

Bản án số: 155/2020/HC-PT  
Ngày: 27 - 5 - 2020  
V/v khiếu kiện hành vi hành chính về  
lĩnh vực quản lý 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 Phạm Công Mười

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thủy

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - 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 Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, 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: 676/2018/TLPT-HC ngày 01 tháng 12 năm 2018 về “Khiếu kiện Hành vi hành chính về lĩnh vực quản lý đất đai”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 37/2018/HC-ST ngày 12 tháng 9 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: 527/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Bùi Quốc Ch, sinh năm 1938; địa chỉ: đường Ng, phường 9, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: đường 27/4, phường Ph, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:* Ông Nguyễn Văn Th – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân xã H, thành phố B; địa chỉ: Ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Võ Thị Phương Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: Ô1, ấp B, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Bùi Quốc Ch.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 25/7/2005, ông Trương Văn Ch1 được UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là GCNQSD đất) số: AC 633624, AC 633625, AC 633626 và AC 633627 đối với diện tích 13.512,1m<sup>2</sup>, tại xã H, thị xã B.

Ngày 11/7/2006, ông Trương Văn Ch1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Bùi Quốc Ch diện tích 13.512,1m<sup>2</sup> tại các giấy CNQSD đất trên.

Ngày 11/9/2007, ông Bùi Quốc Ch lập hợp đồng với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B đo vẽ (theo yêu cầu) hiện trạng đất đang sử dụng. Kết quả đo đạc theo chỉ ranh của ông Bùi Quốc Ch có diện tích 18.627,7m<sup>2</sup>. Do đó, ông Ch làm đơn xin cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích tăng thêm, đồng thời xin đổi giấy CNQSD đất từ sổ cũ sang sổ mới.

UBND thành phố đã cấp mới, cấp đổi các Giấy Chứng nhận QSD đất cho ông Bùi Quốc Ch từ năm 2015 đến nay, cụ thể như sau:

- Diện tích 1.049,2m<sup>2</sup> gồm các thửa: 481/63,2m<sup>2</sup>; 482/92,3m<sup>2</sup> và 489/893,7m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 607662 ngày 14/4/2017 (cấp mới).

- Diện tích 1.738,2m<sup>2</sup> gồm các thửa đất: 425/411,1m<sup>2</sup>; 437/1.327m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445059 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

- Diện tích 705,1m<sup>2</sup> gồm các thửa: 454/497,0m<sup>2</sup>; 503/253,3m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445060 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

- Diện tích 7.964,2m<sup>2</sup> gồm các thửa: 478/468,4m<sup>2</sup>; 504/2.237,3m<sup>2</sup>; 522/35,9m<sup>2</sup>; 530/1.445,1m<sup>2</sup>; 559/3.777,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445061 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

Ông Ch không đồng ý, nên ngày 17/4/2017 ông Ch có đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ngày ngày 05/9/2017, biên bản làm việc ngày 05/9/2018 và đơn yêu cầu ngày 09/7/2018 ông Ch yêu cầu Tòa án xem xét:

- Cấp đủ diện tích các thửa đất đã có chủ quyền bao gồm: 490/1066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup>; 435/627,9m<sup>2</sup> (nay là số 453) mà UBND thành phố B cấp thiếu cho ông Ch năm 2015 khi ông Ch đổi từ sổ cũ sang sổ mới.

- Yêu cầu UBND thành phố B cấp chủ quyền cho ông Ch diện tích tăng thêm theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/9/2007 bao gồm các thửa: 421/553,2m<sup>2</sup>; 533/284,7m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>.

- Thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 148557 ngày 04/10/2007 do UBND thị xã B cấp cho ông Trương Văn Ch1 để công nhận toàn bộ diện tích 5.282,7m<sup>2</sup> cho ông Ch.

- Buộc UBND thành phố B phải phá rào, trả lại đường đi, mương tưới tiêu cho toàn dân sử dụng vì UBND TP.Bà Rịa chuyển đất công ích đang trồng lúa sang đất thổ cư không để đường đi, mương tưới tiêu cho người dân sử dụng.

*Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cùng trình bày:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Tháng 4 năm 2003 ông Ch mua toàn bộ khu đất của cụ Trương Văn Th (ông Th chết năm 2002) để lại cho 6 người con, đại diện đứng tên thừa kế là ông Trương Văn Ch1 với diện tích 12.500m<sup>2</sup> tọa lạc tại ở Ấp Bắc 3 xã H thành phố B. Khi mua đất hai bên có lập giấy viết tay, ông Ch1 và ông H (anh trai ông Ch1) ra thực địa chỉ đất cho ông Ch, không đo đất. Ông Ch sử dụng ổn định, không tranh chấp, toàn bộ khu đất ông Ch sử dụng để trồng lúa. Đến năm 2005, diện tích đất tăng lên là 13.512m<sup>2</sup> và ông Ch1 được cấp GCNQSD đất gồm các thửa: GCN số AC633324 (các thửa 454/497,0m<sup>2</sup>; 481/63,2m<sup>2</sup>; 482/92,3m<sup>2</sup>; 490/1066,8m<sup>2</sup>; 503/253,1m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>); GCN số AC 633625 (thửa 514/942,9m<sup>2</sup>); GCN số AC 0633626 (gồm các thửa 425/411,1m<sup>2</sup>; 435/627,9m<sup>2</sup>; 437/1327,1m<sup>2</sup>) và GCN số AC 633627 (gồm các thửa 478/468,4m<sup>2</sup>; 504/2239,0m<sup>2</sup>; 530/1445,2m<sup>2</sup>; 371/3762,4m<sup>2</sup>). Ngày 11/7/2006, toàn bộ các thửa đất trong các giấy CNQSD đất được chuyển sang cho ông Ch.

Ngày 11/9/2007, ông Ch, ông Trương Văn H, ông Trương Văn Ch1 và ông Đặng Duy T đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đo lại khu đất ông Ch sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay thì diện tích khu đất tăng từ 13.512m<sup>2</sup> tăng lên là 19.391,7m<sup>2</sup>. Diện tích tăng lên gồm các thửa: 421/553,2m<sup>2</sup>; một phần thửa 424/1377,9m<sup>2</sup>; 489/893,7m<sup>2</sup>; 463/1.931,8m<sup>2</sup>; 533/284,7m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>. Đề nghị UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất đối với các thửa đất tăng thêm cho ông Ch.

Năm 2015, ông Ch đi cấp đổi sổ mới, nhưng UBND thành phố B đã cấp thiếu những thửa đất bao gồm: 490/1066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup>; 435/627,9m<sup>2</sup> (nay là số 453), nên đề nghị cấp cho ông Ch.

Đối với một phần thửa 424/1.377,9m<sup>2</sup> và thửa 463/1.931,8m<sup>2</sup> vào năm 2007 UBND thành phố B đã cấp GCNQSDĐ cho ông Ch1 theo giấy CNQSD

đất số AK 148557, sau đó ông Ch1 bán giấy tay cho ông Phạm Ngọc H1 các thửa trên. Vụ việc đang được Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết theo thủ tục sơ thẩm đối với vụ án dân sự và ông Ch không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án hành chính này nhưng nay ông Ch lại tiếp tục yêu cầu giải quyết.

Đối với diện tích tăng thêm theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/9/2007, ông Ch đã nhiều lần yêu cầu UBND thành phố B cấp chủ quyền cho ông Ch nhưng cho đến nay vẫn không được công nhận chủ quyền bao gồm các thửa: 421/553,2m<sup>2</sup>; 533/284,7m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>. Mặc dù các thửa đất tăng thêm không nằm trong giấy chủ quyền của ông Ch1 nhưng theo giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 07/01/2005 giữa ông Ch1 và ông Ch có thỏa thuận toàn bộ số đất mà ông Ch1 chuyển nhượng cho ông Ch sau này có tăng thêm thì ông Ch phải trả thêm tiền cho ông Ch1 để được sử dụng.

Do vậy ông Ch khởi kiện yêu cầu UBND thành phố B cấp giấy CQSD đất đối với các thửa đất đã có chủ quyền và các thửa đất tăng thêm theo sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007 nêu trên.

*Theo văn bản ý kiến của người bị kiện -UBND thành phố B trình bày:*

Căn cứ pháp lý sử dụng đất, nguyên nhân phát sinh khởi kiện hành chính của ông Bùi Quốc Ch: Ông Trương Văn Th có quyền sử dụng hợp pháp 12.500m<sup>2</sup> nông nghiệp theo Giấy chứng nhận QSD đất số B 541253 được UBND huyện Ch cấp ngày 10/12/1992 gồm các thửa: 483, 484, 485, 488, 489, 490, 503, 505, 506, 507, 512, 515, 535, 537, 546 tờ bản đồ số 22 đo vẽ năm 1992. Năm 2005, ông Trương Văn Ch1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Trương Văn Th diện tích đất này, khi lập hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất, diện tích này thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 19/4/2005 được xác định theo bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2002 là 13.512,1m<sup>2</sup> /12.500m<sup>2</sup> gồm các thửa: 425, 437, 435 (453), 454, 481, 482, 490, 503, 504, 517, tờ bản đồ 28; thửa 478, 371, 504, 530, 522 tờ bản đồ số 27. Diện tích thực của khu đất trên xác định theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2002 là 12.986,2 m<sup>2</sup> (tăng 486,2m<sup>2</sup> so với giấy CNQSD đất số B 541253 và giảm 525,9m<sup>2</sup> so với Sơ đồ ngày 19/4/2005). Ngày 25/7/2005, ông Trương Văn Ch1 được UBND thị xã cấp các Giấy chứng nhận QSD đất số: AC 633624, AC 633625, AC 633626 và AC 633627 đối với diện tích 13.512,1m<sup>2</sup>. Ngày 11/7/2006, ông Trương Văn Ch1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Bùi Quốc Ch diện tích 13.512,1m<sup>2</sup> tại các Giấy chứng nhận QSD đất số: AC 633624, AC 633625, AC 633626 và AC 633627.

Quá trình sử dụng đất, ranh giới các thửa đất có nhiều biến động, do đó việc xác định thửa đất trên cơ sở tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992 và tờ bản đồ số 27, 28 đo đạc năm 2002 chưa đúng. Kết quả kiểm tra xác định việc giải quyết hồ sơ thừa kế QSD đất từ ông Th sang ông Ch1 không chính xác, dẫn đến việc UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633625 trong đó có thửa

517/942,9m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633624 (đã hợp thửa 454, 481, 482, 490, 503, 503) trong đó có thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup> và 504/279,8m<sup>2</sup> là không đúng. Trên thực tế ông Bùi Quốc Ch không sử dụng diện tích đã xác định nhằm này và có sử dụng thửa một phần thửa 424 (thửa 507/685m<sup>2</sup>, 489/80m<sup>2</sup>, 490/50m<sup>2</sup>, 485/1120m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992) là đúng với thực tế sử dụng đất của ông Trương Văn Th trước đây. Tuy nhiên, ông Bùi Quốc Ch lại không sử dụng thửa 504/279,8m<sup>2</sup> (thửa 503/335m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992) đã nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Ch1. Theo báo cáo của UBND xã H là do ông Nguyễn Văn Ngh đang sử dụng thửa 504/279,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Quốc Ch.

Ngày 11/9/2007, ông Bùi Quốc Ch lập hợp đồng với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã đo vẽ (theo yêu cầu) hiện trạng đất đang sử dụng. Kết quả đo đạc theo chỉ ranh của ông Bùi Quốc Ch có diện tích là 18.627,7m<sup>2</sup> gồm các thửa: 421, 454, 481, 482, 489, 503, 533, 534 tờ bản đồ số 28; thửa 424, 425, 437, 453, 463, 478, 504, 530, 371, 522 tờ bản đồ số 27. Với cơ sở đo đạc trên, ông Ch có đơn đề nghị xem xét giải quyết quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.115,6m<sup>2</sup>, ngoài diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Ch1.

Quá trình giải quyết kiến nghị, khiếu nại của ông Bùi Quốc Ch: Ngày 09/5/2008, UBND xã H có công văn số 33/UBND trả lời đơn thư của ông Bùi Quốc Ch với nội dung “UBND xã H có ý kiến sẽ xem xét giải quyết việc khiếu kiện của ông Ch trong phạm vi 13.512,1m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Ch1, các nội dung khác không có cơ sở để UBND xã H xem xét giải quyết”. Không đồng ý với nội dung trả lời của UBND xã H tại công văn số 33/UBND ngày 09/5/2008, ông Bùi Quốc Ch có đơn gửi đến UBND thị xã đề nghị được xem xét giải quyết.

Ngày 09/10/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 569/BC-TNMT xác định: Ngày 10/12/1992, UBND huyện Ch cấp Giấy chứng nhận QSD đất số B 541253 cho ông Trương Văn Th với diện tích 12.500m<sup>2</sup> gồm các thửa 483, 484, 485, 488, 489, 490, 503, 505, 506, 507, 512, 515, 535, 537, 546 tờ bản đồ số 22 đo vẽ năm 1992 tương ứng với diện tích 12.986,2m<sup>2</sup> (tăng 486,2 m<sup>2</sup>) thuộc các thửa 454, 489, 503, 504, tờ bản đồ 28; thửa 437, 478, 504, 530, 371 và một phần diện tích các thửa 424, 425 tờ bản đồ số 27 đo đạc năm 2002. Tuy nhiên, tại sơ đồ vị trí đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã lập ngày 19/4/2005 để giải quyết thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn Ch1 xác định diện tích trên là 13.512,1 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 425, 437, 435 (453), 454, 481, 482, 490, 503, 504, 517, tờ bản đồ 28; thửa 478, 371, 504, 530, 522 tờ bản đồ số 27 đo đạc năm 2002 là không chính xác, cụ thể:

- Xác định nhầm thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup>, 481/63,2m<sup>2</sup>, 482/92,3m<sup>2</sup>, 435/627,9m<sup>2</sup> (453), 517/942,9m<sup>2</sup> (thửa 493/783m<sup>2</sup>, 491/153m<sup>2</sup>, 492/395m<sup>2</sup>, một

phần diện tích thửa 487/435m<sup>2</sup> và 511/670m<sup>2</sup>, 504/1.035m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992) không có trong Giấy chứng nhận QSD đất số B 541253 cho ông Trương Văn Ch1.

- Bỏ sót thửa 489/893,7m<sup>2</sup> và một phần thửa 424/1.377,9m<sup>2</sup> (thửa 507/685m<sup>2</sup> 489/80m<sup>2</sup>, 490/50m<sup>2</sup> và 485/1120m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992) trong Giấy chứng nhận QSD đất số B 541253 cho ông Trương Văn Ch1.

Căn cứ Báo cáo số 569/BC-TNMT ngày 09/10/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, trên cơ sở các căn cứ xác lập quyền sử dụng đất được quy định bởi pháp luật đất đai, dân sự. Ngày 22/4/2009, UBND thị xã B có Công văn số 713/UBND-VP trả lời đơn của ông Bùi Quốc Ch.

Ngày 25/4/2009, ông Bùi Quốc Ch có đơn khiếu nại, giải quyết khiếu nại của ông Ch, ngày 25/01/2010, Thanh tra thị xã B có Báo cáo số 03/BC-TTr về việc giải quyết khiếu nại của ông Bùi Quốc Ch. Trên cơ sở Báo cáo số 03/BC-TTr, ngày 24/5/2010, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 1238/QĐ-UBND giải quyết đơn khiếu nại ngày 25/4/2009 của ông Bùi Quốc Ch. Không đồng ý với nội dung trả lời tại Công văn số 713/UBND-VP ngày 22/4/2009 và Quyết định giải quyết khiếu nại số 1238/QĐ-UBND ngày 24/5/2010 của UBND thị xã B, ông Ch có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã B. Kết quả giải quyết vụ án được Tòa án nhân dân thành phố B tuyên xử tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2014/HCST ngày 24/7/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định tại Bản án hành chính phúc thẩm số 15/2004/HCPT ngày 19/9/2014.

Trên cơ sở kết quả xét xử của Tòa án nhân dân các cấp, ông Ch nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất các thửa: 421/522,4m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>. Đồng thời có đơn yêu cầu công nhận QSD đất đối với thửa 521/764m<sup>2</sup> và các thửa đã có Giấy chứng nhận gồm: Thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup> (517/942,9m<sup>2</sup>); 435/627,9m<sup>2</sup> (453) theo Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007.

Giải quyết các yêu cầu này, ngày 05/9/2016 và 08/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố có Văn bản số 764/CNVPĐK-ĐKCG và 711/CNVPĐK-ĐKCG về việc hoàn trả hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất của ông Bùi Quốc Ch, tại các Văn bản này vừa hướng dẫn vừa nêu lý do trả hồ sơ: “Nội dung xác nhận hồ sơ của UBND xã H ngày 15/7/2016 có nội dung: “Thửa 533, 534 tờ bản đồ số 28 thuộc đất công do UBND xã quản lý”. Đối với thửa 421 tờ bản đồ số 28 đề nghị ông Bùi Quốc Ch đo đạc lại đúng thực tế sử dụng và nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Đối với thửa 453/627,9m<sup>2</sup> (thuộc một phần diện tích thửa 487, 511 tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992) đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H 414918 ngày 10/12/1992 cho bà Phạm Thị T”.

Theo kết quả xác minh, UBND thành phố đã cấp mới, cấp đổi các Giấy Chứng nhận QSD đất cho ông Bùi Quốc Ch từ năm 2015 đến nay, cụ thể như sau :

- Diện tích  $1.049,2\text{m}^2$  gồm các thửa:  $481/63,2\text{m}^2$ ;  $482/92,3\text{m}^2$  và  $489/893,7\text{m}^2$  tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số CD 607662 ngày 14/4/2017 (cấp mới)

- Diện tích  $1.738,2\text{m}^2$  gồm các thửa đất:  $425/411,1\text{m}^2$ ;  $437/1.327\text{m}^2$  tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445059 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

- Diện tích  $705,1\text{m}^2$  gồm các thửa:  $454/497,0\text{m}^2$ ;  $503/253,3\text{m}^2$  tờ bản đồ số 28, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445060 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

- Diện tích  $7.964,2\text{m}^2$  gồm các thửa:  $478/468,4\text{m}^2$ ;  $504/2.237,3\text{m}^2$ ;  $522/35,9\text{m}^2$ ;  $530/1.445,1\text{m}^2$ ;  $559/3.777,5\text{m}^2$  tờ bản đồ số 27, Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445061 ngày 13/02/2015 (cấp đổi).

Quan điểm giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu “cấp đủ diện tích các thửa đất đã có Giấy chứng nhận QSD đất bao gồm:  $490/1.066,8\text{m}^2$ ;  $504/279,8\text{m}^2$ ;  $514/942,9\text{m}^2$  ( $517/942,9\text{m}^2$ );  $435/627,9\text{m}^2$  (453) theo Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007”.

Như đã phân tích, đối với các thửa  $490/1.066,8\text{m}^2$ ;  $504/279,8\text{m}^2$ ;  $514/942,9\text{m}^2$  ( $517/942,9\text{m}^2$ )  $435/627,9\text{m}^2$  (453), căn cứ kết quả xác minh từ báo cáo số 569/BC-TNMT ngày 09/10/2008; số 04/BC-TNMT ngày 11/01/2010 của phòng Tài nguyên và Môi trường và Báo cáo số 03/BC-TTr ngày 25/01/2010 của Thanh tra thị xã, thì thực tế yêu cầu này đã được UBND thành phố trả lời cụ thể tại Công văn số 713/UBND-VP ngày 22/4/2009 và giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 24/5/2010. Đồng thời Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã có Bản án hành chính phúc thẩm số 15/2004/HCPT ngày 19/9/2014.

Trong quá trình sử dụng đất, ranh giới các thửa đất có nhiều biến động, do đó việc xác định thửa đất trên cơ sở tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992 và tờ bản đồ số 27, 28 đo đạc năm 2002 chưa đúng. Kết quả kiểm tra xác định việc giải quyết hồ sơ thừa kế QSD đất từ ông Th sang ông Ch1 không chính xác dẫn đến việc UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633625 trong đó có thửa  $517/942,9\text{m}^2$ ; Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633624 (đã hợp thửa 454, 481, 482, 490, 503, 503) trong đó có thửa  $490/1.066,8\text{m}^2$ ;  $504/279,8\text{m}^2$  là không đúng, trên thực tế ông Ch cũng không sử dụng các thửa đất này. Ông Ch xác nhận sự việc trên, đồng ý lập thủ tục chỉnh giảm diện tích thửa  $517/942,9\text{m}^2$  thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633625; chỉnh giảm thửa  $490/1.066,8\text{m}^2$ ,  $504/279,8\text{m}^2$  thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633624, thể hiện qua việc ông Ch tự nguyện nộp bản chính Giấy chứng nhận QSD đất số

AC 633625 ngày 25/7/2007 của thửa 517/942,9m<sup>2</sup>, để UBND thị xã ban Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 18/02/2008 thu hồi, hủy bỏ và ông Ch cũng không có khiếu nại khi thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất số AC 633624 bằng Giấy chứng nhận QSD đất số BS 445059 ngày 13/02/2015, trong đó thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup> và 504/279,8m<sup>2</sup> không được tiếp tục công nhận QSD đất (được bỏ ra). Mặt khác, UBND thành phố đã thực hiện trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận thửa 489/893,7m<sup>2</sup> theo kết quả xác minh trước đó của các cơ quan chuyên môn. Do vậy, việc ông Ch yêu cầu cấp đủ diện tích các thửa đất 490, 517, 504, 453 đã có Giấy chứng nhận là không có cơ sở chấp nhận và căn cứ pháp luật giải quyết.

Theo báo cáo của UBND xã H trước đây, ông Nguyễn Văn Ngh đang sử dụng thửa 504/279,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trương Văn Th, sau này là ông Trương Văn Ch1 và ông Bùi Quốc Ch. Đối với thửa 453/627,9m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số H 414918 ngày 10/12/1992 cho bà Phạm Thị T. Như vậy cần đưa ông Nguyễn Văn Ngh người đang trực tiếp sử dụng đất, bà Phạm Thị T người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đồng thời tiến hành thẩm định tại chỗ thửa 504/279,8m<sup>2</sup>, thửa 453/627,9m<sup>2</sup> để xác định mục đích, người đang sử dụng đất vào thời điểm này. Quá trình giải quyết vụ án, nếu có phát sinh tranh chấp QSD đất giữa các cá nhân thì xem xét giải quyết tranh chấp QSD đất giữa các đương sự bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu “cấp Giấy chứng nhận QSD đất tăng thêm theo Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007, gồm các thửa: 421/522,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>”: Công văn số 56/CV.UBND ngày 08/10/2012 của UBND xã H đã xác định tình trạng pháp lý thửa đất 421/522,4m<sup>2</sup>, ngày 05/9/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố có Văn bản số 764/CNVPĐK-ĐKCG hướng dẫn, đề nghị ông Bùi Quốc Ch đo đạc lại đúng thực tế sử dụng và nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận thửa 421/522,4m<sup>2</sup>. Do vậy, ông Bùi Quốc Ch phải tiếp tục hoàn thiện các nội dung trên, từ cơ sở đó UBND thành phố căn cứ Luật đất đai 2013; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai và Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Ch nếu việc sử dụng đất hội đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận của pháp luật đất đai.

Kiểm tra Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007, thửa 521/764m<sup>2</sup> không thuộc phạm vi diện tích, thửa đất được đo đạc tại Sơ đồ này. Kiểm tra hồ sơ địa chính năm 1992, thửa 521/764m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup> và 534/377,4m<sup>2</sup> được xác định là các thửa: 536/1.380m<sup>2</sup>; 513/270m<sup>2</sup>; 514/465m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992. Sổ mục kê ruộng đất năm 1992 ghi nhận mục đích sử dụng là đất bằng chưa sử dụng (Hg/b) và đất lúa (2L), không có tên ông Trương Văn Th đăng ký sử dụng mà do

UBND xã H đăng ký quản lý, sử dụng. Thực tế ông Ch không có cơ sở pháp lý chứng minh là có sử dụng đất ổn định, hiện trạng cũng phản ánh ông Ch không sử dụng các thửa đất này, trước đó ông Ch1 cũng không có yêu cầu Nhà nước công nhận QSD đất. Ngoài ra, ông Ch đã đồng ý với ý kiến giải thích của UBND xã H tại Biên bản làm việc ngày 28/01/2008, đồng thời UBND xã H đã trả lời tại Công văn số 33/CV UBND ngày 09/5/2008, UBND thị xã B trả lời tại Công văn số 713/UBND-VP ngày 22/4/2009. Căn cứ khoản 3 Điều 10, Điều 164 Luật Đất đai 2013; Điều 58 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì các thửa đất: 521/764m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup> và 534/377,4m<sup>2</sup> phải do Nhà nước quản lý, trực tiếp là UBND xã H. Từ cơ sở trên, việc ông Ch yêu cầu cấp Giấy chứng nhận thửa 521, 533, 534 theo Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007 là không có căn cứ.

Do đó, cơ sở pháp lý đề ông Ch yêu cầu UBND thành phố công nhận lại, cấp đủ QSD đất các thửa đất theo Sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007 là không có. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất của ông Ch được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông Trương Văn Ch1, Sơ đồ vị trí ngày 19/7/2007 do vẽ theo sự chỉ ranh của ông Ch, quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền công nhận phải trên cơ sở các căn cứ pháp luật đất đai, dân sự. Để kết quả xét xử công bằng, đúng sự thật khách quan, đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ, đánh giá hiện trạng, mục đích, quá trình sử dụng đất của ông Ch, xác định đối tượng đang sử dụng đối với các thửa đất ông Ch có yêu cầu công nhận QSD đất, từ cơ sở đó làm căn cứ xét xử.

Đề nghị Tòa án tuyên xử theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Bùi Quốc Ch.

*Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- UBND xã H trình bày:*

UBND xã H có ý kiến đối với các thửa 421, 521, 533, 534 tọa lạc tại xã H như sau:

- Thửa 421 đo đạc năm 2002 thì không có ranh giới mốc ngoài thực địa, ngày 31/8/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã phục hồi lại mốc giới ngoài thực địa, sau đó mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch.

- Thửa 453 (theo bản đồ đo đạc năm 2002 có diện tích 628m<sup>2</sup>) có 1 phần thuộc thửa 487, 511 (tờ bản đồ số 22, được UBND huyện Ch cấp năm 1992, Giấy chứng nhận LH 414918 cho bà Phạm Thị T).

- Thửa 533, 534 là hai thửa đất công do UBND xã H quản lý, năm 1982 UBND xã H đã giao cho gia đình chính sách là Phạm Văn T để sản xuất lúa. Năm 2006 ông Tuấn chuyển nhượng trái phép cho ông Phạm Ngọc H1, sau đó ông H1 trả lại đất cho UBND xã H đang quản lý.

-Thửa 521 đây là thửa đất công do UBND xã quản lý, đây là vùng trũng của sông Dinh do đó không canh tác được, theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ch cho rằng đất này ông Ch tự khai phá là không có cơ sở.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Ch yêu cầu cấp CNQSDĐ đối với các thửa thửa 421, 424, 453, 521, 533, 534 tờ bản đồ số 27, 28 về phía UBND xã H đã nhận được phiếu chuyển về việc xác nhận hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. UBND xã H đã thực hiện việc niêm yết danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã H đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Bùi Quốc Ch đối với các thửa đất 421,424,453,521,533,534 vào ngày 20/4/2017. UBND xã H đã kết thúc công khai ngày 08/5/2017, tại biên bản số 04/BB-UBND cho thấy trong thời gian niêm yết công khai từ ngày 20/4/2017 đến ngày 05/5/2017 tại UBND xã H không có trường hợp nào thắc mắc, khiếu nại hoặc tranh chấp đến thửa đất nêu trên của ông Ch.

UBND xã H đã lập biên bản kết thúc công khai và xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Ch theo quy định, đồng thời đã chuyển toàn bộ thông tin này cho UBND thành phố B và Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để thực hiện các thủ tục tiếp theo, theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Đối với các thửa đất 490/1066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup>, UBND xã H không nhận được yêu cầu cũng như thông tin gì đối với các thửa này nên không có ý kiến.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Phương Đ trình bày:*

Đối với Thửa đất 504/279,8 m<sup>2</sup> không nằm trong giấy chủ quyền đất của bà T thừa kế lại cho bà Đ, nhưng bà Đ và bà T là người sử dụng ổn định thửa đất này từ năm 1992 đến nay, không có tranh chấp với ai. Nếu xác nhận đây là đất của cụ Th thì bà Đ cũng không đồng ý vì nếu là đất của cụ Th thì tại sao bà T và bà Đ sử dụng đất từ trước đến nay, ông Th và các con ông Th lại không tranh chấp, chính quyền địa phương không xuống cưỡng chế đất của bà T. Hiện nay bà Đ vẫn đang canh tác, sử dụng ổn định trên diện tích đất này. Bà Đ không đồng ý trả lại đất cho cụ Th vì lý do trên.

Đối với thửa 453/627,9m<sup>2</sup> (trước đây là một phần thửa 487/435 m<sup>2</sup> và thửa 504/1035 m<sup>2</sup>) UBND đã cấp GCNQSD đất cho bà Phạm Thị T năm 1992. Diện tích đất này là chủ quyền của bà T và bà Đ được nhận thừa kế, sử dụng ổn định từ năm 1992 đến nay, không tranh chấp với ai.

Việc ông Ch khởi kiện yêu cầu UBND thành phố B cấp GCNQD đất đối với các thửa đất trên của bà Đ là không đúng. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Ch đối với thửa 504/279,8 m<sup>2</sup>; 453/627,9m<sup>2</sup>. Trong vụ án này bà Đ không có yêu cầu độc lập.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 37/2018/HC-ST ngày 12 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định:*

Áp dụng các Điều 97; Điều 98; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc Ch về việc khởi kiện “Hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B” đối với các yêu cầu:

- Cấp đủ diện tích các thửa đất đã có chủ quyền bao gồm: 490/1.066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup>; 435/627,9m<sup>2</sup> (nay là số 453) mà UBND thành phố B cấp thiếu cho ông Ch năm 2015 khi ông Ch đi đổi từ sổ cũ sang sổ mới.

- Yêu cầu UBND thành phố B cấp chủ quyền cho ông Ch diện tích tăng thêm theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/9/2007 bao gồm các thửa: 421/522,4m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 148557 ngày 04/10/2007 do UBND thị xã B cấp cho ông Trương Văn Ch1 đối với diện tích 5.282,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 424, 436 tờ bản đồ số 27, xã H, thành phố B.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 17/9/2018 người khởi kiện ông Bùi Quốc Ch kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm đối với yêu cầu kháng cáo như sau:*

Án sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc đất mà ông Ch đã nhận chuyển nhượng từ ông Ch1 là có căn cứ pháp lý và có giá trị chứng minh.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Quốc Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu cấp đủ diện tích các thửa đã có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup>; thửa 504/279.8m<sup>2</sup>; thửa 514/942,9m<sup>2</sup> (cũ là thửa 517/942,9m<sup>2</sup>), thửa 435/627,9m<sup>2</sup> (cũ thửa 453) theo sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007.

- Yêu cầu cấp giấy CNQSD đất tăng thêm theo sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2007 gồm thửa 421/522,4m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; thửa 521/764m<sup>2</sup>.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2017 ông Ch yêu cầu khởi kiện bổ sung (tại phiên tòa ông Ch tiếp tục yêu cầu):

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 148557 ngày 04/10/2007 do UBND thị xã B cấp cho ông Trương Văn Ch1; trả lại toàn bộ diện tích đất theo giấy CNQSD đất số AK 148557 ngày 04/10/2007 cho ông Ch.

- Trả lại đường đi, nương tưới tiêu cho toàn dân phục vụ sản xuất lúa do UBND thành phố B lấy đất công ích đang trồng lúa sang đất thổ cư không để đường đi, nương tưới cho toàn dân sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Bùi Quốc Ch, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK148557 ngày 04/10/2007 được UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp chủ quyền cho ông Trương Văn Ch1. Ngày 23/10/2008, ông Ch1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giấy CNQSD đất trên cho ông Phạm Ngọc H1, ông H1 đang là người quản lý sử dụng. Liên quan đến nội dung yêu cầu hủy giấy AK148557 ngày 04/10/2007 ông Ch đã biết Nhà nước cấp giấy CNQSD đất cấp cho ông Ch1 nên có đơn khiếu nại từ năm 2008; đồng thời năm 2011 ông Ch có đơn khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố B và đã được Tòa án xét xử bằng Bản án số 58/2017/DS-ST ngày 31/8/2017, hiện Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang giải quyết vụ án trên theo thủ tục phúc thẩm, như vậy quyền lợi của ông Ch vẫn được đảm bảo.

[1.2] Đối với yêu cầu buộc UBND thành phố B trả lại đường đi, nương tưới tiêu cho người dân phục vụ sản xuất lúa không liên quan đến nội dung khởi kiện của ông Ch; Đồng thời ông Ch cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhà nước đã lấy đất công ích trồng lúa sang đất thổ cư, không để đường đi cho người dân được thể hiện bằng văn bản, quyết định nào. Ông Ch cũng đưa ra yêu cầu cụ thể giải quyền lợi gì cho mình hoặc tổ chức, cá nhân mà ông làm đại

diện hợp pháp; do đó quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch chưa bị ảnh hưởng nên không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án hành chính này.

[1.3] Xét tính hợp pháp và có căn cứ của hành vi hành chính không cấp GCNQSD đất của UBND thành phố B đối với các yêu cầu của ông Ch, nhận thấy:

Ông Trương Văn Th được UBND huyện Ch cũ cấp giấy CNQSD đất số B 541253 ngày 10/11/1992 diện tích sử dụng hợp pháp 12.500m<sup>2</sup> gồm các thửa 483, 484, 485, 488, 489, 490, 503, 505, 506, 507, 512, 515, 535, 537, 546 tờ bản đồ số 22 đo vẽ năm 1992.

Năm 2005, ông Trương Văn Ch1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Trương Văn Th diện tích đất này, khi lập hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất, diện tích này thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 19/4/2005 được xác định theo bản đồ địa chính xã H đo đạc năm 2002 diện tích 13.512,1m<sup>2</sup>/12.500m<sup>2</sup> gồm các thửa: 425, 437, 435 (453), 454, 481, 482, 490, 503, 504, 517, tờ bản đồ 28; thửa 478, 371, 504, 530, 522 tờ bản đồ số 27. Diện tích thực của khu đất trên xác định theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2002 là 12.986,2 m<sup>2</sup> (tăng 486,2m<sup>2</sup> so với giấy CNQSD đất số B541253 và giảm 525,9m<sup>2</sup> so với Sơ đồ ngày 19/4/2005).

Ngày 25/7/2005, ông Trương Văn Ch1 được UBND thị xã cấp các Giấy chứng nhận QSD đất số: AC633624, AC633625, AC633626 và AC633627 đối với diện tích 13.512,1m<sup>2</sup>. Ngày 11/7/2006, ông Trương Văn Ch1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Bùi Quốc Ch diện tích 13.512,1m<sup>2</sup> tại các Giấy chứng nhận QSD đất số: AC633624, AC633625, AC633626 và AC633627.

Như vậy, thời điểm ông Ch1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Ch, UBND thị xã B cũng thừa nhận có sai sót khi chưa chỉnh lý lại diện tích đất của ông Ch1 cho phù hợp với bản đồ địa chính đo đạc năm 2002 và phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th thừa kế cho ông Ch1 và sau này ông Ch1 chuyển nhượng lại cho ông Ch.

Đến ngày 11/9/2007, ông Bùi Quốc Ch lập hợp đồng với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã đo vẽ (theo yêu cầu) hiện trạng đất đang sử dụng. Kết quả đo đạc theo chỉ ranh của ông Bùi Quốc Ch có diện tích là 18.627,7m<sup>2</sup> gồm các thửa: 421, 454, 481, 482, 489, 503, 533, 534 tờ bản đồ số 28; thửa 424, 425, 437, 453, 463, 478, 504, 530, 371, 522 tờ bản đồ số 27.

[1.4] Yêu cầu cấp đủ diện tích các thửa đã có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: thửa 490/1.066,8m<sup>2</sup>; thửa 504/279.8m<sup>2</sup>; thửa 514/942,9m<sup>2</sup> (cũ là thửa 517/942,9m<sup>2</sup>), thửa 435/627,9m<sup>2</sup> (cũ thửa 453) theo sơ đồ vị trí ngày 11/9/2007:

- Đối với các thửa đất 490, thửa 504, thửa 517 do quá trình sử dụng đất có nhiều biến động do việc xác định thửa đất giữa tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992 và tờ bản đồ số 27, 28 đo đạc năm 2002 chưa đúng. Do vậy việc giải quyết hồ sơ thửa kể quyền sử dụng đất từ ông Th sang ông Ch1 chưa chính xác dẫn đến UBND thị xã B cấp giấy CNQSD đất số AC 633625 trong đó có thửa 517/942,9m<sup>2</sup> và giấy CNQSD đất số AC 633624 trong đó có thửa 490/1.066.8m<sup>2</sup> và 504/942.9m<sup>2</sup> là không đúng. Quá trình làm việc tại UBND thị xã B, ông Ch cũng đồng ý chỉnh giảm diện tích đối với các thửa trên bằng việc ông Ch nộp hồ sơ xin cấp giấy CNQSD đất để UBND thị xã B ban hành Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 25/7/2007 thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSD đất số AC633625 đối với thửa 517 và chỉnh giảm tại trang bổ sung giấy CNQSD đất số AC 633624 đối với thửa 490, thửa 504; đồng thời UBND thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ch đối với thửa 489/893.7m<sup>2</sup> theo kết quả xác minh trước đó.

Riêng thửa 504/279,8 m<sup>2</sup> trong quá trình giải quyết vụ án và kết quả thẩm định tại chỗ thì thửa 504 không nằm trong giấy chủ quyền cấp cho bà Phạm Thị T (sau này là bà Đ); ông Nguyễn Văn Ngh thừa nhận không sử dụng thửa đất này, không tranh chấp liên quan đến thửa 504. Ông Ch cho rằng đang sử dụng thửa đất này thì có quyền làm đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy theo quy định pháp luật.

- Đối với thửa 453/627.9m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 27 đo đạc năm 2002 là một phần diện tích 487, 511 tờ bản đồ số 22 xã H được UBND huyện Ch cấp giấy chứng nhận QSD đất số H414918 ngày 10/12/1992 mang tên bà Phạm Thị T. Hiện nay thửa 453 bà Võ Thị Phương Đ là người thừa kế của bà T đang sử dụng đất.

[1.5] Yêu cầu cấp giấy CNQSD đất tăng thêm theo sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2007 gồm thửa 421/522,4m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; thửa 521/764m<sup>2</sup>.

- Xác định sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2007 do theo yêu cầu và sự chỉ ranh của ông Ch, nên diện tích ông Ch nhận chuyển nhượng từ ông Ch1 tăng lên từ 13.512,1 m<sup>2</sup>/18.627,7m<sup>2</sup>. Trên cơ sở này, ông Ch yêu cầu cấp giấy đối với diện tích đất tăng thêm nằm ngoài diện tích trước đây ông Ch nhận chuyển nhượng của ông Ch1.

- Đối với thửa 421/522,4 m<sup>2</sup>: Ngày 05/9/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B có Văn bản số 764/CNVPĐK-ĐKCG hướng dẫn đề nghị ông Bùi Quốc Ch đo đạc lại đúng diện tích thực tế sử dụng và nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất này. Do đó đối với yêu cầu này đề nghị ông Ch làm các thủ tục để được xem xét cấp giấy CNQSD đất đối với thửa 421, việc ông Ch yêu cầu UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất này là không có cơ sở. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản

trả lời không cấp giấy CNQSD đất cho ông thì ông làm đơn khởi kiện để được Tòa án xem xét giải quyết.

- Qua kiểm tra hồ sơ địa chính: Thửa 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; thửa 521/764m<sup>2</sup> được xác định là các thửa: 536/1.380m<sup>2</sup>; 513/270m<sup>2</sup>; 514/465m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 22 đo đạc năm 1992 theo sổ mục kê ruộng đất năm 1992, năm 1999 do UBND xã H đăng ký. Do vậy, ông Ch cho rằng các thửa đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Ch1 và sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay để buộc UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất cho ông Ch là không có cơ sở.

[2] Như vậy, qua kết quả thẩm tra quá trình nhận chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền và chính lời khai của đương sự đã cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc Ch là có căn cứ và đúng pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của ông theo đó là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là có căn cứ và đúng pháp luật, nên được chấp nhận.

[4] Ông Ch được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Quốc Ch; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 37/2018/HC-ST ngày 12/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng: Các Điều 97; Điều 98; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### ***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quốc Ch về việc khởi kiện “Hành vi hành chính không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố B” đối với các yêu cầu:

- Cấp đủ diện tích các thửa đất đã có chủ quyền bao gồm: 490/1.066,8m<sup>2</sup>; 504/279,8m<sup>2</sup>; 514/942,9m<sup>2</sup>; 435/627,9m<sup>2</sup> (nay là số 453) mà UBND thành phố B cấp thiếu cho ông Ch năm 2015 khi ông Ch đi đổi từ sổ cũ sang sổ mới.

- Yêu cầu UBND thành phố B cấp chủ quyền cho ông Ch diện tích tăng thêm theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/9/2007 bao gồm các thửa: 421/522,4m<sup>2</sup>; 533/284,4m<sup>2</sup>; 534/377,4m<sup>2</sup>; 521/764m<sup>2</sup>.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 148557 ngày 04/10/2007 do UBND thị xã B cấp cho ông Trương Văn Ch1 đối với diện tích 5.282,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 424, 436 tờ bản đồ số 27, xã H, thành phố B.

2. Ông Ch được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Quốc Ch tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003474 ngày 19/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Trần Thị Thu Thủy**

**Phạm Công Mười**