

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

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

Bản án số: 750/2022/HC-PT

Ngày: 14 – 9 – 2022

*V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực đất đai thuộc
trường hợp cấp giấy chứng nhận
quyền sử dụng 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, 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: 276/2022/TLPT-HC ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2022/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 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 1752/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện C;

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C;

Cùng địa chỉ: Số B đường T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Công D – chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đoàn Thị Thu M, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 14-3-2016, ông Nguyễn Quang V làm đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy CNQSDĐ) đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 32, diện tích 30 m² tại đường N, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 04-4-2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C thì diện tích đất ông V đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ đo đạc thực tế là 44 m² thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 23.

Ngày 19-8-2016, Chi cục thuế huyện C ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 71713.2016.0000299/TB-TSDĐ đối với diện tích đất 44 m². Ngày 05-12-2016, ông V nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

Ngày 24-12-2018, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C ban hành Công văn số 3726/UBND-TNMT về việc trả lời đơn kiến nghị ngày 25-10-2018 của ông V với nội dung: Diện tích đất 44 m², số thửa 123, số tờ bản đồ 32 (nay là thửa đất 268, tờ bản đồ số 23), UBND huyện C đã xác lập quyền sử dụng đất từ ngày 20-01-1999 (Công văn 3726).

Ông V không đồng ý đã làm đơn khiếu nại. Ngày 24-02-2020, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông V đã giữ nguyên Công văn 3726, không công nhận quyền sử dụng đất cho ông V đối với diện tích đất 44 m², số thửa 123, số tờ bản đồ 32. (Quyết định 199).

Ngày 31-7-2020, Chi cục thuế khu vực V1 - Côn Đảo ban hành Thông báo số 6654/CCT-TrB, thông báo cho ông V thực hiện thủ tục hoàn thuế đối với số tiền sử dụng đất đã nộp.

Ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Công văn số 3726/UBND-TNMT ngày 24-12-2018.

- Hủy Quyết định 199/QĐ-UBND ngày 24-02-2020.

- Buộc UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ cho ông V đối với diện tích đất 44 m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 32 tại khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện trình bày:

Đầu năm 2000, ông Nguyễn Quang V sang nhượng của ông Cao Ngọc A diện tích đất 100 m² ở khu vực đường N bằng giấy viết tay, kèm theo giấy sang nhượng đất là Thông báo tạm giao đất số 99/TB-UB ngày 06-12-1995 của

UBND huyện C. Tại thời điểm sang nhượng, trên đất đã có móng đá xây hết đất, phía trước thửa đất giáp đường N là một cái mương nước tự nhiên, muốn ra đường N thì phải đi qua mương nước.

Ngày 24-12-2001, ông Cao Ngọc A được UBND huyện C giao cho diện tích đất 158,1 m² tại khu vực đường N theo Quyết định số 580/QĐ.UB. Do trước đó đã chuyển nhượng đất cho ông V nên ông Cao Ngọc A đưa Quyết định 580/QĐ.UB để ông V đi đóng tiền sử dụng đất và làm thủ tục. Số tiền phải đóng là 6.102.660 đồng nhưng ông Vũ đóng tiền sớm nên được giảm 1.220.532 đồng, còn lại là 4.882.128 đồng.

Ông Cao Ngọc A đã được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 158,1 m² nhưng sau đó UBND huyện C ra quyết định thu hồi, hủy bỏ rồi cấp lại Giấy CNQSDĐ mới diện tích là 100 m². Thủ tục chuyển nhượng giữa ông V và ông Cao Ngọc A đã hoàn tất. Ông V được cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 28-01-2003 với diện tích 100 m², số thửa 123, số tờ bản đồ 32.

Sau đó, ông V làm đơn xin cấp phép xây dựng rồi xây nhà trong năm 2003 trên toàn bộ diện tích đất 100 m² theo nền móng của ông Cao Ngọc A làm trước đó. Ông V bắc cầu tạm trên mương nước trước nhà (diện tích đất 58,1 m² còn lại) để đi ra đường N.

Khoảng năm 2007, Nhà nước làm cống hộp đi qua mương nước rồi làm đường song hành Nguyễn H. Ông V đã lấp mương nước trước nhà để thuận tiện cho việc đi lại. Qua năm 2008, ông V xây nhà trên phần đất mương nước để ở và làm văn phòng kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành Taxi D.

Ngày 30-9-2003 và ngày 14-3-2008, ông V đã làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với phần đất 58,1 m² nhưng không được giải quyết do chờ hoàn tất việc quy hoạch. Đến ngày 14-3-2016, ông V tiếp tục làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước mở đường là 44 m². Ông V đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất. Vợ con của ông Cao Ngọc A cũng không có tranh chấp gì, đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ cho ông V.

Diện tích đất 44 m², gia đình ông V sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2003, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch, đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ nhưng UBND huyện C lại ban hành Công văn 3726 xác định diện tích đất 44 m² đã xác lập quyền sử dụng cho UBND huyện C từ ngày 20-01-1999 và Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định 199, không công nhận quyền sử dụng đất cho ông V là trái quy định của pháp luật. Do vậy, ông V khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình.

Ý kiến của người bị kiện UBND huyện C và Chủ tịch UBND huyện C:

- Về nguồn gốc đất và hồ sơ địa chính: Căn cứ Bộ hồ sơ địa chính huyện C được thành lập năm 1998 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 20-01-1999 thì vị trí thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23 có diện tích 44 m² vào năm 1998 đã xác định vị trí này thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 32, chủ sử dụng đất để “trồng”, mục đích sử dụng đất: T (đất ở).

Phần diện tích đất 44 m² thuộc một phần thửa đất số 123 - tờ bản đồ số 32 là thuộc một phần của diện tích 158,1 m² đất ở được UBND huyện C giao đất cho ông Cao Ngọc A tại Quyết định số 580/QĐ.UB ngày 24-12-2001 và ông Cao Ngọc A là người đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất theo các biên lai thu tiền sử dụng đất năm 2002. Sau đó, UBND huyện đã thu hồi và quản lý theo Quyết định số 201/QĐ.UB ngày 22-5-2002 của UBND huyện C về việc thu hồi và hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông Cao Ngọc A. Căn cứ Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 02-3-2009 của UBND huyện C về việc giải quyết khiếu nại của ông V cũng đã bác đơn khiếu nại của ông V về việc không được bồi thường khi thu hồi đất vì ông V không phải đối tượng có nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất: Gia đình ông V sử dụng đất vào mục đích hỗn hợp là để ở và kinh doanh dịch vụ du lịch tổng hợp du lịch lữ hành Taxi D. Từ năm 2002 đến năm 2009 sử dụng cho mục đích đất ở, từ năm 2009 đến nay sử dụng mục đích đất ở và kinh doanh dịch vụ.

- Về quy hoạch sử dụng đất:

+ Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23-5-2008 thì vị trí thửa đất số 123, tờ bản đồ số 32 - mới (là một phần thửa đất số 268 - tờ bản đồ số 23 - cũ) được quy hoạch là đất ở nông thôn.

+ Đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20-3-2014 thì vị trí thửa đất số 123 - tờ bản đồ số 32 mới (là một phần thửa đất số 268 - tờ bản đồ số 23 - cũ) được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh.

+ Căn cứ Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định 549/QĐ-UBND ngày 12-3-2019 thì vị trí thửa đất số 123 - tờ bản đồ 32 mới (là một phần thửa đất số 268 - tờ bản đồ số 23 - cũ), diện tích 44 m² được quy hoạch một phần là đất thương mại - dịch vụ, phần diện tích còn lại được quy hoạch nằm trong lộ giới đường giao thông (diện tích 18 m²).

+ Căn cứ bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28-4-2016 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì vị trí thửa đất số 123 - tờ bản đồ số 32 - mới (là một phần thửa đất 268 - tờ bản đồ số 23 - cũ), diện tích 44 m² được quy hoạch một phần là đất dịch vụ du lịch tổng hợp (khách sạn, nhà hàng, văn phòng, dịch vụ du lịch), phần diện tích còn lại được quy hoạch nằm trong lộ giới đường giao thông (diện tích 18 m²).

Ông V sử dụng phần đất 44 m² không ổn định: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V sử dụng phần đất Nhà nước phía trước thửa đất 123, tờ bản đồ số

32 vào mục đích xây nhà để ở. Đến năm 2009, ông V mới sử dụng phần đất này vào mục đích kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô, dịch vụ du lịch. Ngoài ra, phần đất 44 m² này đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo khoản 5 Điều 19 và khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Thu M:

Bà M là vợ của ông V. Bà M thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông V. Bà M xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2022/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;

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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V:

Hủy Công văn số 3726/UBND-TNMT ngày 24-12-2018 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Hủy Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 24-02-2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quang V đối với phần đất phù hợp quy hoạch của diện tích đất 44 m², số thửa 268 (cũ 123), số tờ bản đồ 23 (cũ 32) tại đường N, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật (Diện tích đất cụ thể theo đo đạc thực tế khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/4/2022, người bị kiện UBND huyện C kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ủy ban nhân dân huyện C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện C cho rằng: Ông V sử dụng phần đất 44 m² không ổn định: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V sử dụng phần đất Nhà nước phía trước thửa đất 123, tờ bản đồ số 32 vào mục đích xây nhà để ở. Đến năm 2009, ông V mới sử dụng phần đất này vào mục đích kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô, dịch vụ du lịch. Ngoài ra, phần đất 44 m² này đang có tranh chấp nên không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ theo khoản 5 Điều 19 và khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của UBND huyện C, sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Quang V.

Ông Nguyễn Quang V cho rằng ông sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2003, không vi phạm pháp luật về đất đai, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, một phần phù hợp quy hoạch. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của UBND huyện C.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về quan điểm giải quyết đối với đơn kháng cáo: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là UBND huyện Côn Đảo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của UBND huyện C và giữ nguyên án sơ thẩm.

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, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đơn kháng cáo của UBND huyện C đúng nội dung, hình thức và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về đối tượng khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và thời hiệu giải quyết vụ án:

Công văn số 3726/UBND-TNMT ngày 24-12-2018 của UBND huyện C và Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 24-02-2020 của Chủ tịch UBND huyện C là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Ông Nguyễn Quang V khởi kiện yêu cầu hủy Công văn 3726 và Quyết định 199, buộc UBND huyện C làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông V nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, còn thời hiệu khởi kiện và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh là đúng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về tính hợp pháp của Công văn 3726 và Quyết định 199:

[3.1.1] Về trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành:

Công văn 3726 của UBND huyện C và Quyết định 199 của Chủ tịch UBND huyện C được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[3.1.2] Về nội dung:

[3.1.2.1] *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:*

Ngày 06-12-1995, UBND huyện C ban hành Thông báo số 99/TB-UB về việc tạm giao cho ông Cao Ngọc A lô đất số 11 tại khu vực đường N, diện tích 100 m² (5m x 20m) để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở (Thông báo 99).

Ngày 24-12-2001, UBND huyện C ban hành Quyết định số 580/QĐ.UB về việc giao cho ông Cao Ngọc A diện tích đất 158,1m² tại đường N sử dụng làm đất ở (Quyết định 580). Diện tích đất 158,1 m² bao gồm 100 m² theo Thông báo 99 và 58,1 m² là phần đất phía trước tiếp giáp đường N.

Ngày 06-01-2002, ông Cao Ngọc A nộp tiền sử dụng đất theo biên lai số 007230 và nộp lệ phí trước bạ theo biên lai số 001815. Ông V là người nộp tiền thay cho ông Cao Ngọc A.

Ngày 28-02-2002, UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ số 580-QSDĐ cho ông Cao Ngọc A đối với diện tích đất 158,1 m².

Ngày 22-5-2002, UBND huyện C ban hành Quyết định số 201/QĐ-UB về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSDĐ số 580-QSDĐ. UBND huyện C thu hồi, hủy bỏ Giấy CNQSDĐ số 580-QSDĐ đã cấp cho ông Cao Ngọc A chứ không thu hồi, hủy bỏ Quyết định 580 về việc giao 158,1 m² đất cho ông Cao Ngọc A.

Ngày 11-11-2002, UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ số T00323 cho ông Cao Ngọc A đối với diện tích đất 100 m².

Ngày 05-12-2002, ông Cao Ngọc A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Ngày 28-01-2003, ông V được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 100 m², số thửa 123, số tờ bản đồ 32 tại khu dân cư số 6 (nay là khu dân cư S) huyện C.

Ngày 02-6-2003, ông V được UBND huyện C cấp giấy phép xây dựng số 56/GPXD. Ông V đã xây nhà và sử dụng diện tích đất 58,1 m² phía trước để đi ra đường N. Đây là đường đi duy nhất của gia đình ông V, ngoài ra không có lối đi nào khác để ra đường N.

Theo phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 28-5-2016 thì thời điểm sử dụng đất của ông V là năm 2003 và đất không có tranh chấp.

Đồng thời tại biên bản lấy lời khai ngày 11-02-2022, hàng thừa kế thứ nhất của ông Cao Ngọc A (vợ và các con) là bà Phạm Thị T, ông Cao Sỹ H1,

ông Cao Thế H2 khai: Năm 2001, ông Cao Ngọc A được UBND huyện C giao lô đất 158,1 m² tại đường N để sử dụng làm nhà ở nhưng do kinh tế khó khăn đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Quang V. Ông Cao Ngọc A được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 100 m² và đã sang tên diện tích đất này cho ông V. Phần đất còn lại phía trước diện tích 58,1 m² tiếp giáp với đường N, gia đình ông V đang sử dụng. Ông Cao Ngọc A chuyển nhượng đất cho ông V là chuyển nhượng nguyên cả lô đất bao gồm cả phần đã được cấp Giấy CNQSDĐ và phần đất tiếp giáp đường. Ông Cao Ngọc A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, không còn liên quan gì. Toàn bộ tiền sử dụng đất cũng là do ông V đi nộp. Nay ông V khởi kiện xin được cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 44 m² thuộc thửa 268, tờ bản đồ số 23 tại đường N thì bà T, ông H1 và ông H2 không có ý kiến gì. Đề nghị UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ cho ông V đối với diện tích đất 44 m² theo quy định của pháp luật.

[3.1.2.2] *Quá trình xin cấp Giấy CNQSDĐ:*

Ngày 30-9-2003, ông V nộp hồ sơ xin cấp Giấy CNQSDĐ bổ sung đối với phần đất 58,1 m² nhưng không được giải quyết do phải chờ hoàn tất việc phân lô theo quy hoạch.

Ngày 14-3-2008, ông V tiếp tục làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 58,1 m² nhưng cũng không được giải quyết.

Ngày 14-3-2016, ông V làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 30 m² số thửa 123, số tờ bản đồ 32 tại khu dân cư S, huyện C. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích đất này là 44 m² (diện tích còn lại sau khi Nhà nước làm đường song hành Nguyễn H) và ông V đã thực xong nghĩa vụ đóng thuế vào ngày 05-12-2016 nhưng chưa được nhận Giấy CNQSDĐ.

[3.1.2.3] *Về hồ sơ địa chính:*

Căn cứ Bộ hồ sơ địa chính huyện C được thành lập năm 1998 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 20-01-1999 thì vị trí thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23 có diện tích 44 m² vào năm 1998 đã xác định vị trí này thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 32, chủ sử dụng đất để “trồng”, mục đích sử dụng đất: T (đất ở).

[3.1.2.4] *Về hiện trạng đất:*

Theo biên bản xác minh hiện trạng ngày 25-3-2016 của Phòng tài nguyên và Môi trường thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đang sử dụng vào mục đích làm văn phòng, dịch vụ du lịch lữ hành taxi Duy K.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11-02-2022 thì ông V đã xây nhà hết đất. Diện tích đất 100 m² đã được cấp Giấy CNQSDĐ là phần đất phía sau, ông V xây nhà vào năm 2003. Diện tích đất xin cấp Giấy CNQSDĐ 44 m² là phần đất phía trước tiếp giáp đường N, ông V xây nhà vào năm 2008.

[3.1.2.5] *Về quy hoạch sử dụng đất:*

Căn cứ Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định

số 1744/QĐ-UBND ngày 23-5-2008 thì thửa đất 123, tờ bản đồ số 32 (thửa đất 268, tờ bản đồ số 23 - mới) được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐUBND ngày 20-3-2014 thì thửa đất 123, tờ bản đồ số 32 (thửa đất 268, tờ bản đồ số 23 - mới) được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh.

Căn cứ Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định 549/QĐ-UBND ngày 12-3-2019 thì thửa đất 123, tờ bản đồ 32 (thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23 - mới), diện tích 44 m² được quy hoạch một phần là đất thương mại - dịch vụ, phần diện tích còn lại được quy hoạch nằm trong lộ giới đường giao thông (diện tích 18 m²).

Căn cứ bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28-4-2016 thì thửa đất 123, tờ bản đồ số 32 (thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23 - mới), diện tích 44 m² được quy hoạch một phần là đất dịch vụ du lịch tổng hợp (khách sạn, nhà hàng, văn phòng, dịch vụ du lịch), phần diện tích còn lại được quy hoạch nằm trong lộ giới đường giao thông (diện tích 18 m²).

[3.2] Như vậy, diện tích đất 44 m² là một phần của diện tích 158,1 m² đất ở đã được UBND huyện C giao cho ông Cao Ngọc A theo Quyết định 580 và ông Cao Ngọc A đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (do ông V là người nộp thay) nộp tiền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất là ông V. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Cao Ngọc A là vợ và các con không có tranh chấp gì đối với diện tích đất này, đề nghị UBND huyện C cấp Giấy CNQSDĐ cho ông V. Ông V sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2003, không vi phạm pháp luật về đất đai, quá trình sử dụng đất không có tranh chấp, một phần phù hợp quy hoạch. Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai 2013 thì *“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*.

UBND huyện C ban hành Công văn 3726 trả lời diện tích đất 44 m² đã xác lập quyền sở hữu cho UBND huyện C từ ngày 20-01-1999 và ban hành Quyết định 199 không công nhận quyền sử dụng đất cho ông V với lý do ông V sử dụng đất không ổn định và có tranh chấp là không có căn cứ.

Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V về việc hủy Công văn 3726 và Quyết định 199, buộc UBND huyện C làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho ông V đối với phần đất phù hợp quy hoạch của diện tích đất 44 m² là có căn cứ, đúng quy định của pháp

luật.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện là UBND huyện Côn Đảo không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho quan điểm của mình nên đơn kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

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

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hàng chính.

[1] Bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2022/HC-ST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuyên xử:

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

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013;

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

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V:

Hủy Công văn số 3726/UBND-TNMT ngày 24-12-2018 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Hủy Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 24-02-2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Quang V đối với phần đất phù hợp quy hoạch của diện tích đất 44 m², số thửa 268 (cũ 123), số tờ bản đồ 23 (cũ 32) tại đường N, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật (Diện tích đất cụ thể theo đo đạc thực tế khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000241 ngày 11/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[4] Bản án hành chính 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;
- Người khởi kiện;
- Người bị kiện;
- NLQ;
- Lưu VT (6), HS (2) T.16 (BA 36).

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

Lê Thành Long