

Bản án số 605 /2019/HC-PT
Ngày 29 tháng 8 năm 2019
V/v: Kiện việc cấp giấy
chứng nhận QSD đất.

**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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh- 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:
Ông Nguyễn Văn Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2019/TLPT-HC ngày 14 tháng 2 năm 201 về việc “*Kiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất*”.

Do Bản án hành chính phúc thẩm số 85/2018/HC-PT ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 709/2019/QĐ - PT ngày 17 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T , sinh năm 1950.

Địa chỉ: đường 30/4, phường Rạch Dừa, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường Hoàng Văn Thụ, Phường 7, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt). Theo giấy ủy quyền xác lập ngày 27/8/2018.

Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2- Chủ tịch

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Văn M - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị Thu D, sinh năm 1964.

Địa chỉ: đường 30/4, phường Rạch Dừa, TP Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh T1 sinh năm 1977

2. Bà Hoàng Thị C, sinh năm: 1955.(có mặt)

Địa chỉ: đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Ông Trần Khắc H, sinh năm 1967 và bà Hoàng Thị D 1, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí I.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T3- Giám đốc. (vắng mặt)

Địa chỉ: Nguyễn An Ninh, phường 7, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Ông Hà Huy H1, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

6. Bà Lê Thị Thúy T4, sinh năm 1943. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1989, công ty Xây dựng dầu khí, nay là Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dầu khí I (sau đây viết tắt là Công ty I) bán hóa giá nhà cho công nhân viên tại khu tập thể của Công ty trong hẻm đường 30/4, phường 10 (nay là phường Rạch Dừa), TP. Vũng Tàu. Vợ chồng ông T, bà Hà D được mua hóa giá căn hộ thuộc lô số 7C (lô số 7 thuộc dãy nhà C- dãy nhà này là căn nhà ăn cũ của Công ty I chuyển đổi thành dãy nhà tập thể). Khi hóa giá nhà thì hóa giá cả phần đất khuôn viên nhà. Gia đình ông T, bà Hà D đã nộp đủ tiền nhà cho công ty là 1.000.000đ, còn tiền đất nộp cho kho bạc nhà nước là 684.500đ. Đến năm 1992 thì công ty mới làm giấy tờ hóa giá nhà gồm: 01 giấy chủ quyền nhà, 01 giấy bàn giao đất và 01 bản vẽ xin chủ quyền nhà giao cho gia đình ông, công ty không bàn giao đất trên thực địa mà chỉ giao trên giấy tờ, biên bản bàn giao đất cho nhà ông T không ghi lỗi đi. Nhà đất của ông T, bà Hà D hiện nay thuộc thửa số 04, phường Rạch Dừa. Ông Thắng, bà Hà Dung đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cấp năm 1992, đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất.

Bà C cũng được hóa giá căn tập thể số 24B (nhà số 24 thuộc dãy B) trước mặt nhà ông T cùng thời gian với nhà ông T. Khi đó trước mặt nhà ông T có lối

đi kích thước chiều ngang rộng khoảng 2,5m- 3m, dài khoảng 12,1m chạy giữa tường nhà ăn cũ của Công ty với hông nhà bà C. Nhà ông T, bà Hà D sử dụng lối đi này.

Năm 1990, vợ chồng ông H, bà Hoàng D1 là em bà C xây nhà phía sau. Trước khi ông H xây nhà thì gia đình ông T sử dụng lối đi là phần đất sân nhà ăn cũ của công ty I và lối đi hiện hữu. Sau khi ông H xây nhà thì gia đình ông T vẫn sử dụng lối đi là sân nhà ăn của công ty và phần lối đi hiện hữu.

Năm 1992 khi công ty Xây dựng dầu khí lập bản vẽ hoa đồ xin chủ quyền nhà và giao cho gia đình ông thì ông T mới biết ông H xây nhà có lấn lối đi nội bộ. Đến năm 1994 khi ông K xây nhà, xây cả trên phần sân nhà ăn cũ, nên lối đi chỉ còn rộng khoảng 0,9m. Năm 2009 ông T, bà Hà D kiện vợ chồng ông H, bà Hoàng D1 và vợ chồng ông K, bà H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà Hà D đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông K, bà H2, nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện này của ông T, bà Hà D.

Năm 1998, bà C làm sổ đỏ do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp diện tích là 92m². Khi bà C làm sổ đỏ thì gia đình ông T không biết. Việc UBND Tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C là không đúng, diện tích 27m² dư là diện tích lối đi nội bộ trong khu tập thể giữa đây nhà B và đây nhà C (nhà ăn cũ của công ty). Bà C đã kê khai đăng ký và xin cấp giấy cả phần đường đi và cho ông H làm nhà trên phần đất này.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án hành chính cũng như tại phiên tòa, ông T, bà Hà D xác định yêu cầu khởi kiện là hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà C về phần diện tích thuộc lối đi chung.

Người bị kiện - Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu trình bày:

Diện tích 92m² thuộc thửa số 81 phường 10 cũ là nhà đất của Công ty xây dựng dầu khí quản lý, sử dụng trước năm 1989. Ngày 05/10/1989 Công ty có quyết định số 42/VP-CT hóa gia căn hộ cho bà Hoàng Thị C. Theo hồ sơ mua nhà của bà C thì bà C mua của công ty xây dựng dầu khí nhà trên diện tích đất là 65,17m², phần diện tích 27m² còn lại bà C hợp thức hóa thêm và nhà nước đã truy thu tiền sử dụng đất, việc hợp thức hóa vào năm 1997. Diện tích đất các bên đang tranh chấp nằm trong diện tích 27m² bà C được hợp thức hóa. Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C thửa số 81, phường 10, diện tích 92m² căn cứ vào: Hiện trạng sử dụng đất do UBND phường 10 có văn bản đề nghị kèm theo tờ trình số 36 ngày 16/9/1997, Bản đồ địa chính năm 1994, kết quả xét của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất phường 10 ngày 04/9/1997, tờ trình số 148/T.Tr.UB ngày 17/2/1998 của UBND thành phố Vũng Tàu, tờ trình số 421/TT-ĐC ngày 01/4/1997 của Sở Địa chính về việc đề nghị UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 26 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường 10. Việc UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà C 92m² trong đó có 27m² do hợp thức hóa là đúng trình tự quy định, đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị D1, ông Trần Khắc H trình bày:

Về nguồn gốc đất ông T đang tranh chấp tại đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của bà C (chị bà Hoàng D1) được công ty I bán hóa giá năm 1989. Bà C được hóa giá căn nhà tập thể 24B và phần đất trồng liền kề đầu hồi nhà. Sau khi mua hóa giá thì năm 1990 bà C cho vợ chồng ông H phần đất trồng đầu hồi nhà 24B và vợ chồng ông H làm nhà cấp 4 trên đất từ năm 1990 để gia đình ở, năm 2000 có sửa lại nhà: Nâng nền và làm thêm gác lửng như hiện nay. Từ khi ông H xây nhà năm 1990 đến năm 2009 thì không ai tranh chấp gì, năm 2009 thì ông T, bà Hà D mới tranh chấp.

Trước năm 1990 và từ năm 1990, khi vợ chồng ông H xây nhà thì gia đình ông T vẫn sử dụng phần đất trồng giữa bờ tường nhà ăn cũ của công ty ID với tường nhà ông H có chiều rộng khoảng 2,9m làm lối đi, sau này ông K xây nhà nên lối đi chỉ còn rộng khoảng 01m.

Năm 1998 thì bà C được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 92m² trong đó có cả đất ông H xây nhà. Hiện tại đất nhà ông H vẫn đứng tên bà C, chưa sang tên vợ chồng ông H nhưng bà C đã cho vợ chồng ông phần đất này, nhà ông H chưa có chủ quyền nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị C trình bày:

Bà C là công nhân công ty xây dựng dầu khí. Năm 1985 bà được công ty cho về ở căn nhà tập thể lô 24 thuộc dãy B (24B) nay là nhà đường 30/4 phường Rạch Dừa, Tp. Vũng Tàu. Năm 1989 công ty hóa giá căn nhà này và đất cho bà. Do nhà bà ở đầu dãy B khu tập thể có phần đất trồng đầu hồi nên công ty hóa giá cả phần đất này cho bà và bà phải nộp thêm cho công ty là 500.000đ nhiều hơn so với các hộ khác, cụ thể bà nộp cho công ty 3 lần tiền, tổng cộng là 1.500.000đ, có biên lai thu tiền của công ty xây dựng dầu khí. Số tiền nộp thêm tại phiếu thu số 46 ngày 19/9/1989 là tiền đất cho phần đất trồng đầu hồi nhưng không hiểu tại sao khi xuất phiếu công ty lại ghi là nộp tiền nhà. Gia đình ông T, bà Hà D cũng được hóa giá nhưng chỉ phải nộp cho công ty là 1.000.000đ. Sau này năm 1993 bà C đã nộp 325.850đ tiền đất cho nhà nước tại kho bạc nhà nước với diện tích là 65,17m² đất theo thông báo của công ty, đây là diện tích bà được công ty I hóa giá. Bà C được cấp giấy chứng nhận QSH nhà năm 1993. Phần diện tích đất trống bà mua của công ty có chiều ngang là 2,5m tính từ tường hông nhà bà, sơ đồ xin cấp chủ quyền nhà của bà do công ty xây dựng dầu khí lập thể hiện phần đất này 2,5m ngang. Ngay khi được hóa giá nhà đất năm 1989 bà đã rào lại diện tích đất hiện là nhà ông H.

Năm 1990, bà cho em bà là ông H, bà Hoàng D1 phần diện tích đất trồng đầu hồi và vợ chồng ông H đã làm nhà ở từ năm 1990 đến nay. Diện tích nhà ông H hiện tại có một phần là do Công ty I bán cho bà, một phần 27m² do bà được nhà nước hợp thức hóa vào năm 1998 và bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất 92m² năm 1998. Phần diện tích 27m² này bà C đã kê khai đăng ký từ năm 1994 với UBND phường 10 cũ.

Hiện nay bà C chưa sang tên đất cho vợ chồng ông H, bà Hoàng D1.

Từ trước khi ông H xây nhà và sau khi ông H xây nhà năm 1990 thì gia đình ông T vẫn đi trên lối đi là phần đất trống giáp bờ tường nhà ăn cũ của công ty I và phần lối đi hiện hữu giáp tường nhà ông H, phần đất trống này khi đó rộng khoảng 3m, sau này năm 2008 ông K làm nhà làm ra cả phần đất trống trước cửa nhà ăn cũ của công ty nên lối đi chỉ còn lại như hiện nay. Chưa khi nào gia đình ông T đi trên phần đất hiện là nhà của ông H, bà Hoàng D1.

Bà xác định phần đất nhà ông (trong đó có phần đất ông T đang tranh chấp) là bà đã cho ông H, bà Hoàng D1.

Công ty I: Trước đây công ty I có tên là Công ty xây dựng dầu khí. Công ty I có hóa giá cho cán bộ công nhân tại khu tập thể của công ty tại phường 10 (cũ) trong đó có hộ bà C, hộ bà Hà Thị Thu D. Theo Quyết định hóa giá nhà số 42 ngày 05/10/1989 thì diện tích nhà công ty hóa giá cho bà C là 24m² nhà, theo hợp đồng xin cấp chủ quyền nhà có xác nhận của công ty thì diện tích nhà hóa giá cho bà C là 32,89m² và diện tích khuôn viên nhà là 45,22m². Khi hóa giá nhà thì công ty chỉ thu tiền nhà, không thu tiền đất, tiền đất các hộ dân phải tự đi nộp cho nhà nước tại kho bạc nhà nước. Công ty không bán cho bà C phần đất ngang 2,5m dài 13,3m cạnh nhà 24B của bà C theo bản sơ đồ mặt bằng nhà số 24 dãy B khu tập thể công ty do bà C nộp, công ty chỉ bán hóa giá phần nhà cho bà C theo bản vẽ có kích thước: Ngang 3,4m, dài 9,7m. Trong 3 phiếu thu tiền của công ty do bà C nộp với tổng số tiền là 1.500.000đ thì đều có nội dung là thu tiền nhà. Do bảo năm 2006 nên hiện tại công ty I không còn lưu trữ bất cứ tài liệu nào về việc bán hóa giá nhà tại khu tập thể của công ty ở phường 10, trong đó có hộ bà C. Công ty không xác định được phần đất đang tranh chấp trước kia là đường đi trong khu tập thể hay là phần đất trống. Phiếu thu tiền thuế đất hàng năm từ năm 1994 đến năm 1997 đều thể hiện diện tích đất bà C là 65,1m². Công ty không biết tại sao bà C lại được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 92m².

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2018/HC-PT ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Áp dụng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Hủy giấy chứng nhận vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00309/QSDĐ/809-QĐT ngày 09/4/1998 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp cho bà Hoàng Thị C, để cấp lại theo đúng diện tích đất được hóa giá, và xác lập lối đi chung theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị C kháng cáo tòa bộ nội dung bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hoàng Thị C trình bày: Cấp giấy chứng nhận thì tất cả là đo địa chính hướng dẫn cho tôi. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của tôi. Yêu cầu giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận. Bà C khai là bà ở năm 1985. Hóa giá năm 1989. Có tất cả các giấy tờ. Bà C chỉ mua có 32,89m². Khi cấp giấy không có tứ cận. Không có việc mua bán sang nhượng, cho tặng gì thêm. Đơn đề nghị để đi đăng ký là ghi hóa giá năm 1989.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện các thủ tục tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ và xét xử đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của các đương sự, của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác có mặt tham gia phiên tòa, hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2009 ông T, bà Hà D khởi kiện vụ án dân sự “tranh chấp lối đi” đang do hộ ông Trần Khắc H sử dụng làm nhà ở trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông T xác định không biết bà C đã được cấp giấy chứng nhận diện tích đất này. Tòa án giải quyết “tranh chấp lối đi” đồng thời xem xét quyết định cá biệt là giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà C theo Điều 32 a Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004.

Vụ án được xét xử theo thủ tục sơ thẩm và phúc thẩm.

Ngày 16/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thụ lý lại vụ án số 28/2014/TB-TLVA về việc “tranh chấp lối đi”, theo Bản án dân sự phúc thẩm số 140/2014/DS-PT ngày 09/6/2014 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP Hồ Chí Minh do đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Ngày 11/5/2018, ông T, bà Hà D rút đơn khởi kiện vụ án dân sự “tranh chấp lối đi” đã thụ lý số 28/2014/TB-TLVA nêu trên. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-

Vũng Tàu ra quyết định số 09/2018/QĐ-ST ngày 18/5/2018 về việc đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 14/6/2018 ông T có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp cho bà C , vì cho rằng có một phần lối đi chung bị bà C lấn chiếm. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 115, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị C :

Diện tích đất 92m², thuộc thửa 81, toạ lạc tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là một phần đất do Nhà nước giao cho Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, nay là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dầu khí I sử dụng trước năm 1989. Ngày 05/10/1989 Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu ban hành quyết định số 42/VP-CT hoá giá căn hộ cho bà C . Khi thực hiện hoá giá căn nhà vào năm 1989, hồ sơ hoá giá từng căn hộ tập thể đều thể hiện không có lối đi, nhưng theo Hoạ đồ mặt bằng vị trí khu đất tập thể thì các dãy nhà đều có lối đi, trong đó dãy C lúc đó là nhà ăn phía trước có đường đi 2 bên tiếp giáp khu A và khu B là bằng nhau. Tuy nhiên, hiện nay lối đi của dãy C tiếp giáp với khu B nhỏ hơn so với lối đi trước đây, do hộ bà C đã xây dựng nhà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầu hồi của căn nhà của bà C được hoá giá.

Bà C cho rằng diện tích đất mà ông T cho là lối đi chung thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C , vì gia đình bà C đã được hoá giá và đã xây dựng nhà từ năm 1990, sau đó có sửa chữa lại và xây dựng thêm phía trước như hiện nay. Toàn bộ khu đất này bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà từ năm 1998. Trong quá trình sử dụng không ai tranh chấp.

Tuy nhiên, bà C thừa nhận diện tích nhà hoá giá là 32,9m², Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu bàn giao với diện tích nhà, đất 65,17m², phù hợp với phiếu bàn giao khuôn viên đất , phù hợp với xác nhận của Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, cũng như ông T 5 (chánh VP trực tiếp thực hiện việc bán nhà của Công ty) với nội dung là Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu không bán đất , không thu tiền sử dụng đất đối với phần đất đã ra so với diện tích đất công ty giao cho bà C .

Như vậy, mặc dù diện tích đất ông T xác định là lối đi chung hiện nay do hộ bà C , ông H sử dụng. Nhưng phần đất này không thuộc diện tích đất bà C được hoá giá năm 1989, mà là phần đất thuộc lối đi nội bộ của khu tập thể của Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu. Về phía Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, nay

là Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí I là đơn vị hoá giá cũng xác định chỉ hoá giá nhà gắn liền với khuôn viên đất có trên nhà , không có hoá giá diện tích đất là lỗi đi. Thực tế hiện nay chỉ còn một phần của lối đi chung, nhưng chiều ngang lối đi này rất hẹp chỉ khoảng 0.9m, ngoài lối đi này các hộ phía sau không có lối đi nào khác.

Từ đó có đủ căn cứ xác định diện tích đất ông T cho rằng bà C lấn chiếm tuy bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , nhưng đây là một phần của lối đi chung trước đây, không đủ căn cứ xác định phần đất này có nguồn gốc do bà C khai phá, nhận chuyển nhượng hoặc đã được hoá giá.

Xét trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C đối với phần đất lấn chiếm lối đi: Năm 1998 bà C được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hợp thức hoá, cấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các chứng cứ thể hiện quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều sai phạm đã được thừa nhận như: không xác minh thực tế diện tích đất xin cấp giấy chứng nhận, không có các hộ giáp ranh ký, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ghi nguồn gốc được hoá giá toàn bộ diện tích đất năm 1989, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải bà C ký, mà do bà Tô Thị T 6 ký thay nhưng không có uỷ quyền, diện tích đất nằm ngoài diện tích được hoá giá , nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không thu tiền sử dụng đất. Tại phiên toà phúc thẩm ngày 09/06/2014, bà C cũng thừa nhận phần diện tích đất dư ra nêu trên là đất công, do Nhà nước quản lý.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay bà C trình bày khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C thì không đo đạc, chỉ cấp theo kê khai của bà C .

Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét các chứng cứ, xét xử chấp nhận xét xử yêu cầu của ông T là có căn cứ . Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C là 92m², trong đó chỉ có một phần bà C lấn chiếm lối đi, phần diện tích còn lại thì bà C đã được hoá giá. Như vậy, chỉ có phần diện tích đất bà C lấn chiếm lối đi là trái với quy định của pháp luật, nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại huỷ toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C là chưa đúng . Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm , chỉ huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đối với diện tích lấn chiếm lối đi chung là 25,2m² giới hạn bởi các mốc 1,2 ,3,4,5,6,7 theo Bản đồ địa chính thửa đất đo đạc ngày 19/11/2014 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà C được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 241 luật tổ tụng hành chính.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị C, Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

1.2. Huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00309/QSDĐ/809-QĐT ngày 09/4/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp cho bà Hoàng Thị C đối với diện tích lấn chiếm lối đi chung là 25,2m², giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7 theo Bản đồ địa chính thửa khu đất đo đạc ngày 19/11/2014 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

1.3. Bà Hoàng Thị C có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lại cho phù hợp với quyết định của bản án.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Hoàng Thị C được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Dương sự (10);
- Lưu VP (3), HS (1), DM (14).

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

Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Trung Tuấn

Huỳnh Thanh Duyên

Vũ Ngọc Huynh