

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 404/2022/HC-PT

Ngày: 14 - 6 -2022

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán : Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Nguyễn Văn Khương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 400/2022/TLHC-PT ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc “*khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2022/HC-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1324/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Chánh T, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số E đường N, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Lê Quang V – Đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

2. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật của UBND và Chủ tịch UBND tỉnh B: Ông Đoàn Anh D – Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Luật sư Nguyễn Ngọc K - Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia tỉnh B (vắng mặt).

Ông Nguyễn Nam Hồng T1 – thanh tra viên phòng nghiệp vụ 2 (có mặt)

3. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh S - Phó Chủ tịch (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp UBND thành phố P: Ông Võ Văn P - Phó trưởng Phòng T15 (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh S - Phó Chủ tịch (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Chủ tịch thành phố P: Ông Võ Văn P - Phó trưởng Phòng T15 (có mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Phan Thiết

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Ngọc D1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân T2 - Chức vụ: Công chức địa chính (có mặt).

3. Công ty cổ phần R.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trịnh Thị Phương H, Tổng Giám đốc; Địa chỉ: Số J Đại lộ T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1981; Cư trú tại: Tổ A, khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số C đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn C: Luật sư Đặng Trường T3 – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần R, ông Lê Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/12/2018, quá trình giải quyết vụ án người khởi kiện ông Lê Chánh T và Luật sư của ông Lê Chánh T trình bày:

Ông Lê Chánh T khởi kiện Quyết định 2574/QĐ-UBBT ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B “Về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, ngụ số nhà E, đường N, phường P, thành phố P”; Bởi những căn cứ sau:

Ngày 10/5/1990, ông Nguyễn Trí T4 có Tờ khai diện tích đất trồng cây lâu năm đăng ký thuế sử dụng đất nông nghiệp là 20.000m² (02ha) được Trưởng Ban Thuế nông nghiệp xã H thị thực; ngày 11/5/1990, ông T4 nộp lệ phí phúc tra theo Phiếu thu của UBND xã H.

- Ngày 20/7/1993, vợ chồng ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B làm Giấy chuyển nhượng 20.000m² (02ha) tại thôn C, xã H cho ông Lê Chánh T với số tiền 7.000.000 đồng, giấy sang nhượng khu đất được ông Nguyễn Văn B1 (KT. Chủ tịch UBND xã) xác nhận.

Do chưa đủ tiền trả cho vợ chồng ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B một lần nên cùng ngày 20/7/1993 ông Lê Chánh T làm giấy sang nhượng một phần trong diện tích 20.000m² (02ha) cho vợ chồng ông Nguyễn Trí T4 để bảo đảm việc giao đủ tiền cho vợ chồng ông Nguyễn Trí T4, ông T4 có ghi diện tích đất rộng theo lộ 7.965m² (59m ngang, sâu 135m).

Sau khi giao đủ tiền ngày 19/12/1993, ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B lập giấy sang nhượng vườn dừa cho ông Lê Chánh T tổng diện tích: Có sơ đồ dài theo đường lộ Phan T5 đi Mũi Né là 150m, rộng 178m được ông Nguyễn Văn B1 KT. Chủ tịch UBND xã H xác nhận việc sang nhượng là đúng sự thật; có tứ cận như sau:

- + Đông Nam giáp vườn ông Lê Trung T6,
- + T giáp đường lộ 9 và Trần Thanh K1,
- + Tây Bắc giáp động cát cao,
- + Đông Bắc giáp động cát cao và Lê Trung T6.

- Ngày 18/01/1994, Phòng Quản lý đất đai thị xã P, UBND xã H ông Nguyễn Trí T4 và tôi (Lê Chánh T) đã lập biên bản để xác định diện tích, hiện trạng khu đất sang nhượng nêu trên.

Năm 1994, ông T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất 20.000m² mà ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Trí T4 đến UBND thành phố P.

Tuy nhiên, không hiểu vì lý do gì mà Phòng Quản lý đất đai thị xã P cố tình “ngâm” hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Mặc dù, diện tích đất 20.000m² mà ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Trí T4 có nguồn gốc rõ ràng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được UBND xã H (nay là phường H) xác nhận. Sau đó, ông T đã có đơn gửi đến Chủ tịch UBND thị xã P yêu cầu Chủ tịch UBND thị xã P kiểm tra lại việc làm trái pháp luật của Phòng Quản lý đất đai thị xã P.

Ngày 02/11/1999, Chủ tịch UBND thị xã P ban hành Quyết định số 1759, với nội dung: *Công nhận đơn đề nghị đề ngày 03/11/1998 của ông Lê Chánh T xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông sang nhượng lại tại thôn C, xã H (nay là phường H). Công nhận có sự sang nhượng đất dừa giữa ông*

Nguyễn Trí T4 với ông Lê Chánh T với diện tích 3.500m² như diện tích ban đầu ông T6 sang nhượng cho ông Nguyễn Văn B2 và ông Lư Liên Đ.

Đồng thời, UBND thành phố P đã trả lại Giấy sang nhượng đất cho ông T, giấy gốc có xác nhận của UBND xã H (nay là phường H). UBND thành phố P cũng đề nghị ông T tiếp tục sử dụng diện tích 16.500m² đất còn lại, khi nào Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng diện tích 16.500m² thì sẽ thông báo cho ông T biết để làm thủ tục cấp giấy.

Ngày 12/02/2011, UBND thành phố P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R232619 cho ông T, với diện tích 2.580m² (3.500m² sau khi trừ hàng lang đường bộ), thửa đất số 07, có thời hạn sử dụng đến năm 2051. Phần diện tích đất 16.500m² đất còn lại ông T tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Trên diện tích đất này ông T trồng điều, keo lá tràm và một số cây lâu năm khác.

Năm 2004, Công ty Cổ phần R đã rào chiếm một phần đất trong tổng diện tích 16.500m² thuộc quyền sử dụng của ông T. Sau đó, ông T đã nhiều lần khiếu nại hành vi trái pháp luật của Công ty Cổ phần R đến các cơ quan chức năng.

Nhận thấy diện tích 16.500m² thuộc quyền sử dụng của ông T có nguồn gốc rõ ràng, việc mua bán cũng được chính quyền địa phương xác nhận. Nên Công ty Cổ phần R đã ngừng xây dựng và tác động trên diện tích đất lấn chiếm của ông T.

Trong năm 2007 và 2008, Công ty Cổ phần R đã nhiều lần gặp ông T để thương lượng việc mua diện tích 16.500m², nhưng giữa ông và Công ty Cổ phần R không thống nhất được giá cả mua bán.

Lẽ ra, trong trường hợp này Công ty Cổ phần R - một công ty lớn ở Bình Thuận phải am hiểu và căn cứ vào các quy định của pháp luật cố gắng thương lượng giá chuyển nhượng diện tích đất 16.500m² với ông T. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần R không những không thương lượng lại với ông T mà còn ngang nhiên dùng vũ lực rào chiếm đất của ông xây dựng nhiều công trình và đem đất cát của ông T đi nơi khác tiêu thụ. Sự việc này ông T đã trình báo với các cơ quan chức năng và Công ty Cổ phần R đã bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm. Nhưng Công ty Cổ phần R vẫn cố tình chống đối các Quyết định của cơ quan chức năng, vẫn không chịu tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Quá bức xúc trước hành vi vi phạm pháp luật của Công ty Cổ phần R, ông T đã làm đơn yêu cầu UBND tỉnh B công nhận quyền sử dụng diện tích đất 16.500m² và buộc Công ty Cổ phần R phải thương lượng bồi thường thiệt hại đối với diện tích đất 16.500m² cho ông T.

Tuy nhiên, Chủ tịch UBND tỉnh B lại ban hành Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 không chấp nhận khiếu nại của ông T về việc yêu cầu đền bù diện tích 16.500m² đất tại phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Chủ tịch UBND tỉnh B cho rằng: Việc mua bán, sang nhượng đất của ông T là không rõ

ràng, UBND xã H (nay là phường H) xác nhận vào giấy mua bán là không đúng thẩm quyền, không đăng ký kê khai, không sử dụng.

Việc ban hành Quyết định nêu trên của Chủ tịch UBND tỉnh B là không đúng theo quy định của pháp luật, không đúng sự thật khách quan, bởi: Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B không căn cứ vào bất kỳ điều luật nào của Luật đất đai hoặc các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Chủ tịch UBND tỉnh B cho rằng việc mua bán, sang nhượng đất của ông T là không rõ ràng. Nhưng không hiểu việc mua bán, sang nhượng đất của ông T là không rõ ràng vì lý do gì? Trong khi việc mua bán, sang nhượng đất của ông T là đúng sự thật, vị trí cũng như diện tích đất rõ ràng, được chính quyền địa phương xác nhận, UBND xã H (nay là phường H) xác nhận là đúng sự thật.

Chủ tịch UBND tỉnh B còn cho rằng UBND xã H (cũ) xác nhận vào giấy mua bán là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, vào thời điểm này thì Luật đất đai năm 1993 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được chính quyền địa phương xác nhận, bởi vì chính quyền địa phương là cơ quan nắm rõ sự việc quản lý đất đai cũng như quá trình sử dụng đất cho các hộ dân ở địa phương mình.

Ngoài ra, Chủ tịch UBND tỉnh B còn cho rằng việc ông T sử dụng đất không kê khai với chính quyền địa phương, không sử dụng. Lập luận này hoàn toàn không có căn cứ, bởi: Ông T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Trí T4 từ năm 1993, trước đó ông Nguyễn Trí T4 đã có quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định, có đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với chính quyền địa phương. Điều này đã được UBND thành phố P thừa nhận tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999, ông T là người kế thừa quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Trí T4 nên được xem như ông T có quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định, có đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính với chính quyền địa phương. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 1993, ông T đã yêu cầu Phòng Quản lý đất đai thị xã P đến kiểm tra việc sử dụng đất của ông T. Đồng thời, cũng trong năm 1994 ông T đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan chức năng.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 20.000m² thì ông T đã sử dụng ổn định, liên tục trên đất cho đến khi Công ty Cổ phần R dùng vũ lực lấn chiếm đất của ông T.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào quá trình sử dụng diện tích đất 20.000m² liên tục, ổn định, việc sử dụng đất có đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ với chính quyền địa phương. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được UBND xã H (cũ) xác nhận là đúng sự thật.

Căn cứ theo quy định tại các Điều 50, 51 Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ; Nghị định số 84/2007/NĐ-

CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

Căn cứ vào Điều 28, Điều 104, Điều 105, Điều 107 Luật tổ tụng hành chính; Điều 1 Nghị quyết số 02/2011/NQ-HĐTP ngày 29/7/2011 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận: Hủy Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, ngụ số nhà E đường N, phường P, thành phố P.

- Hủy các Giấy CNQSDĐ số AH 626077, số AH 239453, số AH 510473 số AH 510474, số BL 316575 số BL159923 do UBND tỉnh cấp cho Công ty cổ phần R và Công ty R.

- Hủy Giấy CNQSDĐ số AH 481693 do UBND thành phố P cấp cho ông Lê Văn C đổi phần diện tích 1216,2m²/2052m² đất của ông Lê Chánh T.

Người bị kiện Chủ tịch, UBND tỉnh và đại diện ủy quyền trình bày:

Theo giấy sang nhượng vườn dừa của ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B lập ngày 20/12/1993 cho ông Lê Chánh T, diện tích 20.000m² được ông Nguyễn Văn B1 KT. Chủ tịch UBND xã H xác nhận việc sang nhượng là có xảy ra. Tuy nhiên, việc mua bán, sang nhượng đất không rõ ràng, UBND xã H (cũ) xác nhận vào giấy mua bán là không đúng thẩm quyền, không đăng ký kê khai, không sử dụng.

Trong diện tích 20.000m² sang nhượng nêu trên, trước đây ông Lê Chánh T đề nghị UBND thành phố cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trí T4 năm 1993 (với diện tích 02ha theo giấy viết tay chuyển nhượng có UBND xã H xác nhận) đã được UBND thành phố P giải quyết tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999. Theo đó, UBND thành phố P chỉ công nhận có sự sang nhượng đất dừa giữa ông Nguyễn Trí T4 với ông Lê Chánh T với diện tích 3.500m² trong tổng diện tích 02ha và ông T đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 3.500m². Phần đất còn lại thuộc thửa đất số 7 (diện tích khoảng 16.500m²), tờ bản đồ số 6, phường H là đất trống do Nhà nước quản lý và đã được xác lập, thể hiện tại Bản đồ địa chính (Bản đồ 299 có các cấp chính quyền ký xác thực).

Đồng thời, tại Công văn số 1075/UBND-NC ngày 20/5/2009, UBND thành phố P đã trả lời ông T như sau: Từ khi nhận được Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999 của UBND thành phố P nhưng ông T không khiếu nại tiếp nên đã quá thời hiệu theo quy định tại Điều 31 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 vào thời điểm đó. Vì vậy, UBND thành phố P không xem xét, giải quyết nội dung khiếu nại này của ông T theo quy định tại Điều 32 Luật Khiếu nại, tố cáo năm 1998 (*thời điểm Luật này còn hiệu lực*).

Mặt khác, đối với phần diện tích đất 2.313,4m² trong 16.500m² đất mà ông T đang khiếu nại đã được xác định là đất do Nhà nước quản lý nên khi ông T tác động sử dụng vào năm 2007 đã bị kiểm tra và xử lý vi phạm về hành vi san ủi làm

biến dạng địa hình đất có diện tích 2.100m² do Nhà nước quản lý theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7285/QĐ-XPHC ngày 16/10/2007 của Chủ tịch UBND thành phố P. Sau đó, ông T có đơn khiếu nại và Chủ tịch UBND thành phố P đã ban hành Quyết định số 5233/QĐ-UBND ngày 30/6/2008 giải quyết khiếu nại với nội dung: *Giữ nguyên Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7285/QĐ-XPHC ngày 16/10/2007 của Chủ tịch UBND thành phố P.*

Trong 16.500m² nay ông T khiếu nại, qua các lần đo đạc hiện trạng, thì trong 16.500m² ông T cho rằng là đất của ông và ông đang sử dụng, thì thực tế có nhiều người sử dụng như diện tích đất ông C làm quán C2; đất ông T7 đang sử dụng; đất R xin mở rộng dự án sân G (diện tích này có 547m² CTCP R đã thỏa thuận đền bù cho bà Phan Thị T8 vì bà T8 có GCNQSDĐ, có 1.488,4m² đất tranh chấp của ông Nguyễn Văn B3, ông Nguyễn Trí T4 (không phải 2.800m² như ông T nêu), 203,1m² có các mộ của gia đình bà Nguyễn Thị H1, R đã đền bù tài sản trên đất cho ông B3, ông T4, bà H1, không đền bù đất do xác định đất Nhà nước quản lý) có đất nằm trong dự án sân Golf Sealinks cũ, R sử dụng từ năm 2004 theo Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện thừa nhận ông T có hành vi sang nhượng đất thời điểm đó, nhưng vẫn giữ nguyên nội dung quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014. Bởi diện tích ông T sang nhượng vào năm 2001 UBND thị xã P khi đó đã xem xét công nhận việc sang nhượng vườn dừa và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông với diện tích 2580m²/3500m², phần đất còn lại là đất lộ giới không được công nhận. Còn diện tích mà ông T khởi kiện hiện nay qua kết quả giải quyết khiếu nại không thể hiện cụ thể trong bảng mục kê đất của địa phương tại thời điểm không có tên ông T, trong khi người chuyển nhượng diện tích đất trên là vợ chồng bà B lại cho rằng ông T không làm được “sổ đỏ” nên đã trả lại đất cho vợ chồng bà và vợ chồng bà B đã sử dụng, một phần vợ chồng bà cho ông B3 sử dụng để trồng bạch đàn, một phần vợ chồng bà cho bà T8 làm nhà ở và một diện tích làm đất thổ mộ của tộc bà Nguyễn Thị H1.

Hơn nữa việc ông Lê Chánh T sang nhượng 02 ha đất với ông Nguyễn Trí T4 vào năm 1993 có xác nhận của UBND xã H, nhưng cơ quan có thẩm quyền thời điểm đó chỉ công nhận đất sang nhượng là 3.500m² vì diện tích trên có tài sản thể hiện tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999 của UBND thị xã P và ông T đã được cấp GCNQSDĐ. Phần 16.500m² đất còn lại thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 6 tại Bản đồ địa chính 299 thể hiện là đất trống do Nhà nước quản lý và thời điểm đó UBND tỉnh cũng không đồng ý chấp nhận thêm các diện tích đất khác cho ông thể hiện tại Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999 của UBND thị xã P. Quyết định trên ông không khiếu nại và đã có hiệu lực pháp luật.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B “về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, ngụ số nhà E, đường N, phường P, thành phố P”.

Người bị kiện UBND thành phố P và người có quyền và nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND thành phố P trình bày:

Trước đây, ông Lê Chánh T có khiếu nại và tờ trình xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/11/1999, Chủ tịch UBND thị xã P đã ban hành Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 02/11/1999 về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T. Ngày 23/8/2000 ông Lê Chánh T có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất; ngày 15/3/2001, UBND thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R232619 cho ông Lê Chánh T. Diện tích ông T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đơn thời điểm đó khoảng 02ha, nhưng theo quy định của pháp luật đất đai nên sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra thị xã, UBND thị xã P đã ban hành Quyết định số 1759 nhưng chỉ công nhận 3500m² trên diện tích khoảng 02ha mà ông T xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Như vậy, tại thời điểm đó chính quyền chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông T, thuộc thẩm quyền của UBND thị xã, cũng là việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh đối với việc quản lý đất đai khi đó tại xã H vào tháng 4/1994 trong đó có liên quan đến cơ sở kinh doanh của gia đình ông Lê Chánh T (BL201, 202).

Năm 2007, ông T thuê xe ủi phần đất ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 16/10/2007 UBND thành phố P ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7285, sau đó ông T có khiếu nại, ngày 16/6/2008 đã tổ chức đối thoại, ông T đã nhận hành vi của mình là sai nên kết quả giải quyết khiếu nại UBND thành phố P đã ban hành Quyết định số 5233 ngày 30/6/2008 bác yêu cầu của ông T giữ nguyên Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 7285; do vậy, việc ông T khai chưa nhận và chưa biết các quyết định trên là không có căn cứ.

Chủ tịch UBND thành phố P thống nhất với ý kiến của đại diện ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh B, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chánh T đòi hủy Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B, “*về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, ngụ số nhà E, đường N, phường P, thành phố P*”

Về nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH481693 ngày 20/8/2007 diện tích 2052,0m² thửa số 242 (tách từ thửa 225) tờ bản đồ số 06 cho ông Lê Văn C là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật (cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận tặng cho quyền sử dụng đất) căn cứ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH481693 ngày 20/8/2007 là Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ T16.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND phường H trình bày:

Ông Lê Chánh T khởi kiện Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B để đòi bồi thường diện tích 16.500m² đất tại phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận thì về nguồn gốc đất thể hiện: Năm 1974, ông Lê Trung T6 được chính quyền cũ (Tổng trưởng cải cách điền địa và phát triển nông ngư mục) ký cấp giấy “Chứng thư cấp quyền sở hữu” ngày 27/3/1974 và

giấy chứng khoán (Bằng khoán cũ) do T9 ty điền địa chứng thực ngày 28/3/1974 cho ông Lê Trung T6 với diện tích 8.000m² đất tọa lạc tại M, xã K, quận H (sau giải phóng thuộc thôn C, xã H nay là khu phố A, phường H).

Năm 1979, ông Lê Trung T6 cắt một phần đất khoảng 3.500m² (trong phần đất 8.000m²) sang lại cho ông Nguyễn Văn B2 và ông Lư Liên Đ. Hai bên mua bán lập một “giấy hồi công đất”. Sau khi mua bán, ông B2 và ông Đ đã trồng được 30 cây dừa và ngày 15/8/1979 ông Đ ủy quyền giao đất cho ông B2 toàn quyền sử dụng.

Ngày 22/12/1980, ông Nguyễn Văn B2 lập giấy hồi công đất 3.500m² cho ông Phan Văn T10 (việc mua bán chỉ lập giấy tay chưa được chính quyền xác nhận).

Ngày 17/7/1988, ông Phan Văn T10 lập giấy sang nhượng vườn dừa trên cho ông Nguyễn Trí T4 canh tác, chăm sóc, ghi tổng diện tích 2.0069ha có kèm theo sơ đồ (tự vẽ), giấy được ông Nguyễn Văn T11 là công chứng viên Nhà nước thay mặt UBND xã H ký, đóng dấu xác nhận với nội dung: “*Ông Phan Văn T10 sang nhượng cho ông Nguyễn Trí T4 vườn dừa nằm trên địa phận xã H hai bên đã đồng ý thỏa thuận và giao nhận tiền đủ; kể từ nay ông T4 có quyền chăm sóc, sử dụng vườn dừa nói trên*”.

Ngày 10/5/1990, ông Nguyễn Trí T4 có tờ khai diện tích đất trồng cây lâu năm đăng ký thuê sử dụng đất nông nghiệp là 20.000m² (02ha) được Trưởng ban thuê nông nghiệp xã H thị thực; Ngày 11/5/1990, ông T4 nộp lệ phí phúc tra theo phiếu thu của UBND xã H.

Ngày 12/02/2011, UBND thành phố P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R232619 cho ông Lê Chánh T, với diện tích 2.580m² (3.500m² sau khi trừ hàng lang đường bộ), thửa đất số 07, có thời hạn sử dụng đến năm 2051. Diện tích 16.500m² tọa lạc tại phường H mà ông T khiếu kiện hiện nay có nhiều chủ thể sử dụng gồm: Một phần diện tích đất ông Lê Chánh T cho rằng có quyền sử dụng; Một phần diện tích do Công ty cổ phần R đang quản lý sử dụng do Nhà nước cho thuê; Một phần diện tích đất do Công ty cổ phần R đang quản lý, sử dụng do thỏa thuận bồi thường tài sản trên đất cho ông Nguyễn Trí T4, ông Nguyễn Văn B3, bà Phan Thị T8; Một phần diện tích đất quán C2 đang quản lý sử dụng + Phần đất 2.580m² thuộc thửa số 7 ghi tại GCNQSDĐ số R232619 ngày 02/12/2001 mà UBND thành phố P cấp cho ông Lê Chánh T là không đúng vị trí. Vì căn cứ Bản đồ giải thửa 299, tờ số 6, thôn C, xã H (tỷ lệ 1/2000) được UBND thị xã P ký ngày 08/01/1997, Sở Địa chính thẩm định ngày 09/01/1997 thì hiện trạng 2.580m² đất nêu trên thuộc một phần đất của thửa số 7, diện tích 3.950m² (ký hiệu ĐT) và thửa số 8, diện tích 1.480m² (ký hiệu đất quả) giáp đường 706. Theo Sổ mục kê xác lập hai thửa đất trên do UBND xã H (nay là UBND phường H) quản lý.

Việc mua bán, sang nhượng đất của ông Lê Chánh T không rõ ràng, UBND xã H (cũ) xác nhận vào giấy mua bán thời điểm đó là không đúng thẩm quyền, ông T không đăng ký, kê khai sử dụng đất

Đại diện ủy quyền của Chủ tịch UBND phường H không đồng ý yêu cầu của ông Lê Chánh T kiện đòi huỷ Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B, về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, ngụ số nhà E, đường N, phường P, thành phố P.

Tại Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 điều chỉnh Điều 2 Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của UBND tỉnh B có nêu: Điều 2. Giao cho UBND thành phố P kiểm tra rà soát lại hiện trạng sử dụng đất trong 16.500m² đất ông Lê Chánh T khiếu nại lập hồ sơ quản lý đất đai theo thẩm quyền và quy định...”

Ngày 14/12/2020, tại Văn bản số 569/UBND-ĐC của UBND phường H trả lời: Qua kiểm tra rà soát hồ sơ địa chính đang lưu trữ tại phường thì hiện nay trên diện tích 16500m² ông Lê Chánh T đang khiếu nại ngoài các diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần R và ông Lê Văn C thì trong diện tích đất này không còn chủ sử dụng đất nào được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần R và đại diện ủy quyền trình bày:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty C3 được Phòng đăng ký kinh doanh tỉnh Bình Thuận cấp thay đổi, bổ sung lần thứ 23 ngày 19/11/2014.

Quyết định số 3451/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của UBND tỉnh B, về việc cho thuê đất bổ sung đối với Công ty cổ phần R (gọi tắt là Công ty R) để đầu tư dự án Sea Links M - Việt Nam tại phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với diện tích 4.659,9m²

Thông báo số 5870/TB-CT ngày 03/11/2014 của Cục thuế tỉnh B, về việc nộp tiền thuê đất với tổng số tiền phải nộp 379.511.600đ (ba trăm bảy mươi chín triệu, năm trăm mười một ngàn, sáu trăm đồng). Công ty R đã chuyển khoản vào ngân sách nhà nước để nộp tiền thuê đất ngày 12/11/2014 với số tiền là 379.511.600đ (ba trăm bảy mươi chín triệu, năm trăm mười một ngàn, sáu trăm đồng).

Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000280 ngày 11/11/2008 do UBND tỉnh B cấp về việc mở rộng sân golf S1 – Việt Nam với diện tích khoảng 78.478m². Trong diện tích mở rộng của dự án chỉ khoảng 4.830m² trong tổng diện tích 16.500m² mà ông Lê Chánh T đang khiếu nại.

Hợp đồng thuê đất số: 72/HĐTĐ ngày 17/11/2014 của UBND tỉnh B, về việc cho Công ty cổ phần R thuê đất để thực hiện dự án Sea Links M - Việt Nam với diện tích 4.659,9m², thời hạn thuê đất đến hết ngày 08/12/2056, trả tiền thuê đất một lần và mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm khác.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 159923 ngày 19/11/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp với diện tích 4.659,9m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm khác.

Sau khi có chứng nhận đầu tư và các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất trên Công ty R đã tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để làm cơ sở triển khai đầu tư dự án.

Trong quá trình thực hiện, Công ty R được biết ông Lê Chánh T có đơn khiếu nại phần diện tích 4.830m² nằm trong khu vực mở rộng dự án Sea Link M - Việt Nam. Trong thời gian khiếu nại ông Lê Chánh T từ ngày 24/11/2009 đến ngày 06/8/2014 Công ty R không thể tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo. Sau khi UBND tỉnh B ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T, Công ty R mới có cơ sở hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất cũng như nghĩa vụ tài chính.

Đến nay thủ tục pháp lý đối với diện tích liên quan đến ông Lê Chánh T khởi kiện đã hoàn thành.

Theo như hiện trạng diện tích đất tranh chấp được kiểm tra theo yêu cầu của người khởi kiện và sự chỉ dẫn trực tiếp của ông Lê Chánh T, thì tổng diện tích đất tranh chấp thể hiện trong quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh B, thể hiện diện tích đất được chia thành 22 thửa nhỏ với tổng diện tích là 17.860,5m².

Tuy nhiên, trong tổng diện tích đất tranh chấp trên chỉ có 12/22 thửa (bao gồm các thửa 2,3,5,6 và các thửa từ số 8 đến số 15) là do Công ty cổ phần R đang quản lý, sử dụng; chi tiết như sau:

Thửa số 2: Diện tích 3.503,3m²; Nguồn gốc đất nhà nước giao đất từ năm 2006 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AH 626077 vào năm 2007; Hiện trạng trên đất: Sân golf diện tích 1.800m² vành đai bao quanh sân golf diện tích 1.703,3m² trên có trồng 21 cây dừa cao 3m, 29 cây dương cao từ 5 – 7 m, 80 cây dương cao từ 2 – 3 m.

Thửa số 3: Diện tích 1.470m²; Nguồn gốc đất nhà nước giao đất và cho thuê đất trả tiền một lần, cụ thể: 171,5m² nhà nước giao đất năm 2006, cấp GCNQSDĐ số AH 626077 vào năm 2007 và 1.298,5m² nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GNCQSDĐ số BL 159923 năm 2014; Hiện trạng trên đất: 01 trạm bảo vệ, 14 cây keo lâu năm có chiều cao từ 4 – 5 m, một số cây keo con và 02 cây phượng.

Thửa số 5: Diện tích 1.267,7m²; Nguồn gốc đất nhà nước giao đất, cụ thể: 645,4m² nhà nước giao đất năm 2006, cấp GCNQSDĐ số AH 626077 vào năm 2007, diện tích đất 551,2m² nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GNCQSDĐ số BL 159923 năm 2014 và 71,1m² nhà nước giao đất và cấp GCNQSDĐ số AH 239453 năm 2006; Hiện trạng trên đất: Đường bê tông nhựa chiều rộng 5m diện tích 126,7m², trên vỉa hè trồng một số cây bông giấy, cây dương và 10 cây phượng.

Thửa số 6: Diện tích 768,9m²; Nguồn gốc đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014; Hiện trạng trên đất: 10 cây keo lâu năm chiều cao từ 4 – 5 m, một số cây keo con và 03 cây phượng.

Thửa số 8: Diện tích 197,8m²; Nguồn gốc đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014; Hiện trạng trên đất: 06 cây keo cao 4m.

Thửa số 9: Diện tích 874,8m²; Nguồn gốc đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người dân, cụ thể: 789,8m² nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014, diện tích đất 53,2m² nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510474 và 31,8m² nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510473; Hiện trạng trên đất: 01 nhà bảo vệ diện tích 78,1m² (có giấy phép xây dựng tạm số 312 ngày 11/9/2009), 11 cây keo lai lâu năm cao 3 – 4 m và một số cây keo lai nhỏ.

Thửa số 10: Diện tích 1.528,1m²; Nguồn gốc đất nhà nước giao đất và cho thuê đất trả tiền một lần, cụ thể: 515m² nhà nước cho giao đất năm 2006 và cấp GCNQSDĐ số AH 626077 vào năm 2007, diện tích 633,7m² nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014 và 379,4m² nhà nước giao đất và cấp GCNQSDĐ số BL 316575 vào năm 2012; Hiện trạng trên đất: 01 phần của căn biệt thự diện tích đất 379,4m² /400m², 15 cây keo bông vàng lâu năm cao 4 – 5 m, 05 cây phượng cao và 02 cây xoan cao 2 - 3 m.

Thửa số 11: Diện tích 363,9m²; Nguồn gốc đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người dân, cụ thể: 167,7m² nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014, diện tích 106,4m² nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510474 và 89,8m² nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510473; Hiện trạng trên đất: đất trống.

Thửa số 12: Diện tích 328,8m²; Nguồn gốc đất đất hành lang đường bộ theo lộ giới đã quy hoạch và đất nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người dân, cụ thể: 251,4m² đất thuộc hành lang đường bộ và 77,4m² nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510474; Hiện trạng trên đất: Lộ giới đã quy hoạch.

Thửa số 13: Diện tích 77,4m²; Nguồn gốc đất đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014; Hiện trạng trên đất: đất trống.

Thửa số 14: Diện tích 173,9m²; Nguồn gốc đất đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và cấp GCNQSDĐ số BL 159923 vào năm 2014; Hiện trạng trên đất: Đường bê tông nhựa vào dự án S.

Thửa số 15: Diện tích 506,5m²; Nguồn gốc đất đất nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người dân, cụ thể: 310m² thuộc hành lang đường bộ và 196,5m² nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị T8 vào năm 2009 theo GCNQSDĐ số AH 510474; Hiện trạng trên đất: 252,4m² lộ giới đã quy hoạch, 254,1m² đường bê tông nhựa vào dự án S.

Trong tổng diện tích 11.061,1m² của 12 thửa đất nói trên đã liệt kê đầy đủ và chi tiết do Công ty cổ phần R quản lý, sử dụng hợp pháp, có nguồn gốc rõ ràng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.499,7m². Phần diện tích còn lại là 561,4m² là đất lộ giới, công ty có làm đường bê tông nhựa dẫn vào dự án Sealinks trên phần diện tích 254,1m² thuộc lộ giới này theo giấy phép số 928/SGTVT-QLGT ngày 17/6/2008 về việc xây dựng công trình trong phạm vi bảo vệ công trình đường bộ và hành lang đường bộ.

Công ty cổ phần R đang quản lý, sử dụng diện tích trên là hợp pháp, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C trình bày: Diện tích đất 1.216,1m² mà ông T khai là đất của ông, thì diện tích đất tại phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, có nguồn gốc trước đây là của cha, mẹ ông khai phá, cha tên Lê Trung T12 (chết năm 2008) và mẹ tên Trần Thị M (chết năm 2001). Ông sinh ra và lớn lên cùng gia đình và sinh sống, làm ăn, trồng trọt, cải tạo và lập hàng rào bảo vệ trên mảnh đất mà cha mẹ ông đã khai hoang trước năm 1975 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông để lại mảnh đất mà ông, bà đã khai hoang và sử dụng cho anh, chị, em ông.

Ông có gia đình năm 2003, gia đình ông sinh sống và tiếp tục trồng trọt, cải tạo trên mảnh đất mà ông thừa hưởng một phần từ mảnh đất cha mẹ ông khai hoang để lại. Từ đó cho đến nay ông chưa bao giờ thấy ai khiếu nại, tranh chấp hoặc nói ông lấn, chiếm đất.

Ngày 05/10/2016, ông nhận được giấy triệu tập của Tòa án thông báo diện tích đất của gia đình ông bị ông Lê Chánh T khởi kiện. Ông T cho rằng rằng thửa đất có diện tích 1.216m²/2052,0m² (biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2016) nằm trong diện tích đất ông thừa hưởng từ cha mẹ ông để lại và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất của ông Lê Chánh T là không đúng vì đất ông đang sinh sống và có nguồn gốc rõ ràng do cha mẹ ông khai hoang trước năm 1975 ông thừa hưởng và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo biên bản của địa chính phường H xác nhận nguồn gốc đất của ông đang sử dụng rất rõ ràng là một phần trong thửa đất của cha mẹ ông để lại và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 số AH 481693 với diện tích 2052,0m² cho ông Lê Văn C. Nay ông Lê Chánh T khai tại Tòa án thửa đất trên có một phần diện tích là 1.216,2m²/2052,0 m² là đất của ông là không có cơ sở pháp lý, không đúng sự thật. Toàn bộ diện tích đất trên hiện nay tôi đang quản lý và sử dụng.

Do vậy, ông Lê Chánh T khai đất của ông T là không đúng, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2016/HC-ST ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định: Bác yêu cầu khởi kiện của ông

Lê Chánh T về việc yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 229/2018/HC-PT ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định: Hủy bản án hành chính sơ thẩm số 19/2016/HC-ST ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 16/2022/HC-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật đất đai 2003; Luật khiếu nại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chánh T.

- Hủy quyết định giải quyết khiếu nại số 2574 ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B (lần đầu).

- Hủy các giấy CNQSDĐ số AH 626077, số AH 239453, số AH 510473 số AH 510474, số BL 316575 số BL159923 do UBND tỉnh cấp cho Công ty cổ phần R và Công ty R có liên quan đến diện tích đất ông Lê C1.

- Hủy giấy CNQSDĐ số AH 481693 do UBND thành phố P cấp cho ông Lê Văn C đối phần diện tích 1216,2m²/2052m² đất liên quan đến ông Lê Chánh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2022 ông Lê Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T, đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C.

- Ngày 04/5/2022, Công ty cổ phần R có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Ngày 06/5/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân và UBND tỉnh B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Diện tích đất ông T khiếu nại 16.500m² là đất công do UBND xã H quản lý, ông T yêu cầu cấp GCNQSDĐ nhưng không được chấp nhận. UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2574 ngày 06/8/2014 giải quyết khiếu nại của ông T là đúng pháp luật. Vì vậy đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy Quyết định số 2574 và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty R và ông Lê Văn C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố P thống nhất theo ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho Chủ tịch UBND và UBND tỉnh B.

Đại diện Công ty R trình bày ý kiến: Công ty được UBND tỉnh B giao và cấp GCNQSDĐ mà ông T tranh chấp, diện tích Công ty được giao thì Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và đã xây dựng các công trình, làm đường, trồng cây xanh, sử dụng ổn định. Do vậy việc ông T yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Lê Văn C trình bày: Diện tích đất 1.216,1m² mà ông T khởi có nguồn gốc trước đây là của cha, mẹ ông khai phá, cha tên Lê Trung T12 (chết năm 2008) và mẹ tên Trần Thị M (chết năm 2001). Ông sinh ra và lớn lên cùng gia đình và sinh sống, làm ăn, trồng trọt, cải tạo và lập hàng rào bảo vệ trên mảnh đất mà cha mẹ ông đã khai hoang trước năm 1975 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông để lại mảnh đất mà ông, bà đã khai hoang và sử dụng cho anh, chị, em ông. Ông đã được cấp GCNQSDĐ và quản lý sử dụng ổn định, ông đã xây dựng nhà ở kiên cố không có ai tranh chấp. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ông Lê Chánh T và người bảo vệ quyền lợi trình bày: Diện tích đất ông T khiếu nại và khởi kiện có nguồn gốc mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Trí T4, tuy chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng hai bên có lập hợp đồng bằng giấy tay, có xác nhận của UBND xã, sau đó ông T có đăng ký kê khai và sử dụng. Việc UBND tỉnh B khi giao diện tích đất của ông cho Công ty R mà không có Quyết định thu hồi và bồi thường là trái quy định pháp luật; Bản án sơ thẩm xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp ông T sang nhượng có diện tích 20.000m², có lập giấy tay, các bên tự đo vẽ sơ đồ, việc sang nhượng có xác nhận của UBND xã H, có kê khai và đăng ký cấp GCNQSDĐ, việc xác nhận của

Ủy ban nhân dân xã H vào các giấy chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật; Trước đó, ông T4 đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã đăng ký kê khai với diện tích 20.000m², ông T có quản lý sử dụng và trồng cây. Như vậy ông T sử dụng liên tục và có đăng ký nên căn cứ Luật Đất đai năm 1993, ông T đủ điều kiện được cấp GCNQSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Quyết định 2574 và các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty R là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và kháng cáo của Công ty R, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

Đối với kháng cáo của ông Lê Văn C: phần diện tích đất 1.216,1m² (theo bản đồ trích đo ngày 12/8/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thì diện tích ông T tranh chấp với ông C là 1.207,5m²) có nguồn gốc do ông Lê Trung T6 khai phá, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông T6, sau đó ông T6 đã tặng cho ông Lê Văn C; ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông C đã xây dựng công trình trên đất để làm quán cà phê S. Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C là đúng pháp luật. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481693 ngày 20/8/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Văn C là không phù hợp với quy định của pháp luật. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công ty cổ phần R và ông Lê Văn C trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại cấp phúc thẩm, ông Lê Chánh T có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện trong vụ án như sau:

1. Rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AH 481693 do UBND thành phố P cấp cho ông Lê Văn C đối với phần diện tích 1216,2m²/2052,0m² đất của ông Lê Chánh T để khởi kiện ông Lê Văn C trong vụ án dân sự khác;

2. Không tranh chấp phần đất khoảng 362,1m² ông T7 đang sử dụng;

3. Không tranh chấp phần thổ mộ khoảng 203,1m² của gia đình bà Nguyễn Thị H1;

4. Không tranh chấp phần đất 547m² của bà Phan Thị T8 đã nhận đền bù từ Công ty R;

5. Không tranh chấp phần đất 1488,4m² do ông Nguyễn Trí T4 và ông Trần Văn B4 đã nhận đền bù từ Công ty R.

6. Không tranh chấp các khoản tiền đền bù hỗ trợ mà các ông, bà Nguyễn Văn B3, Nguyễn Trí T4, Phan Thị T8, Nguyễn Thị H1 đã nhận.

7. Phần đất ông Lê Chánh T đang sử dụng không có tranh chấp là 2313m².

Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy Quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 và Quyết định số 1479/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

2. Hủy các GCNQSDĐ số AH 606277, số AH 239453, số AH 510473, số AH 510474, số BL 316575 do UBND tỉnh B cấp cho Công ty Cổ phần R và Công ty R.

[3] Tại phiên tòa, ông Lê Văn C không đồng ý rút yêu cầu của ông T, nên căn cứ điều 234 luật tố tụng Hành chính 2015, Hội đồng xét xử vẫn xem xét giải quyết vụ án theo yêu cầu kháng cáo của ông C.

[4] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng khu đất do ông T khiếu nại:

Năm 1974, ông Lê Trung T6 được chính quyền cũ (Tổng trưởng cải cách điền địa và phát triển nông ngư mục) ký cấp giấy “Chứng thư cấp quyền sở hữu” ngày 27/3/1994 và giấy chứng khoán (bằng khoán cũ) do T9 ty điền địa chứng thực ngày 28/3/1974 cho ông Lê Trung T6 với diện tích 8.000m² đất tọa lạc tại M, xã K, quận H (sau giải phóng là thôn C, xã H và nay là khu phố A, phường H, thành phố P) (BL 216-217).

Năm 1979, ông Lê Trung T6 cắt một phần diện tích khoảng 3.500m² (trong diện tích 8.000 m²) sang lại cho ông Nguyễn Văn B2 và ông Lư Liên Đ, giữa hai bên chỉ làm giấy tay không có chính quyền xác nhận. Ngày 15/8/1979, ông Đ làm giấy ủy quyền giao cho ông Nguyễn Văn B2 quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đã mua của ông T6. Ông B2 sử dụng và trồng 30 cây dừa trên đất (BL214).

Ngày 22/12/1980, ông Nguyễn Văn B2 lập giấy hồi công khoán đất trồng dừa nêu trên cho ông Nguyễn Văn T13 (hai bên chỉ viết giấy tay không được chính quyền địa phương xác nhận – BL213).

Ngày 17/7/1988, ông Phan Văn T10 lập giấy sang nhượng vườn dừa cho ông Nguyễn Trí T4, ghi tổng diện tích 2,0069ha có kèm theo sơ đồ (tự vẽ), giấy được ông Nguyễn Văn T11 là công chứng viên Nhà nước thay mặt Ủy ban nhân dân xã H ký, đóng dấu xác nhận, nội dung: “*Ông Phan Văn T10 sang nhượng cho ông Nguyễn Trí T4 vườn dừa nằm trên địa phận xã H, hai bên đã đồng ý thỏa thuận và giao nhận tiền đủ; kể từ nay ông T4 có quyền chăm sóc, sử dụng dừa nói trên*” (BL211-212).

Ngày 10/5/1990, ông Nguyễn Trí T4 có tờ khai diện tích đất trồng cây lâu năm đăng ký thuê sử dụng đất nông nghiệp là 20.000m² được Trưởng ban Thuế nông nghiệp xã H; ngày 11/5/1990, ông T4 nộp lệ phí phúc tra theo phiếu thu của Ủy ban nhân dân xã H (BL209-210).

Ngày 20/7/1993, ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B làm giấy mua bán vườn cây (dừa, nhãn, bạch đàn, keo lá tràm) tại thôn C, xã H cho ông Lê Chánh

T với số tiền 7.000.000 đồng, giấy không ghi diện tích sang nhượng nhưng có thể hiện tứ cận khu đất, được ông Nguyễn Văn B1 (KT. Chủ tịch UBND) xác nhận (BL207); tứ cận như sau:

- Đông giáp đất vườn ông Lê Trung T6;
- Tây giáp đất vườn ông Lê Thanh K2;
- Nam giáp đường lộ 9;
- Bắc giáp động cát cao.

Cùng ngày 20/7/1993, ông Lê Chánh T viết giấy sang nhượng vườn cây cho ông Nguyễn Trí T4 và bà Nguyễn Thị B, chiều rộng theo đường lộ là 59m, chiều sâu 135m (không có xác nhận của chính quyền địa phương - BL206); tứ cận như sau:

- Đông giáp đất vườn ông Lê Chánh T;
- Tây giáp đất vườn ông Trần Trung K3;
- Nam giáp đường lộ 9;
- Bắc giáp động cát cao.

Ngày 19/12/1993, ông Nguyễn Trí T4 và bà Nguyễn Thị B lập giấy sang nhượng vườn dừa cho ông Lê Chánh T (BL 205) tổng diện tích: sơ đồ theo đường lộ Phan T5 đi Mũi Né là 150m, sâu 178m được ông Nguyễn Văn B1 (KT. Chủ tịch UBND) xã H xác nhận sang nhượng là đúng sự thật.

Ngày 18/01/1994, Phòng quản lý đất đai thị xã P, Ủy ban nhân dân xã H, ông Nguyễn Trí T4 và ông Lê Chánh T lập biên bản để xác định diện tích, hiện trạng khu đất sang nhượng nêu trên.

Ngày 03/8/1998, ông T có đơn khiếu nại việc chậm cấp “Sổ đỏ” đối với đất mua của ông Nguyễn Trí T4.

Ngày 02/11/1999, Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định số 1579/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T; công nhận có sự sang nhượng đất dừa giữa ông Nguyễn Trí T4 với ông Lê Chánh T với diện tích 3.500m² như diện tích ban đầu mà ông T6 sang nhượng cho ông B2 và ông Đ.

Ngày 06/12/1999, Phòng Địa chính cùng Thanh tra thành phố, Ủy ban nhân dân xã H và ông Lê Chánh T tiến hành đo đạc, cắm mốc hiện trạng 3.500m² đất, sau khi trừ diện tích nằm trong hành lang đường bộ, còn lại 2.580m².

Ngày 23/8/2000, ông Lê Chánh T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/3/2001, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 232619 với diện tích 2.580m², thuộc thửa số 8 và một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 6, phường H.

Cho thấy, phần diện tích đất ông Lê Chánh T nhận chuyển nhượng có nguồn gốc rõ ràng, việc xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H vào các giấy chuyển nhượng là đúng quy định của pháp luật; trước đó ông T4 đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã đăng ký kê khai với diện tích 20.000m². Và căn cứ vào các tài liệu, giấy tờ chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T với diện tích 2.580m² (đã trừ hành lang lộ giới).

Nên, Quyết định 2754/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B kết luận “việc mua bán, sang nhượng đất giữa ông T với ông T4 và bà Ba rõ ràng, Ủy ban nhân dân xã H xác nhận vào giấy mua bán là không đúng thẩm quyền, không đăng ký kê khai, không sử dụng...” là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Quyết định 2754 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[5] Trong tổng diện tích 20.000m² theo giấy sang nhượng giữa ông Nguyễn Trí T4 và bà Nguyễn Thị B với ông Lê Chánh T thì Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T 2.850m² (đã trừ lộ giới), diện tích còn lại 16.500m² thực tế do hộ ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn B3 và hộ ông Lê Chánh T sử dụng trồng cây keo lá tràm, bạch đàn... trên đất còn có công trình nhà ở của ông T4 và ông B3, 09 ngôi mộ của gia đình bà H1 được chôn cất từ năm 1935. Khi Công ty cổ phần R thực hiện dự án đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T8; bồi thường cây trồng, hoa màu, công trình cho hộ ông T4, ông B3 và hỗ trợ di dời mồ mã cho hộ bà H1; cụ thể:

- Tại biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận bồi thường cây cối hoa màu, vật kiến trúc và di dời mồ mã cho hộ ông Nguyễn Trí T4 (BL 394), thể hiện: Công ty R *hoa màu cho hộ ông Nguyễn T14 Thông số tiền 100.000.000 đồng; hỗ trợ bồi thường vật kiến kiến trúc và di dời mồ mã là 90.000.000 đồng.*

- Tại biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận bồi thường cây cối hoa màu, vật kiến trúc và di dời mồ mã cho hộ ông Nguyễn Văn B3 (BL 395), thể hiện: Công ty R *cho hộ ông Nguyễn Văn B3 số tiền 50.000.000 đồng; hỗ trợ bồi thường vật kiến kiến trúc và di dời mồ mã là 30.000.000 đồng.*

- Tại Văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền bồi thường, hỗ trợ bốc dỡ, di dời mồ mã (BL 316) thể hiện: Công ty R *thanh toán cho hộ bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền vừa bồi thường, vừa hỗ trợ là 160.000.000 đồng.*

Mặt khác, tại sổ mục kê ruộng đất (BL 312-314) thể hiện: Ủy ban nhân dân xã H đứng tên trên sổ mục kê từ thửa đất số 06 đến thửa 11 tờ bản đồ số 6; tuy nhiên trên sổ mục kê ghi ký hiệu thửa đất số 8 và thửa số 10 là đất quả nhưng lại quy chủ do Ủy ban nhân dân xã H quản lý là không hợp lý, không phù hợp với thực tế.

Tại Tờ trình số 146/TTr-XPHC ngày 07/9/2007 của Ủy ban nhân dân phường H gửi Ủy ban nhân dân thành phố P đề nghị xử phạt vi phạm hành chính

đối với ông Lê Chánh T (BL169), có nội dung: “...UBND phường H đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố P ra Quyết định thu hồi phần đất ông T lấn chiếm và chỉ đạo các ban ngành liên quan tổ chức cắm mốc để đưa vào quản lý”. Cho thấy, phần đất ông T san ủi trên thực tế Ủy ban nhân dân phường H không quản lý và sử dụng.

Tại Báo cáo số 710/CV-C.III ngày 29/12/2010 của Cục giải quyết khiếu nại tố cáo và Thanh tra khu vực 3 (BL 127), thể hiện: “...Hồ sơ địa chính 16.500m² đất ông T khiếu nại và tài liệu thanh tra chưa rõ ràng: Theo sổ mục kê 299 năm 1994 thì diện tích đất trên do Ủy ban nhân dân xã Q, nhưng thực tế diện tích đất này ai là người trực tiếp quản lý sử dụng chưa được làm rõ...”.

Tại Báo cáo số 62/BC-TTBT ngày 30/8/2013 của Thanh tra tỉnh Bình Thuận (BL 92-99) thể hiện: “...Trong tổng diện tích 16.500m²...đối với phần đất 14.186,6m², vị trí có một phần thửa đất số 7, ghi diện tích 3.950m² (ký hiệu ĐT) kéo về hướng T nhưng bản đồ 299 không có đo đạc, UBND phường xác định chỉ quản lý đất trên bản đồ 299, chứ thực tế từ trước đến nay địa phương không sử dụng đất này và không xác định có ai sử dụng đất này hay không; cây keo, dương trên đất cũng không biết ai trồng...”.

Quá trình giải quyết vụ án, phía người bị kiện không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác ngoài sổ mục kê và bản đồ thửa đất để chứng minh toàn bộ diện tích đất 16.500m² do Ủy ban nhân dân xã H quản lý, sử dụng.

Qua đó có cơ sở xác định phần diện tích đất 16.500m² Ủy ban nhân dân phường H chỉ có tên trên bản đồ 299 chứ thực tế không có quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Phía người bị kiện cho rằng phần diện tích 16.500m² do Nhà nước quản lý là không phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng.

[5] Căn cứ vào các lần đo đạc, đo vẽ trong diện tích 16.500m² mà ông T khiếu nại, thể hiện:

- Diện tích 2.313,4m² do ông T sử dụng;
- Diện tích 1.207,5m² là quán C2 (do ông Lê Văn C) sử dụng;
- Diện tích 362,5 m² ông T7 đang sử dụng;
- Diện tích 5.304,1m² Công ty cổ phần R (trong đó có 547m² Công ty R đã thỏa thuận bồi thường cho bà Phan Thị T8; 1.488,4m² ông T đang tranh chấp với ông T4, ông B3; 203,1m² là các mộ phần của gia đình bà H1).
- Diện tích 7.047,9m² còn lại nằm trong hàng rào sân golf Sealink, sử dụng từ năm 2004 theo Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

[5.1] Đối với phần đất 2.313,4m² do ông T sử dụng:

Như đã nhận định nêu tại mục [4], phần diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng có nguồn gốc rõ ràng, việc chuyển nhượng là hợp pháp. Riêng phần diện tích 2.313,4m² nằm ngoài dự án của Công ty cổ phần R. Phần đất này được xác định nằm phía sau phần diện tích đất ông T được cấp giấy chứng nhận, do ông T trực tiếp quản lý sử dụng làm rào bao quanh, ông T trồng cây keo lá tràm,

cây dương trên đất, không ai tranh chấp với ông T phần đất này. Nên ông T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.313,4m² theo Điều 49 Luật đất đai năm 2003 (Điều 100 Luật đất đai năm 2013).

Quá trình giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T thì chính phía người bị kiện đã thừa nhận việc ông T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 2.313,4m², thể hiện qua các tài liệu sau:

Tại mục II Báo cáo số 62/BC-TTBT ngày 30/8/2013 của Thanh tra tỉnh Bình Thuận (BL 92-99), nhận xét và kiến nghị: *“Đối với 2.313,4m², vị trí nằm phía sau phần đất 2.580m² ông T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2001, trong đó một phần thuộc thửa số 7, ghi diện tích 3.950m² (ký hiệu ĐT) và một phần thửa số 8, ghi diện tích 1.480m² (ký hiệu đất quả) được quy chủ tại sổ mục kê do UBND xã quản lý. Nhưng thực tế đất này do ông T trực tiếp quản lý, sử dụng làm hàng rào bao quanh, trồng cây trên đất và không ai tranh chấp. Tại sổ mục kê ghi ký hiệu thửa đất số 8 là đất quả nhưng lại quy chủ cho UBND xã H là không hợp lý. Nên diện tích đất này cần xem xét, giải quyết cho ông T”*.

Tại phần 1 mục 8 Biên bản làm việc ngày 15/10/2013 của Cục giải quyết khiếu nại tố cáo và thanh tra khu vực 3 – Thanh tra Chính phủ (B5), thể hiện nội dung: *“...Việc giao đất cho Công ty R phải thu tiền sử dụng đất (chỉ lưu ý 2.313,4m² trong 16.500m² nếu ông T có quản lý sử dụng)”*.

Tại Báo cáo số 202/TTBT-P3 ngày 13/02/2014 của Thanh tra tỉnh Ninh Thuận (BL 86), kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết khiếu nại của ông Lê Chánh T: *“Đối với diện tích 2.313,4m² đất còn nằm trong 16.500m² đất ông T khiếu nại nhưng nằm ngoài dự án của Công ty cổ phần R: Giao UBND thành phố P kiểm tra, xem xét nếu thực tế ông Lê Chánh T có quản lý, sử dụng thì công nhận quyền sử dụng cho ông T theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành”*.

Theo thông báo số 119/TB-UBND ngày 17/4/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (BL84-85), kết luận: *“Đối với diện tích 2.313,4m² đất nằm trong 16.500m² đất ông Lê Chánh T khiếu nại nhưng nằm ngoài dự án của Công ty cổ phần R: Giao UBND thành phố P kiểm tra, xem xét theo thẩm quyền (lưu ý khi ông T có đơn riêng về việc giải quyết khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất này, UBND thành phố P cần xem xét lại tổng thể việc giải quyết khiếu nại trước đây của ông Lê Chánh T); kể cả việc kiểm tra sử dụng đất của các trường hợp còn lại trong khu vực đất mà ông Lê Chánh T khiếu nại...”*.

Việc người bị kiện nại ra lý do vào năm 2007, ông T đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi san ủi, lấn chiếm đất trái phép để cho rằng phần đất này do Nhà nước quản lý, ông T không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 2.313,4m² là mâu thuẫn với các thông báo, báo cáo, kết luận về giải quyết khiếu nại nêu trên đối với T. Mặt khác, tại Tờ trình đề nghị xử phạt vi phạm hành chính đối với ông T thì Ủy ban nhân dân phường H mới đề xuất chỉ đạo các ban ngành liên quan tổ chức cắm mốc để đưa vào quản lý; tương tự như đã nhận định xác định Nhà nước không có quản lý đối với phần đất ông T khiếu nại.

Xét, đối với diện tích 2.313,4m² nêu trên ông T đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này Nhà nước không thu hồi. Nên, Quyết định 2574/QĐ-UBND ngày 06/8/2014 và Quyết định 1479 ngày 12/6/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B có nội dung bác yêu cầu khiếu nại của ông Lê Chánh T yêu cầu đền bù diện tích 2.313,4m² nằm trong tổng diện tích 16.500m² mà ông T khiếu nại là đúng quy định của pháp luật. Lẽ ra, ông T cần thực hiện đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận đối với phần 2.313,4m² theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, quá trình khiếu nại ông T đã không thực hiện thủ tục đăng ký kê khai. Theo đó, người bị kiện chưa xem xét giải quyết công nhận hay không công nhận đối với phần đất này cho ông T là đúng pháp luật; quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đối với phần đất 2.313,4m² vẫn còn bảo đảm; ông T có quyền làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5.2] Đối với diện tích 1.207,5m² do ông Lê Văn C sử dụng làm quán cà phê S:

Theo hồ sơ thể hiện ngày 10/5/2007, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 441716 cho ông Lê Trung T6 với diện tích 17.390m² thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố P; đất có nguồn gốc do ông Lê Trung T6 và bà Trần Thị M (vợ ông T6) khai phá, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/07/2007, ông Lê Trung T6 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số AH 441716 ngày 10/5/2007 cho 07 người con, trong đó có ông Lê Văn C được tặng cho với diện tích 2.052m². Trên cơ sở hợp đồng tặng cho ông Lê Văn C lập hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/8/2007, Ủy ban nhân dân thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481693 cho ông Lê Văn C với diện tích 2.052m², thuộc thửa 242 (được tách từ thửa 225), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố P.

Xét, phần diện tích đất 1.216,1m² (theo bản đồ trích đo ngày 12/8/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B thì diện tích ông T tranh chấp với ông C là 1.207,5m²) có nguồn gốc do ông Lê Trung T6 khai phá, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông T6, sau đó ông T6 đã tặng cho ông Lê Văn C; ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông C đã xây dựng công trình trên đất để làm quán cà phê S. Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C là đúng pháp luật.

Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 481693 ngày 20/8/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho ông Lê Văn C là không phù hợp với quy định của pháp luật. Nên kháng cáo của ông C được chấp nhận.

Xét, việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty R trên cơ sở Công ty R nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ bà Phan Thị T8 là đúng quy định pháp luật. Hiện nay, phần đất này Công

ty R đã xây dựng công trình trên đất. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty R trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Phan Thị T8 là không có cơ sở chấp nhận.

Diện tích đất ông T khiếu nại 16.500m², tại cấp phúc thẩm ông T rút yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích ông Lê Văn C, bà T8, bà H1, ông B3, ông T4 với tổng diện tích là 6.126,2m², phần diện tích còn lại 10.026,5m² (đã trừ lộ giới) ông T yêu cầu UBND tỉnh B cấp GCNQSDĐ cho ông và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty R. Xét diện tích ông T khiếu nại, UBND tỉnh B đã giao đất và cấp GCNQSDĐ cho Công ty R và hiện nay Công ty đang quản lý sử dụng trồng cây, xây dựng các công trình, đường giao thông phục vụ kinh doanh sân golf. Việc UBND tỉnh B giao diện tích đất và cấp GCNQSDĐ cho Công ty R trong đó có phần đất ông T nhận chuyển nhượng trước đây (như đã phân tích phần trên) nhưng chưa thực hiện thủ tục thẩm định, xác minh đất ông T diện tích bao nhiêu để áp giá bồi thường cho ông T là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên diện tích đất ông T khiếu nại hiện tại Công ty R đã quản lý, xây dựng và sử dụng ổn định nên việc tuyên hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty là không cần thiết. Mặt khác, diện tích ông T khiếu nại không có mốc giới tứ cận rõ ràng, đan xen với các diện tích khác, không xác định được ranh giới cụ thể, nên không có cơ sở xác định chính xác ranh giới ông T khiếu nại. Do đó yêu cầu hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty của ông T là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời kiến nghị UBND các cấp tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết khiếu nại trong việc thu hồi đất cho ông T theo đúng quy định của pháp luật.

[6] Đối với kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc Tòa sơ thẩm không đưa bà Phan Thị T8, ông Nguyễn Văn B3, ông Nguyễn Trí T4, bà Nguyễn Thị H1...vào tham gia tố tụng để xem xét giải quyết toàn diện vụ án.

Xét, bà T8, ông B3, ông T4, bà H1 và ông T7 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến phần đất 16.500m² mà ông T khiếu nại yêu cầu đền bù. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần đưa những người này vào tham gia tố tụng để làm rõ nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của họ; tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án đã thể hiện lời trình bày của những người này về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất. Và Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính liên quan, không giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông T với bà T8, ông B3, ông T4, bà H1 và ông T7; quyền và lợi ích của bà T8, ông B3, ông T4, bà H1 và ông T7 không bị ảnh hưởng. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T8, ông B3, ông T4, bà H1 và ông T7 vào tham gia tố tụng là không sai.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B; chấp nhận kháng cáo của Công ty R và kháng cáo của ông Lê Văn C; sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chánh T.

Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên nội dung hủy Quyết định 2574 ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông C là có căn cứ, được chấp nhận. Đối với đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với nội dung hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho Công ty R là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Ông Lê Chánh T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định nhưng do ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí hành chính sơ thẩm.

- Án phí hành chính phúc thẩm các đương sự không phải nộp.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Luật đất đai 2003; Luật khiếu nại; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B; chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần R; chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C. Sửa bản án hành chính sơ thẩm số 16/2022/HC-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chánh T:

Tuyên hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 2574/QĐ-UBND, ngày 06/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh B (lần đầu).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chánh T về yêu cầu hủy các giấy CNQSDĐ số AH 626077, số AH 239453, số AH 510473 số AH 510474, số BL 316575 số BL159923 do UBND tỉnh cấp cho Công ty cổ phần R và Công ty R có liên quan đến diện tích đất ông Lê Chánh T tranh chấp; giấy CNQSDĐ số AH 481693 do UBND thành phố P cấp cho ông Lê Văn C đối phần diện tích 1.216,2m²/2052m² đất liên quan đến ông Lê Chánh T tranh chấp.

3. Ủy ban nhân dân các cấp tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết khiếu nại trong việc thu hồi, bồi thường về đất cho ông T theo đúng quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công ty cổ phần R, ông Lê Văn C không phải chịu. Hoàn trả cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công ty cổ phần R, ông Lê Văn C mỗi đương sự 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0008322 ngày 02/6/2022; 0008244 ngày 27/4/2022, 0008313 ngày 23/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Tuấn Vinh

Nguyễn Văn Khương

Lê Văn An