

Bản án số: 283/2021/HC-PT
Ngày: 18 - 5 - 2021
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong 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 Nguyễn Văn Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh.

Ông Hoàng Minh Thịnh

- 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, 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 132/2021/TLPT-HC ngày 04 tháng 02 năm 2021 về “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do Bản án hành chính số 71/2020/HC-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 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: 518/2021/QĐPT-HC ngày 15 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Trần Trung K, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường N, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông K:

1.1. Ông Lương Quý H, sinh năm 1971; địa chỉ: P, Phường C, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978, địa chỉ: B, Phường D, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu; địa chỉ: Thôn 1, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đức B – Phó chủ tịch UBND xã Long Sơn (Giấy ủy quyền ngày 14/8/2020, có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Quang N – Công chức Địa chính – Xây dựng (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn D, xã S, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: 01 Phạm Văn Đồng, phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Thanh H – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu; địa chỉ: 89 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thu H – Chuyên viên Phòng Tài nguyên Môi trường (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Ông Võ Văn D, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn D, xã S, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân xã Long Sơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện ông Trần Trung K và người đại diện hợp pháp của người khởi kiện trình bày:*

Ngày 20/8/1999 ông K có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 với diện tích: 25866,1 m² thuộc thôn Rạch Giã, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu (Giấy chuyển nhượng năm 1999 có ông Châu Văn Mẫn làm chứng).

Nguồn gốc đất: Do gia đình ông Nguyễn Văn T khai phá sử dụng ổn định từ năm 1975. Năm 1980 ông T có làm nhà tạm để ở và canh tác, có xây dựng kè đá bảo vệ đất, việc ông T sử dụng đất có các hộ dân xung quanh biết, hiện nay căn nhà tạm không còn do khi sang nhượng cho ông K, ông T đã dỡ đi để lấy vật tư làm nhà ở chỗ khác sinh sống, còn nên móng nhà nhưng khi làm đường đã mức đất mất móng nhà.

Trong thời gian sinh sống, canh tác ông T trồng rất nhiều cây, như tràm, goòng, tre, trúc và cây hàng năm để lấy nguồn thực phẩm sinh sống. Sau khi nhận chuyển nhượng ông K tiếp tục canh tác, trồng cây và khai thác. Hiện vẫn còn rất nhiều cây to có đường kính từ 20 đến 80cm, tường đá bao quanh đất vẫn còn.

Năm 2017 ông K có làm thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ và được Ủy ban nhân dân xã Long Sơn xác nhận ngày 26/7/2017 (kèm theo phiếu lấy

ý kiến của khu dân cư được UBND xã Long Sơn xác nhận ngày 26/7/2017, và biên bản xác minh nguồn gốc đất).

Tuy nhiên ngày 21/8/2019, UBND xã Long Sơn có quyết định số: 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 về việc hủy nội dung xác nhận trong đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình ông K với lý do: Nguồn gốc đất nêu trên do nhà nước quản lý. Ông K không được biết quyết định này.

Đến tháng 4 năm 2020, ông K tiếp tục hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì UBND xã Long Sơn mới cho biết đã hủy nội dung xác nhận trong đơn nên ngày 27/4/2020 UBND xã Long Sơn mới mời ông K lên để nhận quyết định nêu trên (có biên bản làm việc) sau gần 01 năm ban hành gây thiệt hại về kinh tế cho gia đình rất lớn.

Nhiều lần gia đình ông T và ông K có ra UBND xã Long Sơn xin kê khai, đăng ký sử dụng đất và xin kê khai nộp thuế nhưng đều không được chấp thuận, lý do đất có chủ trương quy hoạch.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất canh tác ổn định liên tục, không có tranh chấp, có xác nhận của khu dân cư trong thôn và các hộ lân cận, thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 của gia đình ông K đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 101 Luật đất đai 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu: Hủy quyết định 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND Xã Long, buộc UBND xã Long Sơn, Sở Tài Nguyên và môi Trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xóa tên UBND xã Long Sơn trong sổ mục kê của thửa đất nêu trên. Điều chỉnh tên chủ sử dụng đất thửa 531 tờ bản đồ 15 xã Long Sơn trong sổ mục kê là Trần Trung K là người sử dụng đất thực tế hợp pháp, đưa thửa 531, tờ bản đồ số 15, xã Long Sơn ra khỏi danh mục đất công của Quyết định 6195/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của Ủy ban nhân dân TP Vũng Tàu theo đúng hiện trạng sử dụng đất, để hoàn tất các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng trình tự thủ tục quy định của luật đất đai.

** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người bị kiện UBND xã Long Sơn có văn bản ý kiến trình bày:*

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15:

Theo hồ sơ địa chính xã Long Sơn lập năm 1995 (được Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/8/1998) thửa 351 tờ bản đồ số 15 do “UB xã” kê khai sử dụng với diện tích 26.036,0m² đất “Hg” (đất hoang).

Theo hồ sơ địa chính xã Long Sơn năm 2002, thửa 531 tờ bản đồ số 15 do “Ủy ban xã” kê khai sử dụng với diện tích 25.866,0m² đất “Hg/b” (đất bằng chưa sử dụng)

Theo hồ sơ địa chính xã Long Sơn lập năm 2015: thửa 531 tờ bản đồ số 15 do “UBND xã” kê khai sử dụng với diện tích 25742,8m² đất “BCS” (đất bằng chưa sử dụng).

Ngày 26/7/2017, UBND xã Long Sơn đã xác nhận trong Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Trung K theo thực tế với nội dung “*Thửa đất trên tại thôn Rạch Già, xã Long sơn, tờ bản đồ số 15 thửa 531, trong sổ mục kê xã ghi là đất hoang, diện tích 25.866,1m². Hiện trên đất trồng trà. Đất do ông Nguyễn Văn T khai phá từ trước năm 1990. Ngày 20/8/1999 ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng lại cho ông Trần Trung K tiếp tục sử dụng (Giấy tay chuyển nhượng thành quả khai phá). Hiện không nhận được đơn thừa tranh chấp tại địa phương*”.

Sau khi thẩm tra, nhận thấy diện tích đất thuộc thửa 531 tờ bản đồ số 15 là đất do Nhà nước quản lý nên UBND xã đã ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 về việc hủy bỏ nội dung xác nhận trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Trung K tại thôn 3 (Thôn Rạch Già), xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu. Đồng thời, thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 đã được xác lập, quản lý đất Nhà nước tại số thứ tự 98, danh mục 2 Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

UBND xã Long Sơn xác nhận trong Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Trung K là thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm tra, xác minh tại thời điểm tháng 7/2017, UBND xã chỉ căn cứ vào hồ sơ do ông K cung cấp theo thực tế mà không căn cứ vào hồ sơ địa chính xã Long Sơn lập qua các thời kỳ, dẫn đến sai sót khi xác nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Trung K. Do đó, hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông Trần Trung K tại thời điểm tháng 7/2017 cần phải ban hành quyết định hủy bỏ nội dung xác nhận.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện:

- Đối với yêu cầu của người khởi kiện “*Tuyên hủy Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn*”.

Việc UBND xã Long Sơn ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 về việc hủy bỏ nội dung xác nhận trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Trung K tại thôn 3 (Thôn Rạch Già), xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu là đúng quy định nên đề nghị Tòa án nhân dân bác yêu cầu này của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu của người khởi kiện “*Buộc UBND xã Long Sơn, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT xóa tên UBND xã Long Sơn trong sổ mục kê của thửa đất và điều chỉnh tên chủ sử dụng đất thửa 351 tờ bản đồ số 15 tại xã Long Sơn, trong sổ mục kê là ông Trần Trung K theo đúng hiện trạng sử dụng đất*”.

Hồ sơ địa chính xã Long Sơn được lập qua các thời kỳ đã được thực hiện đúng quy định nên yêu cầu điều chỉnh tên là không có cơ sở thực hiện. Kiến nghị Tòa án nhân dân bác yêu cầu này của người khởi kiện.

* *Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 5925/STNMT-VPĐK trình bày:*

- Quy định pháp luật về lập sổ Mục kê đất:

Sổ mục kê đất là một thành phần tài liệu trong Hồ sơ địa chính Xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu được đo đạc lập hồ sơ địa chính và phê duyệt lần đầu vào năm 1998, từ đó đến nay đã được số hóa, đo đạc chỉnh lý và phê duyệt lại hai lần vào các năm 2005 và 2015. Trong đó:

+ Hồ sơ địa chính phê duyệt lần đầu vào năm 1998 được lập theo quy định tại Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27 tháng 7 năm 1995 của Tổng cục Địa chính ban hành quy định mẫu sổ địa chính; sổ mục kê đất; sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sổ theo dõi biến động đất đai. Theo quy định tại mục II. SỔ MỤC KÊ ĐẤT về Mục đích lập sổ thì “Sổ mục kê đất được lập nhằm liệt kê toàn bộ các thửa đất trong phạm vi địa giới hành chính mỗi xã, phường, thị trấn về các nội dung: Tên chủ sử dụng, diện tích, loại đất để đáp ứng yêu cầu tổng hợp thống kê diện tích đất đai, lập và tra cứu, sử dụng các tài liệu hồ sơ địa chính một cách đầy đủ thuận tiện, chính xác (không bị trùng sót)”.

+ Hồ sơ địa chính phê duyệt lần thứ hai vào năm 2005 được lập theo quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hướng dẫn lập sổ mục kê đất khu vực nông thôn thì “1. Mục đích lập sổ: Sổ mục kê đất được lập nhằm liệt kê toàn bộ các thửa đất trong phạm vi địa giới hành chính mỗi xã để phục vụ yêu cầu thống kê diện tích đất và tra cứu bản đồ, sổ địa chính.”

+ Hồ sơ địa chính phê duyệt lần thứ ba vào năm 2015 được lập theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Theo khoản 2 Điều 20. Lập bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai thì “2. Sổ mục kê đất đai là sản phẩm của việc điều tra, đo đạc địa chính, để tổng hợp các thông tin thuộc tính của thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất gồm: Số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất và người được giao quản lý đất để phục vụ yêu cầu quản lý đất đai”.

Như vậy sổ Mục kê đất đai không có giá trị xác định quyền sử dụng hợp pháp của người có tên trong sổ.

- Kết quả lập Sổ Mục kê đất xã Long Sơn:

Theo sổ Mục kê đất xã Long Sơn được Sở Địa chính phê duyệt ngày 06/8/1998 thì Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15 có diện tích 26.036,0m² ghi nhận tên chủ sử dụng đất là Ủy ban xã;

Theo sổ Mục kê đất xã Long Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt năm 2005 thì Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15 có diện tích 25.866,0m² ghi nhận tên chủ sử dụng đất là Ủy ban xã;

Theo sổ Mục kê đất đai xã Long Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 30/12/2015 thì ghi nhận Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15 có diện tích 25.742,8m² ghi nhận tên chủ sử dụng đất là UBND xã.

Ý kiến đối với yêu cầu “Buộc Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xóa tên Ủy ban nhân dân xã Long Sơn trong sổ mục kê của thửa đất và điều chỉnh tên chủ sử dụng đất thửa số 531, tờ bản đồ số 15 tại xã Long Sơn trong sổ mục kê là ông Trần Trung K theo đúng hiện trạng sử dụng đất”:

Hiện nay hồ sơ địa chính xã Long Sơn được lập và phê duyệt năm 2015 là tài liệu chính thức đang được sử dụng trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, các tài liệu trước đó là tài liệu tham khảo về nguồn gốc, lịch sử quá trình sử dụng đất. Sổ Mục kê đất xã Long Sơn được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 30/12/2015 thì chỉ ghi nhận *Thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15 có diện tích 25.742,8m² ghi nhận tên chủ sử dụng đất là UBND xã*. Do đó yêu cầu này là không có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ điểm g khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính 2015 đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện Sở Tài nguyên và Môi trường của ông Trần Trung K.

** Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có văn bản trình bày ý kiến:* Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thống nhất với quan điểm của UBND xã Long Sơn và Sở Tài Nguyên và Môi trường. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K.

** Ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông là người sinh ra và lớn lên ở xã Long Sơn. Diện tích đất thuộc thửa 531, tờ bản đồ 15 xã Long Sơn do ông khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1975. Năm 1980 ông có xây dựng kè đá, làm nhà tạm bằng gỗ để ở và canh tác, có các hộ dân xung quanh đều biết. Năm 1985, ông tháo dỡ nhà tạm và về nhà cha mẹ ở, nhưng vẫn canh tác trên diện tích đất này. Năm 1999 ông sang nhượng lại cho ông K. Đến nay, kè đá ông xây từ năm 1980 để bảo vệ đất vẫn còn.

Quá trình canh tác, ông trồng nhiều cây như Tràm, Gòong, Tre, Trúc và cây hàng năm để lấy thực phẩm sinh sống. Hiện nay vẫn còn nhiều cây to. Do không am hiểu pháp luật nên ông không đăng ký kê khai và nộp thuế sử dụng đất. Quá trình ông sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai và không bị chính quyền địa phương xử phạt.

Việc khai phá sử dụng đất từ năm 1975 của ông là sự thật, đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho ông K.

** Người làm chứng ông Võ Văn D trình bày:*

Ông D là người sử dụng diện tích đất giáp ranh với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T khai phá, sử dụng và sau này chuyển nhượng cho ông Trần Trung K. Diện tích ông sử dụng do cha mẹ khai phá từ trước 1975 và sau đó để lại cho ông nên ông biết việc sử dụng đất của ông T. Ông có kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993.

Ông không biết ông T bắt đầu khai phá sử dụng từ khi nào nhưng ông xác định được ông T có dựng nhà tạm bằng cây và ở trên đất từ năm 1980 và xây dựng kè đá làm ranh giới bảo vệ. Ông T có trồng cây hoa màu trên đất để lấy nguồn thực

phẩm sinh sống ngoài ra có trồng cây gì khác thì ông không rõ. Việc canh tác là liên tục, ổn định trong nhiều năm. Quá trình sử dụng đất ông nhận thấy ông T không có tranh chấp với ai và không bị chính quyền địa phương xử phạt. Ông có nghe ông T chuyển nhượng cho ông K và ông K tiếp tục sử dụng.

** Tại Bản án hành chính số 71/2020/HC- ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:*

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính;

Căn cứ khoản 2 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 3 Điều 5 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K.

- Hủy Quyết định 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

- Hủy tên người sử dụng đất “UBND xã” trong cột tên người sử dụng, quản lý đất đăng ký đối với thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 trong sổ mục kê đất đai ngày 30/12/2015 xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tên ông Trần Trung K là người đăng ký, sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Hủy nội dung số thứ tự 361, danh mục 2 kèm theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 15, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/12/2020, UBND xã Long Sơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện UBND xã Long Sơn sửa đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu kháng cáo một phần án sơ thẩm đối với phần quyết định của án sơ thẩm tuyên hủy Quyết định 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, không kháng cáo các nội dung khác của án sơ thẩm.

** Trong phần tranh luận ông B trình bày:* Ông B là người sống lâu năm tại xã Long Sơn. Người dân xã Long Sơn trước kia hầu như không đăng ký đất nhưng họ vẫn sử dụng. Xã Long Sơn là xã đảo nên sau giải phóng người dân khai phá nhiều đất hoang nhưng UBND xã không xử phạt. Ông T có sử dụng thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 tại thôn Rạch Giã nhưng không sử dụng thường xuyên, việc xây kè đá bao đất thì UBND xã đã có yêu cầu dừng thi công nhưng không lập biên bản, không xử phạt, trên đất có nhiều cây tràm là do mọc tự nhiên, việc ông T sử dụng đất xã không xử phạt. Việc lập sổ mục kê năm 1995 là do đơn vị đo đạc thực hiện,

UBND xã không có hồ sơ kê khai đất, khi lập bản đồ địa chính thì thửa đất nào có người dân kê khai thì ghi tên người sử dụng đất trong sổ mục kê, thửa đất nào không có người dân kê khai thì ghi tên người sử dụng đất là UBND xã trong sổ mục kê.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã, ông Nguyễn trình bày:* Thửa đất 531 ông T chuyển nhượng cho ông K thì các ông không có chứng cứ về QSD đất, UBND xã có chứng cứ về QSD đất là có tên trong sổ mục kê, thực tế UBND xã không quản lý, sử dụng đất trên thực địa nhưng hồ sơ địa chính thì đất là của xã. Ông T không sử dụng đất liên tục nên xã không xử lý về hành vi lấn chiếm.

** Bà H đại diện cho ông K trình bày:* Việc sử dụng đất của ông T, sau này là ông K, được thể hiện thực tế trên đất còn nhiều cây trồng, công trình kê đá cao khoảng 01m, dài hơn 100m vẫn còn, cây tràm có đường kính lớn, ông T đã khai thác tràm nhiều lần, hiện trên đất còn gốc tràm, các cây tràm hiện tại là do ông T, ông K tiếp tục chăm sóc, một số mọc từ gốc cây đã khai thác, việc sử dụng đất còn được những người dân địa phương xác nhận, đại diện UBND xã nói ông T sử dụng đất không liên tục là không đúng. Khi UBND xã xác nhận tình trạng đất vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông K thì UBND xã đã hợp lý ý kiến khu dân cư, tổ chức xác minh nguồn gốc đất theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, xác định nguồn gốc đất là của ông T khai phá trước năm 1990, đến 1999 chuyển nhượng cho ông K. Sở Tài nguyên và Môi trường cũng khẳng định sổ mục kê không phải là căn cứ xác định QSD đất hợp pháp, UBND TP. Vũng Tàu cũng có văn bản yêu cầu rà soát để xác định những trường hợp ghi nhầm lẫn trong sổ mục kê thì đưa ra khỏi danh sách trong sổ mục kê. Việc sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất là UBND xã trong khi thực tế đất do ông T sử dụng là có sự nhầm lẫn thì lập sổ mục kê. Việc chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K là do có chủ trương thực hiện quy hoạch khu công nghiệp.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm, phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định tố tụng, không vi phạm.

- Về nội dung kháng cáo: UBND xã chỉ có quyền kháng cáo đối với nội dung án sơ thẩm đã tuyên hủy Quyết định 94/QĐ-UBND. Tại phiên tòa hôm nay đại diện UBND xã rút một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo phần quyết định án sơ thẩm tuyên hủy Quyết định 94/QĐ-UBND.

Năm 1999 ông K chuyển nhượng thành quả lao động của ông T thửa đất 531, ông K sử dụng đến năm 2017 thì làm thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Qua kết quả xác minh thể hiện đất có nguồn gốc của ông T khai phá trước năm 1990, không tranh chấp, hồ sơ được UBND xã xác nhận. Sau khi hoàn tất hồ sơ thì UBND xã lại ban hành quyết định hủy nội dung xác nhận của UBND xã trong hồ sơ đất. Căn cứ giấy sang nhượng thành quả lao động năm 1999, các bản tường trình của ông T, người làm chứng ông D, biên bản lấy ý kiến khu dân cư, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện đất có tường rào, cây tràm, hiện trạng đất phù hợp với lời khai của ông K, ông T nên có căn cứ kết luận đất do ông T, sau này là ông K sử dụng liên tục từ trước 1990. Các sổ mục kê thửa đất đứng tên UBND xã nhưng

thực tế xã không quản lý, sử dụng, văn bản số 5925 của Sở Tài nguyên và môi trường cũng xác định sổ mục kê không có giá trị xác định QSD đất. Quyết định số 94/QĐ-UBND của UBND xã không đúng pháp luật, kháng cáo của UBND xã không có cơ sở. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 141 Luật tổ tụng hành chính, bác kháng cáo của UBND xã Long Sơn; giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm bị kháng cáo.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Trung K khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, TP. Vũng Tàu số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 về việc hủy bỏ nội dung xác nhận trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông K.

[2]- Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành các quyết định bị khởi kiện số 94/QĐ-UBND của UBND xã Long Sơn:

Ngày 26/7/2017, UBND xã Long Sơn xác nhận vào đơn trong Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của K với nội dung “*Thửa đất trên tại thôn Rạch Giã, xã Long Sơn, tờ bản đồ số 15 thửa 531, trong sổ mục kê xã ghi là đất hoang, diện tích 25.866,1m². Hiện trên đất trồng tràm. Đất do ông Nguyễn Văn T khai phá từ trước năm 1990. Ngày 20/8/1999 ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng lại cho ông Trần Trung K tiếp tục sử dụng (Giấy tay chuyển nhượng thành quả khai phá). Hiện không nhận được đơn thừa tranh chấp tại địa phương*”. Đồng thời UBND xã Long Sơn cũng xác nhận vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư và Biên bản xác minh nguồn gốc đất cùng ngày 26/7/2017. Sau đó, UBND xã ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 về việc hủy bỏ nội dung xác nhận trong các tài liệu này.

Theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013 thì trường hợp người dân nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với trường hợp không có giấy tờ thì UBND cấp xã có trách nhiệm xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ của công dân. Nội dung xác nhận của UBND cấp xã vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất là hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai, xác nhận của UBND cấp xã là căn cứ để công dân xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

UBND cấp xã có quyền hủy bỏ văn bản hành chính, hành vi hành chính do mình ban hành, thực hiện trong quá trình thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước theo quy định tại Luật tổ chức chính quyền địa phương. UBND xã Long Sơn có quyền hủy bỏ văn bản hành chính, hành vi hành chính do mình ban hành, thực hiện nếu việc xác nhận vào hồ sơ địa chính không đúng theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc UBND xã Long Sơn ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn:

[3.1] Hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại tòa thể hiện nguồn gốc thửa đất 531 tờ bản đồ 15 tại thôn Rạch Già trên do ông Nguyễn Văn T khai phá trước năm 1990, ông T trình bày ông khai phá, sử dụng từ năm 1975, ông T có làm căn nhà tạm để ở, căn nhà này đã dỡ trước khi chuyển nhượng đất cho ông K năm 1999. Năm 1980 ông T xây tường đá cao khoảng 01m bao quanh đất để bảo vệ đất, quá trình canh tác ông T trồng nhiều loại cây như: Tràm, bông gòn, tre, trúc và trồng hoa màu để lấy hoa lợi sinh sống. Quá trình sử dụng đất ông T không kê khai, đăng ký nhưng có nhiều người dân địa phương biết. Năm 1999 ông T chuyển nhượng thành quả lao động cho ông K. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa sơ thẩm xác định trên đất là đất đồi, hiện còn tường đá cao khoảng 01m, dài khoảng 138m, có nhiều cây tràm, bạch đàn đường kính 25cm. Tại phiếu lấy ý kiến nhân dân ngày 26/7/2017 do xã tổ chức (có đại diện UBND xã và trưởng thôn tham gia) thì những người dân sống lâu năm tại địa phương và ông T xác nhận đất trên do ông T khai phá, canh tác trước năm 1990. Tại Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 26/7/2017 (có lược đồ khu đất kèm theo) thể hiện đất có nguồn gốc do ông T khai phá, sử dụng trước năm 1990, năm 1999 chuyển nhượng cho ông K. Trên cơ sở thực tế hiện trạng đất, công trình, cây trồng trên đất và kết quả lấy ý kiến người dân khu dân cư thì có căn cứ kết luận thửa đất trên có nguồn gốc do ông T khai phá trước năm 1990, ông T sử dụng liên tục đến năm 1999 thì chuyển nhượng thành quả lao động cho ông K và ông K sử dụng liên tục đến nay, không ai tranh chấp. Việc đại diện UBND xã cho rằng ông T có sử dụng đất nhưng không sử dụng thường xuyên là không có căn cứ.

[3.2] Trước khi UBND xã xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất thì UBND xã đã tiến hành xác minh nguồn gốc đất, tổ chức họp lấy ý kiến khu dân cư theo đúng quy định tại Điều 101 Luật đất đai và khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Theo nội dung Biên bản xác minh nguồn gốc đất và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư đều xác định đất trên có nguồn gốc do ông T khai phá, sử dụng trước 1990, năm 1999 chuyển nhượng lại cho ông K bằng giấy tay, ông K sử dụng từ 1999 đến nay (BL: 16, 17). Trên cơ sở này, UBND xã Long Sơn đã xác nhận vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông K như trên là đúng pháp luật, đúng thực tế người sử dụng đất.

[3.3] UBND xã ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 hủy bỏ nội dung xác nhận của UBND xã trong các văn bản: Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 26/7/2017; Phiếu lấy ý kiến dân cư ngày 26/7/2017 và đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất ngày 26/7/2017 với lý do việc xác nhận không đúng nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, cụ thể UBND xã cho rằng hồ sơ địa chính là sổ mục kê từ năm 1995, sau này là sổ mục kê năm 2002, 2015 ghi tên người sử dụng đất là UBND xã, loại đất là đất Hg, Hg/b, BCS (đất hoang, đất chưa sử dụng). Tuy nhiên, UBND xã không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ về việc UBND xã đã lập hồ sơ đăng ký thửa đất trên vào hồ sơ địa chính theo quy định tại Điều 164 Luật đất đai 2013 và Điều 103 Luật đất đai 2003. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện UBND xã và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp

của UBND xã trình bày việc trong sổ mục kê ghi tên người sử dụng đất thửa đất 531 là UBND xã là do đơn vị đo đạc khi đo lập bản đồ tự ghi nhưng thửa đất người dân không kê khai thì ghi tên người sử dụng là UBND xã, thực tế UBND xã không quản lý, sử dụng thửa đất này trên thực địa.

Như vậy, trong khi thực tế người sử dụng đất là ông T, UBND xã không quản lý, sử dụng đất nhưng việc lập sổ mục kê đối với thửa đất 531 là ghi người sử dụng đất là UBND xã là không đúng, có sai sót.

[3.4] Mặt khác, theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì sổ mục kê lập sau năm 1980 không phải là giấy tờ làm căn cứ cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng thừa nhận sổ Mục kê đất đai không có giá trị xác định quyền sử dụng hợp pháp của người có tên trong sổ. Hơn nữa, tại thời điểm lập sổ mục kê thì người sử dụng đất thực tế là ông T, việc sử dụng đất của ông T do ông khai hoang, sử dụng liên tục trước khi lập sổ mục kê nên việc sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là UBND xã là không đúng, trái với quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 về lập hồ sơ địa chính.

Như vậy, UBND xã Long Sơn không quản lý, sử dụng đất, chỉ căn cứ vào sổ mục kê được lập không đúng pháp luật đối với phần ghi thửa đất số 531 tờ bản đồ số 15 để ban hành Quyết định số 94/QĐ-UBND hủy phần xác nhận của UBND xã tại 3 văn bản trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu trên mà không căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ về thực tế sử dụng đất là không đúng, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông K.

[4] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, hủy Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu là có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát kết luận Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn là trái pháp luật, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm bị kháng cáo. Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận.

UBND xã Long Sơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên phần quyết định của án sơ thẩm bị kháng cáo.

UBND xã Long Sơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính;

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; giữ nguyên phần quyết định của Bản án sơ thẩm số 71/2020/HC- ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ:

- Các Điều 100, 164 Luật đất đai 2013, Điều 103 Luật đất đai 2003; Điều 18, khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, khoản 3 Điều 5 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung K.

- Huỷ Quyết định 94/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu “về việc hủy bỏ nội dung xác nhận trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Trung K”

2. Án phí hành chính phúc thẩm: UBND xã Long Sơn phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007364 ngày 28/12/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng