguồn gốc đất: “Đất của gia tộc tôi xây dựng nhà ở và nhà thờ tự đường từ trước năm 1975 để lại cho chúng tôi sử dụng đến nay”. Ngày 07/2/2015 UBND phường A xác nhận nguồn gốc đất: “Đất của gia tộc ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng vào mục đích làm nhà ở, nhà thờ từ đường từ trước năm 1975, đến năm 1975 để lại cho ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng. Ngày 03/11/2011, ông Phước chết để lại cho bà Tiêu Thị C quản lý sử dụng đến nay”.

Trong quá trình thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên Môi trường có nhận đơn của bà Th đề nghị ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, với lý do: Đất bà C xin đăng ký cấp giấy thuộc thửa 185 tờ bản đồ 25 phường A là am thờ và chôn cất người trong gia tộc.

Qua rà soát hiện trạng, Phòng Tài nguyên Môi trường nhận thấy có nhiều mộ trên đất do đó đã tiếp nhận đơn phản ánh của bà Th, chuyển lại hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai, UBND phường A kiểm tra xác minh và cho rằng vì có tranh chấp, nên đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là không đúng quy định tại Khoản 24 Điều 3; Khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013. Hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND Tp B là trái pháp luật, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị C, tuyên bố hành vi không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND Tp B là trái pháp luật, buộc UBND Tp B chấm dứt hành vi trái pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng : Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện , người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện xin xét xử vắng mặt;

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Th đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Bà Tiêu Thị C khởi kiện hành vi không cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND thành phố B, nên quan hệ tranh chấp được xác định là “*Khiếu kiện hành vi hành chính về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” được quy định tại các điều 3, 30, 115 của Luật tố tụng hành chính.

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

Về thời hiệu khởi kiện : Việc khởi kiện của bà C là còn thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

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

[3.1] Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất:

Bà Tiêu Thị C nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185, tờ bản đồ số 25, phường A, thành phố B. Theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2013 thì thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C thuộc UBND thành phố B.

[3.2] Về diễn biến hành vi hành chính không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Tiêu Thị C:

Năm 2015, bà Tiêu Thị C có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, diện tích 4.068,6m<sup>2</sup>, với nguồn gốc kê khai: “*đất của gia tộc tôi xây dựng nhà ở và nhà thờ từ đường từ trước năm 1975 để lại cho chúng tôi sử dụng đến nay*”.

Ngày 07/02/2015, UBND phường A xác nhận đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Tiêu Thị C, thể hiện nguồn gốc “*Đất của gia tộc ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng vào mục đích làm nhà ở, nhà thờ từ đường từ trước năm 1975, đến năm 1975 để lại cho ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng. Ngày 03/11/2011, ông Phước chết để lại cho bà Tiêu Thị C quản lý sử dụng đến nay*”.

Trong quá trình thẩm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, bà Th có đơn ngăn chặn việc cấp Giấy chứng nhận cho bà C, bà Th cho rằng: Đất bà C xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là đất của gia tộc họ Huỳnh dùng làm am thờ và chôn cất người trong gia tộc. Ngày 09/11/2015, bà Th có đơn gửi Sở Tài nguyên Môi trường, Phòng Tài nguyên Môi trường, UBND phường A với nội dung: Nguồn gốc thửa đất 185 tờ bản đồ 25 có nguồn gốc đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am gia tộc,

đất thổ mộ thờ ông bà tổ tiên, đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

Ngày 01/11/2016, bà Huỳnh Th có đơn gửi UBND phường A đề nghị xem xét giải quyết thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là đất có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Nhơn, là đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am và đất thổ mộ của gia tộc. Bà đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C.

Ngày 01/12/2016, UBND phường A tiến hành buổi hòa giải giữa bà Huỳnh Th với bà Tiêu Thị C liên quan đến việc tranh chấp phần đất am thờ và khu thổ mộ thuộc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A với bà Tiêu Thị C. Kết quả hòa giải không thành.

Đến ngày 02/6/2017, bà Huỳnh Th có đơn tranh chấp gửi UBND Tp B, bà Th đại diện dòng họ gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn cho rằng nguồn gốc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A là đất có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn Nhơn, là đất của gia tộc họ Huỳnh và họ Nguyễn, trên đất có 01 cái am và đất thổ mộ, có 40 mồ mã của tổ tiên họ Huỳnh và họ Nguyễn, là đất của gia tộc. Nhưng qua buổi làm việc tại phường, Cán bộ địa chính phường gửi hồ sơ của bà C lên Phòng Tài nguyên Môi trường xác định đất của bà C là không đúng. Bà đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm rõ trả lại sự công bằng cho gia tộc bà.

Ngày 11/7/2017, UBND thành phố B ban hành Văn bản số 8257/UBND-TCD gửi ủy ban nhân dân phường LB và bà Huỳnh Thị Thu, có ý kiến như sau:

- Đề nghị bà Huỳnh Th có đơn gửi đến UBND phường A để được hướng dẫn và giải quyết theo quy định và đúng thẩm quyền.

- Giao UBND phường A tiến hành buổi hòa giải theo đúng thủ tục hòa giải do Biên bản hòa giải ngày 01/12/2016 của UBND phường A còn thiếu thành phần trong thủ tục hòa giải tại điểm b, khoản 1, Điều 88 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ “...*đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã phường thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó...*”. Báo cáo kết quả về UBND Tp B để theo dõi trong tháng 7/2017.

Hiện tại UBND thành phố B chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C, với lý do UBND thành phố B cho rằng đất đang tranh chấp.

[3.3] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, thành phố B:

Theo xác nhận của UBND phường A, thành phố B thì nguồn gốc thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, thành phố B là “*Đất của gia tộc ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng vào mục đích làm nhà ở, nhà thờ từ đường từ trước năm 1975, đến năm 1975 để lại cho ông Huỳnh Văn Phước và bà Tiêu Thị C sử dụng. Ngày 03/11/2011, ông Phước chết để lại cho bà Tiêu Thị C quản lý sử dụng đến nay*”.

Theo người khởi kiện cung cấp về gia tộc họ Huỳnh cụ thể như sau:

Ông Huỳnh Văn Nhơn (sinh năm 1840, mất năm 1932) là đời đầu tiên.



Đời thứ 2 là ông Huỳnh Văn Mẫn (không nhớ năm sinh và năm mất vì hiện không có mộ trên thửa đất 185). Ông Huỳnh Văn Mẫn sinh được 05 người con gồm:

- 1/ Ông Huỳnh Văn Hiếu (sinh năm 1907 mất năm 1982)
- 2/ Ông Huỳnh Văn Tý (sinh năm 1911, mất năm 1947)
- 3/ Ông Huỳnh Văn Tôn (sinh năm 1911, mất năm 1975)
- 4/ Bà Huỳnh Thị Dương (mất năm 1931)
- 5/ Bà Huỳnh Thị Làm (sinh năm 1924, mất 2015).

Ông Huỳnh Văn Hiếu (đời thứ 3) sinh được 02 người con là: ông Huỳnh Văn Hạnh (sinh năm 1937, mất năm 1995) và ông Huỳnh Văn Phước (sinh năm 1943, mất năm 2011). Ông Huỳnh Văn Phước là chồng của bà Tiêu Thị C.

Ông Huỳnh Văn Hạnh sinh được 07 người con gồm:

- 1/ Huỳnh Thị Gái, sinh năm 1959, mất năm 1962;
- 2/ Huỳnh Văn Phúc, sinh năm 1960, mất năm 2015;
- 3/ Huỳnh Thị Tư, sinh năm 1965;
- 4/ Huỳnh Th, sinh năm 1969;
- 5/ Huỳnh Thị Hà, sinh năm 1972;
- 6/ Huỳnh Văn Hải, sinh năm 1975;
- 7/ Huỳnh Thị Thanh Thủy, sinh năm 1976

Ông Huỳnh Văn Phước và vợ là bà Tiêu Thị C sinh được 07 người con:

- 1/ Huỳnh Thị Hải, sinh năm 1964;
- 2/ Huỳnh Thị Châu, sinh năm 1966;
- 3/ Huỳnh Thị Thanh, sinh năm 1960 mất năm 2012;
- 4/ Huỳnh Ngọc Thú, sinh năm 1973;
- 5/ Huỳnh Thị Ngọc Lan, sinh năm 1977;
- 6/ Huỳnh Th Hương, sinh năm 1982;
- 7/ Huỳnh Văn Trâm, sinh năm 1986.

Khi ông Huỳnh Văn Phước chết vào năm 2011 thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phước đã phân chia di sản thừa kế, được Văn phòng công chứng Bình Đa công chứng vào ngày 30/9/2014. Dựa trên văn bản phân chia thừa kế bà Tiêu Thị C xin cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Như vậy, về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, bà C cũng thừa nhận đất của dòng họ, cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng từ năm 1975, sử dụng ổn định đến ngày UBND phường A xác nhận.

Theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây*

*dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.*

Đối chiếu với quy định này, thì bà Tiêu Thị C đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, thành phố B.

[3.4] Về việc xác định đất có tranh chấp:

Theo các tài liệu, chứng cứ do người bị kiện UBND thành phố B cung cấp thể hiện: Trong quá trình bà Tiêu Thị C xin cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà Huỳnh Th có gửi một số đơn khiếu nại đề nghị không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C.

Qua các đơn khiếu nại này, bà Th chỉ yêu cầu UBND Tp B không cấp giấy chứng nhận QSD đất, chứ không yêu cầu công nhận QSD đất cho dòng họ hay cho bà Th.

Theo khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định *“Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”.*

Đối chiếu với quy định này thì yêu cầu của bà Th không phải là tranh chấp đất đai, mà là khiếu nại về đất đai và việc giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai được thực hiện theo quy định tại Điều 204 Luật đất đai năm 2013.

Trong quá trình giải quyết đơn khiếu nại của bà Th, UBND phường A, Tp B đã tiến thủ tục hành hòa giải về tranh chấp đất đai giữa bà Th với bà C vào ngày 01/12/2016, kết quả hòa giải không thành. Nếu cho rằng có tranh chấp trong trường hợp này thì xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (am thờ, từ đường...); vì tranh chấp có tài sản gắn liền với đất, nên trong trường hợp này chỉ Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Do vậy, khi hòa giải không thành tại UBND phường A, thì bà Th phải khởi kiện ra Tòa án, nhưng bà Th không khởi kiện. Vì vậy, UBND Tp B không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C với lý do đất có tranh chấp là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xác định hành vi hành chính của UBND thành phố B về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C đối với thửa đất 185, tờ bản đồ số 25 phường A, thành phố B là trái pháp luật. Yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị C là có căn cứ, nên chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên người bị kiện UBND thành phố B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 3, Điều 30, 32, Điều 115, Điều 116, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 191, Điều 193, khoản 1 Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính.

Áp dụng khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 101, khoản 2 Điều 105, khoản 1 Điều 203, Điều 204 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, Điều 21, Điều 37 Nghị định 43/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án..

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tiêu Thị C.**

Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân thành phố B về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tiêu Thị C đối với thửa đất số 185 tờ bản đồ số 25 phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là trái pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố B chấm dứt hành vi hành chính trái pháp luật.

**2. Về án phí:** Ủy ban nhân dân thành phố B phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Người khởi kiện bà Tiêu Thị C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Th được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo qui định pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

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

**Ngô Thanh sỹ**