

Bản án số: 342/2024/HC-PT

Ngày: 20 – 5 - 2024

V/v “Khiếu kiện quyết định hành chính
và hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp
giấy CNQSD đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thúy Cầu

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Danh Quốc Khánh – Thư ký Tòa án, 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 Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, công khai xét xử phúc thẩm vụ án hành chính thụ lý số: 551/2023/TLPT-HC ngày 11 tháng 8 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực cấp giấy CNQSD đất*”, do Bản án hành chính sơ thẩm số 49/2023/HC-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 843/2024/QĐPT, ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 01A V, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị V, sinh năm: 1963; địa chỉ: Số 32 P, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Có mặt.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố V. Địa chỉ: Số 89 L, Phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T1 – Chủ tịch. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Dương Văn Th - Chuyên viên Phòng T nguyên và môi trường thành phố V. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V; Địa chỉ: Số 68 C, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hoài Đ - Công chức Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V. Có mặt.

- Bà Đặng Thị Phú B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 186F L, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 01A V, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ủy ban nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng diện tích đất khoảng 1.238,2m², thuộc thửa số 49 (số cũ 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ 01); theo sổ mục kê năm 2015 thuộc thửa đất số 51 và 52 tờ bản đồ số 01, tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị H khai phá sử dụng từ năm 1969 (trước giải phóng năm 1975) để trồng cây ăn trái và làm nhà ở,

Ngày 22/12/1992 ông N, bà H viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T. Khi chuyển nhượng, trên đất có nhiều cây ăn trái và một căn nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T tiếp tục trồng cây ăn trái và làm nhà ở ổn định liên tục không ai tranh chấp.

Đến ngày 18/8/2008, ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ xin cấp giấy tại bộ phận một cửa thuộc UBND thành phố V. Theo giấy biên nhận, ông T được nhận kết quả vào ngày 3/11/2008.

Đất ông T sử dụng thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 luật đất đai năm 2003 (không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50). Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSD đất) cho ông T thực hiện theo quy định của điểm b khoản 1, điểm h khoản 2 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ, tức là phải thu thập ý kiến của người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp,....., tổ dân phố) nơi có đất.

Khi giải quyết hồ sơ cấp giấy của ông T, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành nhiều thủ tục để xác minh và kết luận về nguồn gốc, hiện trạng và thời gian sử dụng đất; nhiều lần lấy ý kiến người dân nơi có đất; kiểm tra hồ sơ pháp lý liên quan đến đất: Bản đồ, hồ sơ quản lý đất đai tại Phường X; hồ sơ của chủ sử dụng đất liền kề là Bộ đội Biên phòng tỉnh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thậm chí đã phải lập đoàn thanh tra để xác minh khiếu nại tố cáo liên quan đến cấp giấy và đi đến kết luận: Ông T đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Về Văn bản số 3703/UBND-TNMT của UBND thành phố V (gọi tắt là *Văn bản số 3703*).

UBND thành phố V căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 19 và khoản 1, khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ để không cấp giấy cho ông Nguyễn Văn T là trái quy định pháp luật. Vì hồ sơ cấp giấy của ông T được các cơ quan chức năng thụ lý ngày 18/8/2008 hẹn nhận kết quả ngày 3/11/2008, phải áp dụng quy định của Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 để giải quyết hồ sơ mới phù hợp.

Tại Văn bản số 3703, UBND thành phố V còn cho rằng “Vị trí đất ông Nguyễn Văn T đang xin cấp GCNQSD đất là đất nhà nước quản lý, do cá nhân lấn chiếm theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X thì vị trí thửa đất đã được xác lập quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, Thành phố V”.

Đến ngày 15/8/2018, UBND Phường X mới ra quyết định quản lý với đất, trong khi ông T đã, đang quản lý sử dụng từ trước năm 1993 và xin cấp giấy từ ngày 08/8/2008; trước ngày 15/8/2018 nhà nước chưa từng quản lý đất này.

Trong khi có đủ cơ sở khẳng định đất do ông N bà H khai phá sử dụng từ năm 1969 và chuyển nhượng cho ông T từ năm 1992 (trước năm 1993). Do đó Quyết định 221/QĐ-UBND của UBND Phường X xác lập quyền quản lý đối với đất ông T đang quản lý sử dụng là trái với quy định pháp luật cần phải hủy bỏ.

Việc UBND thành phố V cho rằng cần xác định rõ điều khoản áp dụng cho việc cấp giấy là một yêu cầu không chấp nhận được vì Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định về việc: “Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 15/10/1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai” thì được cấp giấy nếu không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 của Điều 14. Như vậy, Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, có hai trường hợp đó là: được cấp giấy và không được cấp giấy (nếu thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 của Điều 14).

Trường hợp của ông Nguyễn Văn T không thuộc quy định tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP. Thể hiện ở chỗ: kể từ khi ông T mua đất của ông N bà H đến khi xin cấp giấy, ông T không phạm khoản 4 Điều 14 Nghị định số 87/2004/NĐ-CP và khi giải quyết hồ sơ cấp giấy từ năm 2008 đến 2012, qua hơn 4 năm của quá trình xem xét, nhiều lần thanh tra, kiểm tra, thẩm định phục vụ xác minh để cấp giấy, các cơ quan chuyên môn đã xác định ông Nguyễn Văn T thuộc trường hợp được cấp giấy (đó cũng là đã thừa nhận ông T không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP).

Cơ sở pháp lý:

Ông T xin cấp giấy CNQSD đất vào năm 2008 và đủ điều kiện cấp giấy theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm b khoản 1, điểm h khoản 2 và khoản 4 Điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP. UBND thành phố V áp dụng khoản 2 Điều 8 Luật đất đai 2013; Khoản 1, khoản 5 Điều 19 và khoản 1, khoản 3 điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP để trả hồ sơ là trái quy định pháp

luật. Văn bản số 3703 của UBND thành phố V có nội dung trái quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T.

Vì vậy ông Nguyễn Văn T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy Văn bản số 3703/UBND-TNMT ngày 07/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V v/v trả hồ sơ do không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn T tại Phường X, thành phố V;

- Hủy phần Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V đối với diện tích đất khoảng 1.300m²; cụ thể nội dung ghi số thứ tự 01, tờ bản đồ 01+03 thuộc Danh mục số 2 ban hành kèm theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X, thành phố V;

- Hủy phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 25/11/2017 của UBND thành phố V, cụ thể nội dung ghi tại số thứ tự 31 Danh mục số 6 ban hành kèm theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V;

- Buộc UBND thành phố V cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và T sản gắn liền với đất đối với 1.238,2m² đất tại số 1A đường V, Phường X, thành phố V (thửa đất số 49 (số cũ là 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ là 01) thuộc Bản đồ địa chính Phường X, thành phố V) cho ông T.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại Quyết định số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 8/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT cho đến khi giải quyết xong Vụ án.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

2.1 Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

+ Theo kê khai của người sử dụng đất: Do nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ 22/12/1992 của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn N trú tại 35/6 V, Phường 6, thành phố V.

+ Theo xác nhận tại đơn xin cấp GCNQSD đất của UBND Phường X ngày 30/3/2021 có nội dung:

“Vị trí thửa đất ông Nguyễn Văn T đang xin cấp GCNQSD đất thuộc thửa đất số 49/51+52, tờ bản đồ số 01 (giáp đường V và Ban Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), là đất Nhà nước quản lý, do cá nhân đang sử dụng và lấn, chiếm. Theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X thì vị trí thửa đất đã được xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V (nội dung này thay thế và hủy bỏ nội dung xác nhận ngày 12/9/2008 của UBND Phường X)”.

+ Tại Báo cáo số 5176/BC-VPĐKQSDĐ ngày 12/11/2014, Báo cáo số 5176/BC-VPĐKQSDĐ ngày 12/11/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V), trên

cơ sở kết quả xác minh làm việc với UBND Phường X, ông Đinh Quang Triệu, ông Nguyễn Quốc H (nguyên lãnh đạo của UBND Phường X từ năm 1986 đến năm 2004) và ý kiến của ông Đoàn Văn Ch - Cảnh sát khu vực khu phố 1 (Phường X) từ năm 1980 đến năm 1994 có ý kiến về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tại số 01 V, Phường X, thành phố V có nội dung: “Khu đất này là đất công thuộc sở hữu Nhà nước, trước đây đã tổ chức lực lượng cưỡng chế (gồm có UBND Phường X+ Công an Phường X+ Bộ đội biên phòng) giải tỏa nhiều lần do công dân Phường 6 (nay là phường Thắng Nhì) bên kia đường V (giáp ranh) chiếm dụng mặt bằng đất trống (từ năm 1986 đến năm 2002 cưỡng chế giải tỏa 02 lần)...”.

- Thông tin về hồ sơ địa chính:

+ Hồ sơ địa chính năm 1990: Vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất 277, tờ bản đồ 01 với diện tích 1.640,0m² đất, ký hiệu loại đất hoang “Hg”, có tên sử dụng là “Bộ đội Biên phòng”.

+ Hồ sơ địa chính năm 2002: Vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 01+ 03 có diện tích 1.922,7m² đất, ký hiệu loại đất giao thông “GT”, không có tên người sử dụng.

+ Hồ sơ địa chính năm 2015: Vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ 01+ 03 có diện tích 1.922,7m² đất, ký hiệu loại đất giao thông “GT”, không có tên người sử dụng.

- Thông tin về quy hoạch:

+ Quy hoạch xây dựng: căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 núi Lớn-núi Nhỏ thành phố V được UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ/UBND ngày 09/10/2013 thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông và đất quân sự.

+ Quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố V đã được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì vị trí thửa đất thuộc quy hoạch đường giao thông và đất quân sự.

2.2 Nhận định của UBND thành phố V:

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: xác định thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận đất có nguồn gốc là do lấn, chiếm đất Nhà nước quản lý (đất hành lang đường V, đất quân sự). Đồng thời, hiện nay Nhà nước đã xác lập việc quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X; Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V.

Việc xác lập quản lý quỹ đất do Nhà nước quản lý đối với thửa đất tại các văn bản nêu trên là phù hợp với hồ sơ địa chính được xác lập liên quan đến thửa đất qua các thời kỳ và đúng quy định của pháp luật.

- Về việc chỉ đạo giải quyết các công trình xây dựng trên đất có vi phạm pháp luật:

Ngày 15/12/2012, UBND Phường X lập Biên bản số 09/BB-TTrXD và ngày 31/12/2012 lập Biên bản (không số) về vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng đối với ông Nguyễn Văn T về hành vi xây dựng công trình nhà ở chưa có giấy phép xây dựng và bản vẽ đã được phê duyệt, xây dựng trên đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ với diện tích xây dựng là $8,0\text{m} \times 9,0\text{m} = 72,0\text{m}^2$. Hành vi trên được xử phạt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 Nghị định 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ.

Ngày 02/01/2013, UBND phường đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-UBND về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đối với ông Nguyễn Văn T.

Ngày 05/02/2013, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 114/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng đối với ông Nguyễn Văn T (bà Đặng Thị Phú B đã nộp phạt theo Biên lai số 0019043 ngày 03/12/2013, chưa khắc phục hậu quả).

Ngày 20/01/2014, ông T tiếp tục thi công công trình khác. Do đó, UBND phường đã lập biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm đối với ông Nguyễn Văn T về hành vi xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng với diện tích xây dựng là $12,5\text{m} \times 7,4\text{m} = 92,5\text{m}^2$, bị xử phạt theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ.

Ngày 23/01/2014, UBND Phường X đã ban hành Quyết định số 13/QĐ-UBND về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng;

Ngày 11/2/2014, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng đối với ông Nguyễn Văn T (chưa chấp hành nộp phạt và khắc phục hậu quả);

Ngày 27/12/2019, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 447 và 449/QĐ-CCXP về việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm đối với ông Nguyễn Văn T. Ngày 16/01/2020, UBND phường đã giao 02 Quyết định trên cho ông T.

Ngày 21/11/2022, UBND thành phố V ban hành Thông báo số 10529/TB-UBND về việc kết luận cuộc họp ngày 17/11/2022 tiếp công dân ông Đinh Quang Triệu và các công dân cư trú tại địa bàn Phường X về việc phản ánh các cơ quan chức năng đang xem xét, giải quyết hồ sơ liên quan đến khu đất tại số 01A V, Phường X, thành phố V (UBND Phường X đã có Báo cáo số 296/BC-UBND ngày 07/12/2022 về việc kiến nghị xử lý trật tự xây dựng, đất đai tại số 01 V Phường X, thành phố V).

Ngày 15/12/2022, Phòng T nguyên và Môi trường đã chủ trì phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và UBND Phường X họp để rà soát hồ sơ pháp lý trên cơ sở kiến nghị của UBND Phường X tại Báo cáo số 296/BC-UBND ngày

07/12/2022 về việc xử lý trật tự xây dựng, đất đai tại số 01 V Phường X, thành phố V.

Hiện nay, UBND Phường X đã xây dựng kế hoạch cưỡng chế để thực hiện nghiêm các quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Quyết định số 114/QĐ-XPVPHC ngày 05/02/2013 đối với công trình 01 và Quyết định số 79/QĐ-XPVPHC ngày 11/02/2014 đối với công trình 02) và (Quyết định số 447, Quyết định số 449/QĐ-CCXP ngày 27/12/2019) của UBND thành phố V về việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm đối với ông Nguyễn Văn T.

Ngày 03/02/2023, UBND Phường X ban hành Thông báo số 13/TB-UBND về việc thông báo thời gian, chi phí, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Nguyễn Văn T.

Ngày 08/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định số 04/2023/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (trên cơ sở đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Nguyễn Văn T đề ngày 07/02/2023) về yêu cầu tạm đình chỉ thi hành Quyết định số 449/QĐ-CCXP ngày 27/12/2019 của UBND thành phố V. UBND thành phố V đã có đơn khiếu nại Quyết định số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, nhưng không được chấp nhận.

- Về việc xác lập và quản lý quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V: Căn cứ hồ sơ địa chính được lập qua các thời kỳ có liên quan đến thửa đất nêu trên (đều không có tên ông N - bà H và tên ông T sử dụng đất), do đó UBND thành phố V xác lập việc quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V; Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân Phường X; Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X là đúng quy định của pháp luật.

2.3. Quan điểm của UBND thành phố V:

Căn cứ nội dung xác nhận tại đơn xin cấp GCNQSD đất của UBND Phường X ngày 30/3/2021 thể hiện: “Vị trí thửa đất ông Nguyễn Văn T đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc thửa đất số 49/51+52 (cũ 277), tờ bản đồ số 01+03 (cũ 01) giáp đường V và Ban Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đất hành lang đường V do Nhà nước quản lý, do cá nhân lấn, chiếm và sử dụng. Theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X thì vị trí thửa đất đã được xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V”.

Xác định, vị trí thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc là do lấn, chiếm đất Nhà nước quản lý, sử dụng. Đồng thời, hiện nay Nhà nước đã xác lập việc quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố

V; Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân Phường X; Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X.

Thông tin quy hoạch, thì vị trí thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (thuộc quy hoạch đất quân sự và đất giao thông). Do đó, trường hợp này không cấp cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật đất đai 2013; Khoản 1, Khoản 5 Điều 19 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Như vậy, kết quả giải quyết hồ sơ của UBND thành phố V tại Văn bản số 3703 không cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn T là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

[3] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân Phường X có ý kiến như sau:

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Nguồn gốc đất này trước năm 1975 là kho đạn của chế độ cũ, sau năm 1975 Ban chỉ huy Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp quản sử dụng (theo sổ mục kê năm 1990 thì thửa đất số 277, tờ bản đồ số 1 là đất của Bộ đội biên phòng kê khai). Do có một số hộ dân lấn chiếm để xây dựng nhà trái phép nên UBND thành phố V đã chỉ đạo UBND Phường X tiến hành cưỡng chế để đảm bảo về an ninh quốc phòng, trong đó có hộ bà Lê Thị H.

Tháng 12/1992, ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T tài bằng giấy viết tay (Bán một mảnh đất và 01 căn nhà tạm tại đường V giáp tường rào bộ đội biên phòng nhưng không ghi diện tích).

Ngày 15/3/1993, UBND Phường X có Công văn số 07/CV-UB về việc xây dựng trái phép của các hộ phường khác trong đó có hộ bà Lê Thị H. Ngày 23/3/1993, UBND thành phố ban hành Quyết định số 112/QĐ.UB về việc buộc tháo dỡ nhà tạm che chắn trái phép trên khu đất đường V lên núi lớn của bà Lê Thị H thuộc Phường X, thành phố V.

Ngày 30/3/2021, Ủy ban nhân dân Phường X đã xác nhận đơn xin cấp GCNQSD đất với nội dung: “ Vị trí thửa đất ông Nguyễn Văn T đang xin cấp Giấy chứng nhận thuộc thửa đất số 49/51+52, tờ bản đồ 01 (giáp đường V và Ban Chỉ huy bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất Nhà nước quản lý, do cá nhân đang sử dụng và lấn, chiếm. Theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X thì vị trí thửa đất đã được xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V (nội dung này thay thế và hủy bỏ nội dung xác nhận ngày 12/9/2008 của UBND Phường X).

- Về hồ sơ địa chính:

Hồ sơ địa chính năm 1990: vị trí thửa đất thuộc thửa 277, tờ bản đồ 01 với diện tích 1.640,0m² đất "Hg" do "Bộ đội biên phòng" đăng ký kê khai sử dụng.

Hồ sơ địa chính năm 2002: vị trí thửa đất thuộc thửa 49/51+52, tờ bản đồ số 01+03 với diện tích 1.922,7m² đất "GT", không có tên người kê khai sử dụng.

- Hồ sơ địa chính năm 2015: vị trí thửa đất thuộc thửa 49/51+52, tờ bản đồ số 01+03 với diện tích 1.922,7m² đất "GT", không có tên người kê khai sử dụng.

- Về quy hoạch: Nội dung như UBND thành phố V trình bày.

- Về xác lập và quản lý quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu: Theo hồ sơ lưu trữ qua các thời kỳ đều không có tên ông Nguyễn Văn Nê, bà Nguyễn Thị Hình và ông Nguyễn Văn T đăng ký sử dụng. Do đó, UBND thành phố V xác lập việc quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017; Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân dân Phường X, Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X là đúng quy định của pháp luật.

- *Quan điểm của UBND Phường X:*

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy phần diện tích ông T đang đề nghị cấp GCNQSD đất có nguồn gốc là do lấn, chiếm đất Nhà nước quản lý, sử dụng đã được xác lập theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017; Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân dân Phường X, Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X.

Đồng thời vị trí thửa đất cũng không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (thuộc quy hoạch đất quân sự và đất giao thông). Do đó, đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Tuyết trình bày: Bà Tuyết là vợ ông Nguyễn Viết T, bà Tuyết đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

[5] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Phú B trình bày:

Ngày 20/10/2009, bà Bình có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Văn T diện tích ngang 4m dài khoảng 11m, kết cấu nhà xây gạch, trần tôn lạnh, mái tôn tại địa chỉ số 1A3 đường V, khu phố 1, Phường X, thành phố V. Sau khi mua bà Bình sử dụng được khoảng 8 tháng thì trả lại nhà đất trên cho ông T, vì ông T không làm được thủ tục giấy tờ.

Ngày 25/6/2010, bà Bình và ông T lập thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà Bình đã trả lại nhà đất nêu trên cho ông T và ông T đã trả lại toàn bộ số tiền mua nhà cho bà Bình. Hiện bà Bình không có quyền lợi gì đối với căn nhà nêu trên và bà Bình cũng không tranh chấp quyền lợi gì đối với ông T. Nay ông Nguyễn Văn T khởi kiện của về việc buộc UBND thành phố V GCNQSD đất đối với khu đất tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V với

(thửa đất số 49 (cũ 277), tờ bản đồ số 01+03 (cũ 01) bà Bình không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

[6]Người làm chứng là ông Đinh Quang Triệu trình bày:

Năm 1982, ông Tr làm Phường đội trưởng và Phó Chủ tịch UBND phường Châu Thành. Năm 1986, phường CT tách thành 02 phường là Phường 1 và Phường X, ông làm Chủ tịch UBND Phường X. Năm 1996, ông Triệu làm Bí thư Phường X, thành phố V. Năm 2004, ông Triệu về công tác tại Thành ủy Vũng Tàu. Nguồn gốc đất từ năm 1982 là một khu đất hoang, chủ yếu chỉ có Cây Bông hôi (cây Bọ xít), cây Trường...sát sau lưng Biên phòng, cách tường Biên phòng chiều sâu khoảng từ 5m-13m. Năm 1990, Ủy ban nhân dân Phường X mới tiến hành đo đạc bản đồ địa chính. Sau khi đo đạc bản đồ địa chính năm 1990, UBND Phường X quản lý dựa trên bản đồ, sổ sách và thực địa. Về sổ sách thì đề nghị Tòa án yêu cầu các cơ quan nhà nước đang quản lý cung cấp.

Quá trình quản lý trên thực địa, khoảng năm 1993 UBND Phường X phát hiện ông N và bà H tới lấn chiếm đất, nên lập biên bản xử lý và ngày 21/3/1993, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND về việc buộc tháo dỡ nhà tạm che cất trái phép trên khu đất đường V lên núi Lớn đối với ông N bà H (Sau đây gọi là *Quyết định số 112*), đến ngày 22/3/1993 thì theo Quyết định số 112 phải tiến hành cưỡng chế xong (hiện nay Quyết định số 112 do các cơ quan phân nơi nhận của quyết định đang lưu trữ). Căn cứ quyết định 112, việc cưỡng chế giao cho UBND Phường X tiến hành và hồ sơ hồ sơ cưỡng chế do UBND Phường X lưu trữ.

Ngày 07/12/2016, UBND Phường X có thông báo số 150/UBND-TB về việc buộc tháo dỡ các công trình nhà ở xây dựng bất hợp pháp trên đất Nhà nước tại khu đất giáp ranh với Bộ chỉ huy Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đối với ông Nguyễn Văn T. Ngày 26/6/2017, UBND thành phố V có Tờ trình số 3616/TTr-UBND về việc thông qua tình hình quản lý, sử dụng đất công và đề xuất phương án quản lý đất công trên địa bàn thành phố V, tại số thứ tự 31 thể hiện phần đất ông Nguyễn Văn T lấn chiếm. Ngày 27/12/2019, UBND thành phố V có ban hành 02 quyết định, cụ thể Quyết định số 447/QĐ-CCXP và Quyết định số 449/QĐ-CCXP cưỡng chế quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Văn T. Ông T nhận chuyển nhượng đất năm 1992 và lấn chiếm đất công là trái pháp luật, nên không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất.

[7] Người làm chứng là ông Nguyễn Anh Đắc trình bày:

Trước khi lên làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án, thì UBND thành phố V đã mời ông Đắc, ông Đinh Quang Triệu, bà Ngô Thị Hồ Điệp, ông Đoàn Văn Chủ và ông Giang Công Đàm làm việc và có ý kiến đối với nguồn gốc đất trên. Ông Đắc là Sỹ quan Bộ đội biên phòng tỉnh được giao nhiệm vụ tiếp quản căn cứ số 89 Lê Lợi từ Công ty Quản lý nhà đất Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo vào tháng 02/1985. Ông công tác từ đó đến tháng 10/2004 thì nghỉ hưu. Quá trình tiếp quản và công tác ông Đắc có tham gia quản lý đất đai, khoảng thời điểm năm 1990-1991 thì có hai chòi lá trên phần đất nêu trên, qua kiểm tra thì có người sử dụng

nhưng không có giấy tờ về đất (không nhớ tên người sử dụng chòi lá và họ từ nguyên rồi đi không thấy quay lại sử dụng đất nữa). Trong thời gian này thì Bộ đội biên phòng có đề nghị UBND Phường X tiến hành tháo dỡ chòi lá này. Khoảng năm 1990-1991 Bộ đội biên phòng và UBND Phường X có phối hợp việc tháo dỡ, giải tỏa. Hiện trạng đất lúc bấy giờ là không có người sử dụng hay khai phá, không có cây trồng trên đất, có rãnh thoát nước giáp hàng rào bộ đội bấy giờ, có vài cây Bông gòn và 01 cây Xoài. Hiện nay các cây này vẫn còn. Theo ông Đắc được biết Bộ đội biên phòng có bản đồ quy hoạch đất giai đoạn năm 1990 đến năm 2000 về khu đất này. Đất này khoảng trước năm 1990 do Bộ đội biên phòng quản lý, sau này thì giao lại cho cơ quan Nhà nước quản lý. Sau khi giao lại cơ quan quản lý Nhà nước quản lý thì có thấy có vài đợt giải tỏa của cơ quan hành chính Nhà nước, cụ thể năm nào thì ông Đắc không nhớ rõ. Đến năm 2004 ông Đắc về hưu thì không nắm được tình hình về quản lý sử dụng phần đất này nữa. Ông Đắc không biết về Quyết định xử phạt vi phạm hành chính năm 1993 của UBND Phường X về việc buộc tháo dỡ nhà tạm che cất trái phép trên khu đất đường V lên núi Lớn

[8] Người làm chứng bà Ngô Thị Hồng Diệp trình bày:

Bà Diệp sinh ra và lớn lên tại nơi này và biết đây là khu vực đất công do Nhà nước quản lý. Năm 2001 bà Diệp là tổ trưởng Tổ dân phố 3, Khu phố 1 thì khu vực này, qua rà soát khảo sát khu vực mình phụ trách thì tại đây hiện trạng không có căn nhà nào, không có người dân sinh sống, có mương thoát nước từ trên núi rộng khoảng 2m sâu khoảng 2m, chạy dọc sát tường rào của Bộ chỉ huy Biên phòng tỉnh BR-VT. Trên đất bà Diệp chỉ thấy có nhiều cây hoang, cỏ dại, cây Keo, cây Bông Gòn và rác rất nhiều. Năm 2003 khi tiến hành điều tra đất đai danh sách những người dân xin cấp GCNQSD đất thì không có ai khai báo để làm hồ sơ đất theo quy định đối với khu vực đất này, bà Diệp cũng không biết ông Hình, bà Nền và ông T là ai. Từ năm 2006 đến năm 2008 bà Diệp là Phó Bí thư và Bí thư Đoàn Phường X thì thường xuyên phối hợp với các đơn vị bộ đội kết nghĩa ra quân dọn vệ sinh môi trường. Hiện trạng phần đất thời điểm này người dân vắng lai và dân Phường 6 bỏ rác rất nhiều và bà Diệp chỉ nhớ trên đất này có cây Bông Gòn lớn và không có nhà tạm nào. Năm 2008 thì có thấy nhà tạm khoảng 20m² đến 30m² và hàng rào quây lưới B40 trên đất, sau đó bà Diệp có báo Chủ tịch UBND Phường X (ông Phạm Hồng Mạnh) và có tham gia giải quyết đất nêu trên do có Đơn của ông T vì bà Diệp là nhân chứng biết được nguồn gốc đất, tại cuộc họp này bà Diệp cũng đã có ý kiến là từ trước đến nay không có người dân nào sinh sống và đây là đất công, cụ thể là đất đường giao thông, thủy lợi. Nhà tạm năm 2008 người nào sử dụng thì bà Diệp không biết vì qua nhiều lần tìm kiếm nhưng không gặp ai. Từ các năm 2012, 2013, 2017, 2018 xuất hiện dãy phòng trọ gồm 7 phòng cho thuê, chủ cho thuê là ai thì bà Diệp không biết. Năm 2013 khi tiến hành điều tra đất đai để cấp GCNQSD đất phi

nông nghiệp theo Luật Đất đai năm 2013 thì không có ai đứng ra khai báo khu đất trên để làm hồ sơ đất theo quy định luật mới. Trong các năm 2012, 2013, 2017, 2018 thì UBND Phường X phối hợp với các lực lượng Phường nhiều lần tổ chức cưỡng chế về việc xây dựng trái phép, cụ thể là khi xây dựng móng tường đối với phần đất trên và bị UBND Phường X thu gom nhiều tang vật vi phạm gồm Máy trộn bê tông, xi măng và một số vật tư khác nhưng đến nay hiện trạng vẫn chưa khắc phục như ban đầu và đã xây dựng xong dãy phòng trọ gồm 7 phòng cho thuê. Năm 2017, UBND thành phố có Tờ trình xác lập danh mục đất công thì phần đất 01 V diện tích khoảng 1.300m² là đất công do Nhà nước quản lý nhưng đang bị cá nhân chiếm dụng.

[9] Người làm chứng ông Giang Công Đàm trình bày:

Năm 1990-1991 ông Đàm là Sỹ quan Bộ đội biên phòng tỉnh được giao nhiệm vụ tại Cơ quan Bộ đội biên phòng tại số 89 Lê Lợi, thành phố V, ông Đàm công tác khoảng 02 năm thì chuyển công tác. Quá trình công tác ông Đàm được cấp trên giao nhiệm vụ phối hợp với UBND Phường X cưỡng chế một quán tạp hóa tạm phía cạnh cơ quan Bộ đội Biên phòng (mép đường V) thì có gặp ông Đinh Quang Tr là Chủ tịch UBND Phường X lúc bấy giờ và đặt vấn đề về cưỡng chế nhà tạm nói trên. Khi thấy lực lượng cưỡng chế thì những người sử dụng nhà tạm này đã tự tháo dỡ nhà tạm. Còn phần đất thuộc đường V đi lên Núi cạnh hàng rào Bộ đội biên phòng (phần đất mà hiện nay ông T đang khởi kiện) thì chỉ có 01 nhà tạm, ông Đ không biết ai sử dụng và thời gian ông Đ công tác nhà tạm trên không có bị cưỡng chế, tháo dỡ.

Tại Bản án sơ thẩm số 49/2023/HC-ST ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003; Khoản 4 Điều 3 và khoản 1 Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ; Khoản 4 Điều 21 và khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

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

- Hủy Văn bản số 3703/UBND-TNMT ngày 07/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V v/v trả hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

- Hủy một phần Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân dân Phường X đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

- Hủy một phần Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban

nhân dân Phường X về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V và phần Danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X, đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 25/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V và Danh mục hành kèm theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố V đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

(Diện tích đất và thửa đất cụ thể trong Quyết định số 6195, Quyết định số 221, Nghị quyết số 30 và danh sách kèm theo do cơ quan có thẩm quyền xác định cho đúng).

- Hủy toàn bộ xác nhận Ủy ban nhân dân Phường X ngày 30/3/2021 vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, trong đó có nội dung *“Xác nhận này thay thế và hủy bỏ xác nhận ngày 12/9/2008 của UBND Phường X”*.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T theo quy định pháp luật đối với diện tích đất đang sử dụng ổn định tại số 1A đường V, Phường X, thành phố V; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30/5/2023, người bị kiện – Ủy ban nhân dân thành phố V có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền và *người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cùng trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo tại đơn kháng cáo của người bị kiện, nội dung trình bày giữ nguyên tất cả lời trình bày từ trước đến nay như ở giai đoạn sơ thẩm và trong nội dung đơn kháng cáo, bổ sung thêm nội dung là phía người khởi kiện không sử dụng nhà, đất này mà cho thuê, nhà, đất nằm trong quy hoạch nên không được cấp GCN QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người khởi kiện – ông Nguyễn Văn T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữ nguyên lời trình bày như từ trước đến nay ở giai đoạn sơ thẩm, phía người kháng cáo không đưa ra được tình tiết mới có căn cứ nên đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Phía người bị kiện không đưa ra tình tiết và chứng cứ nào mới có căn cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V làm trong hạn luật định, thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Tóm tắt vụ việc như sau:

Ngày 25/11/2017, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 6195/QĐ-UBND về việc xác lập, quản lý và sử dụng đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, tại số thứ tự 31 Danh mục sếp 6 – đất do các nhân lần, chiếm ban hành kèm theo Quyết định số 6195 là 1.300m² khu giáp đường V và Bộ chỉ huy biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 410 – gọi tắt là số 1).

Ngày 26/01/2018, Hội đồng nhân dân Phường X, thành phố V ban hành Nghị quyết số 30/NQ-HĐND về việc quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường X, thành phố V có nội dung quản lý 1.300m² khu giáp đường V và Bộ chỉ huy biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 414 – gọi tắt là số 2).

Ngày 15/8/2018, Ủy ban nhân dân Phường X, thành phố V ban hành Quyết định số 221/QĐ-UBND về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V có nội dung xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V, tại số thứ tự 1 Danh mục 2 – đất do các nhân đang sử dụng và lấn, chiếm: 1.300m² khu giáp đường V và Bộ chỉ huy biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BL 412 – gọi tắt là số 3).

Ngày 30/3/2021, Ủy ban nhân dân Phường X xác nhận trên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nội dung: “*Theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân Phường X về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V thì vị trí ông Nguyễn Văn T đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49/51+52, tờ bản đồ số 01 (khu giáp đường V và Ban chỉ huy Biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là đất nhà nước quản lý do cá nhân đang sử dụng và lấn, chiếm. Xác nhận này thay thế và hủy bỏ xác nhận ngày 12/9/2008 của Ủy ban nhân dân Phường X*” (BL 62 – gọi tắt là số 4).

Ngày 07/6/2021, Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Công văn số 3703/UBND-TNMT về việc trả hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn T (BL 27 – gọi tắt là số 5).

Người khởi kiện – ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ các Quyết định, Công văn số (1), (2) và (5).

Ngoài ra, ông T còn khởi kiện đối với hành vi hành chính là: Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và T sản gắn liền với đất đối với 1.238,2m² đất tại số 1A đường V, Phường X, thành phố V (thửa đất số 49 (số cũ là 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ là 01) thuộc Bản đồ địa chính Phường X, thành phố V) cho ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Quyết định hành chính có liên quan cần xem xét trong vụ án là các Quyết định số (3) và (4).

[4] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án hành chính Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3, Điều 7, khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015.

[5] Về nội dung kháng cáo của UBND thành phố V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Về hiện trạng và mục đích sử dụng đất:

Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng diện tích đất khoảng 1.238,2m², thuộc thửa số 49 (số cũ 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ 01); tại sổ mục kê năm 2015 thuộc thửa đất số 51 và 52 tờ bản đồ số 01, tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2022 thể hiện trên đất trên đất có nhà ở, nhiều cây trồng lâu năm và một số công trình gồm: Nhà cấp 4, một quán bán nước giải khát rộng khoảng 40m² và một nền nhà cũ diện tích khoảng 9x5 mét, nền gạch tàu, mái lá; 3 cây xoài (có chu vi là 1,5m; 1,9 và 0,9 mét); 02 cây tràm bông vàng có chu vi 1,9 và 1,6 mét; 3 cây bông gòn (1 cây chu vi 3,6 mét, 1 cây 3,5 mét); 3 cây dừa (1 cây chu vi 1 mét và 2 cây chu vi 0,9 mét) 2 cây me và nhiều cây khác.

Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng đất và có tên trong sổ mục kê năm 2015 thửa đất số 51 diện tích 729m² và thửa 52 diện tích 509,1m² tờ bản đồ số 01 đường V, Phường X, thành phố V.

[5.2] Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất và đăng ký kê khai, đóng thuế sử dụng đất

Căn cứ Giấy sang nhượng đất đề ngày 22/12/1992 giữa bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T có nội dung: Ông N và bà H có bán cho ông Nguyễn Văn T một miếng đất và một căn nhà tạm tại đường V giáp hàng rào Bộ đội biên phòng và mặt tiền đường V, trên đất có cây trồng ăn trái, nguồn gốc đất do vợ chồng ông N, bà H khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1969 đến nay, sử dụng ổn định và không có ai tranh chấp với giá 2 chỉ vàng 9999, mục đích ông T mua để làm nhà ở và làm vườn (BL 199).

Căn cứ Bản tường trình quá trình tạo lập sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N đề ngày 08/12/2002 có nội dung: *“Thửa đất phía đông giáp hàng rào Bộ đội biên phòng (Nhà thờ tin lành và kho đạn của chế độ cũ), phía tây giáp đường V có chiều dài 100m do vợ chồng tôi khai phá năm 1969 và sử dụng liên tục, ổn định để trồng cây lâu năm từ đó đến nay không có ai tranh chấp, khiếu kiện. Từ năm 1975 đến năm 1990, tôi có làm nhà ở nhưng vì khó khăn nên nhà hư hỏng, không sửa chữa được nay chỉ còn lại nền nhà và cây lâu năm như xoài, chuối, dừa, tổng diện tích khoảng 1.300m². Vào năm 1992, vợ chồng tôi đã nhượng lại toàn bộ đất, nhà, cây trái cho anh Nguyễn Văn T để anh T tiếp tục sử dụng và có trách nhiệm với chính quyền các cấp”*. Bản tường trình được Đại diện khu dân cư – ông Nguyễn Hữu Vinh xác nhận nội dung: *“Xác nhận ông Nguyễn Văn N và Lê Thị H có ngụ trên mảnh đất này từ năm 1969 là đúng sự thật”*; UBND Phường X, thành phố V xác nhận ngày 26/7/2008 nội dung: *“Bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn N thường trú 35/6 V, Phường 6, thành phố V. Qua trường trình có*

sử dụng đất thuộc địa bàn Phường X từ năm 1975 đến năm 1990 làm nhà ở và trồng cây ăn quả, đến năm 1992 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T” (BL 200).

Căn cứ Biên bản họp tổ dân phố 3 thuộc khu phố 1, Phường 6, thành phố V ngày 12/12/2002 do ông Nguyễn Hữu Vinh – Tổ trưởng tổ dân phố 3 làm chủ tọa (ngày 06/8/2008 UBND Phường 6, Thành phố V xác nhận ông Nguyễn Hữu Vinh là Tổ trưởng tổ 3 dân phố, khu phố 1, Phường 6, thành phố V) có nội dung: *“Ý kiến 1: Gia đình bà Lê Thị Hinh cư trú tại tổ 3 từ trước giải phóng đến nay, vì gia đình đông con nên ông, bà phải làm nhiều nghề để sinh sống, trong đó có việc khai hoang làm rẫy tại núi lớn và rẫy tại đường V, đối diện chùa Bảo Tánh là hoàn toàn sự thật; Ý kiến 2: Bà H khai đất làm rẫy trước chùa Bảo Tánh từ trước giải phóng, hồi đó nơi bộ đội Biên phòng đóng quân là nhà thờ đạo Tin lành, trên rẫy bà H có làm nhà để ở và canh tác trồng hoa màu sau đó chuyển trồng cây ăn trái, những cây lưu niên do bà H trồng nay đã thành cây cổ thụ đó là bằng chứng về sự khai phá, canh tác sử dụng liên tục của gia đình bà H; Ý kiến 3: Việc hộ bà H, khai phá và sử dụng đất tại đường V ở tổ dân phố 3 những hộ sống từ trước giải phóng ai cũng đều biết và sẵn sàng làm chứng cho gia đình bà, tại vì đó là thực tế, từ trước tới nay không hề có ai tranh chấp với gia đình bà H, ranh giới thì quá rõ ràng 1 bên là đường V, 1 bên là tường rào của bộ đội Biên phòng tỉnh; Ý kiến của tổ trưởng: Tôi ở đây từ trước giải phóng nên tôi hoàn toàn nhất trí với các ý kiến đã phát biểu về nguồn gốc đất của gia đình bà Lê Thị H, là do vợ chồng bà H khai hoang và sử dụng làm nhà ở và trồng cây ăn trái, quá trình sử dụng liên tục, không có ai tranh chấp, ranh giới rõ ràng. Đến năm 1992, vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn và tuổi già không còn khả năng lao động nữa nên ông, bà đã sang nhượng toàn bộ lô đất cho ông Nguyễn Văn T tiếp tục sử dụng đến nay là đúng với thực tế” (BL 201).*

Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2008 của ông Nguyễn Văn T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 1.300m² thuộc thửa đất số 277 (số thửa mới 49), tờ bản đồ số 1, tại số 01 đường V, Phường X, thành phố V, ông T khai nguồn gốc đất: *“Nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ 22/12/1992 của vợ chồng bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn N trú tại 35/6 V, Phường 6, thành phố V”*. Được UBND Phường X, thành phố V xác nhận ngày 12/9/2008 với nội dung xác nhận: *“Nguồn gốc đất và thời điểm sử dụng đất: Đất công sản quốc gia, trước năm 1975 bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn N thường trú tại Phường 6, thành phố V khai thác sử dụng, thửa đất giáp Bộ đội biên phòng thuộc Phường X. Năm 1992, bà H và ông N chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Nguyễn Văn T (kèm Biên bản họp tổ dân phố, đơn tường trình nguồn gốc đất được UBND Phường 6 xác nhận). Qua kiểm tra thực tế bà H và*

ông N có trồng số cây lưu niên, tọa lạc tờ 1 thửa 49, diện tích khai 1.300m² (có nhà tạm)” (BL 198).

Căn cứ Biên bản xác minh thực địa (theo hiện trạng SDD) ngày 16/12/2008 của Văn phòng đăng ký QSDĐ – Phòng T nguyên và Môi trường – UBND thành phố V có nội dung: “Hiện tại ông T đang sử dụng trồng cây ăn trái (xoài, dứa, mít...) trên đất có dựng 1 gian nhà kèm theo gara để xe ô tô (để mở Hợp tác xã Công viên cây xanh); Ý kiến ông Hương: Gia đình ông ở từ năm 1961 còn bà H về ở khai phá sử dụng đất này từ năm 1969 sử dụng đến năm 1992 chuyển nhượng cho ông T sử dụng đến nay (phần đất ông Hương khai phá giáp ranh đất ông T); Ý kiến ông Vinh: ông đã ở khu vực này từ năm 1968 cùng ông Hương và gia đình bà H đã sử dụng đất do khai phá từ trước năm 1970 sử dụng đến năm 1992 bà H không sử dụng nữa nên đã chuyển nhượng cho ông T sử dụng đến nay hiện không có ai tranh chấp (Trước đây là tổ phó tổ 1 khóm Bình Sơn – P. Thắng Nhì cũ); Ý kiến ông Hồng: Đất này bà H sử dụng từ năm 1969 trước đây thuộc phường Thắng Nhì đến khoảng năm 1992 – 1993 phân chia lại địa bàn nên đất bà H thuộc Phường X, sau đó chuyển nhượng lại cho ông T sử dụng đến nay” (BL 346).

Căn cứ Công văn số 35/BCHBP ngày 23/01/2009 của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phúc đáp Công văn số 02/UBND-ĐC ngày 05/01/2009 của UBND Phường X, thành phố V có nội dung: “Vị trí khu đất tại đường V, giáp ranh trụ sở phía sau tường rào cơ quan của Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hiện nay không thuộc quyền quản lý của Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh. Bộ đội Biên phòng tỉnh nhận tiếp quản khu đất và doanh trại trong phạm vi khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh như hiện nay và năm 2001 đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSSĐ, do vậy Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu không nắm rõ về nguồn gốc vị trí khu đất tại đường V, giáp ranh trụ sở phía sau tường rào cơ quan Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu” (BL 272).

Căn cứ Biên bản xác minh ngày 09/02/2009 của bà Phạm Thị Kim Dung – Trưởng khu phố xác minh về nguồn gốc lô đất tại số: 01A V, thuộc khu phố 1, Phường X, thành phố V có nội dung: “Đất này có nguồn gốc do vợ chồng bà H khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1969 đến ngày chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T sử dụng bằng giấy tay đã được những hộ giáp ranh và tổ dân phố Phường X xác nhận. Trên đất có nhiều loại cây lưu niên ăn trái như dứa, xoài, mít và có 02 căn nhà cấp 4 (01 dùng làm GARA để xe và 01 sử dụng làm Nhà ở). Do có nhiều thay đổi về chính sách trong việc đăng ký quyền sử dụng đất của nhà nước và do điều kiện kinh tế khó khăn, nên từ năm 1992 đến nay, ông T chưa làm thủ

tục hợp thức hoá chủ quyền lô đất nói trên. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay, ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp, không thuộc đất của nhà nước quản lý, từ cận rõ ràng. Hiện nay toàn bộ lô đất này ông T sử dụng trồng hoa, cây cảnh và một số loại cây khác” (BL 10).

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến 12/02/2009 của khu dân cư tổ 3 khu phố 1, Phường X, thành phố V ngày có nội dung thống nhất xác định nguồn gốc sử dụng thửa đất: *“Ông N khai từ năm 1969 đã khai phá cát nhà ở và trồng trọt. Tất cả 06 người chứng kiến đều xác nhận đất này là của ông N, bà H. Năm 1986, UBND Phường X có lên giải tỏa nhưng để lấy khu đất của bà H đang sử dụng. Do bà H sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 không có ai tranh chấp và sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T (bằng giấy tay). Đất do bà H khai phá sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp” (BL 09).*

Căn cứ Biên bản số 12/BB-UBND ngày 21/8/2009 về việc họp đối thoại xác minh nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T có nội dung kết luận tại cuộc họp đối thoại: *“Các hộ đại diện dân Phường 6, thành phố V đã xác nhận khu đất của ông N là tự khai phá từ trước ngày giải phóng, qua quá trình bắt buộc giải tỏa thì không thấy ai bắt giải tỏa và không ai tranh chấp” (BL 05).*

Căn cứ Công văn số 178/UBND-ĐC ngày 25/8/2009 của UBND Phường X, thành phố V về việc đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T có nội dung: *“Qua nội dung đối thoại đã làm rõ ông Nguyễn Văn T có quá trình khai phá và sử dụng đất (nay là 01A Viba) từ năm 1965 cho đến nay và chưa từng bị giải tỏa. Ba hộ bị giải tỏa là ba hộ ở phần đất giáp ranh với ông T nằm ở vị trí cây keo hiện hữu, hiện nay phường đã xác định là đất của Nhà nước và đưa vào quản lý” (BL 03).*

Căn cứ Tờ khai nộp thuế đất ngày 29/11/2009 của ông Nguyễn Văn T kê khai nộp thuế đối với 150m² đất ở, kinh doanh tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V (BL 59).

Căn cứ Tờ khai diện tích thuế SDD nông nghiệp và thuế đất ở nông thôn ngày 04/12/2009 ông T kê khai nộp thuế đối với 1.088,2m² đất trồng cây lâu năm tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V (BL 57).

Căn cứ Biên lai thu thuế nhà, đất ngày 04/12/2009 ông T nộp thuế nhà đất đối với 150m² (BL 60).

Căn cứ Biên lai thu thuế SDD ngày 04/12/2009 ông T nộp thuế đối với 1.088,2m² đất trồng cây lâu năm (BL 58).

Căn cứ Tờ trình này 29/4/2010 của Văn phòng đăng ký QSDĐ – Phòng T nguyên và Môi trường thành phố V về việc cấp GCN cho ông Nguyễn Văn T có nội dung: *“Qua việc thẩm tra xác minh của Văn phòng đăng ký QSDĐ, cũng như UBND Phường X nhiều lần tổ chức lấy kiến khu dân cư thì kết quả sau cùng xác định nguồn gốc thửa đất là do ông, bà Nguyễn Thị Hình – Nguyễn Văn N khai phá sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, hiện không ai tranh chấp, thửa đất thuộc tờ bản đồ số 01(mới 01–03) thửa 277 (mới 49) diện tích 1.238,2m², bản đồ địa chính lập năm 2000 ghi đất giao thông, bản đồ cũ (lập năm 1993) ghi Bộ đội biên phòng đăng ký, tuy nhiên theo xác nhận của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh tại công văn số 35/BCH BP ngày 23/01/2009 thì thửa đất nằm ngoài khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh, không thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh. Đồng thời trong quá trình sử dụng, ông T cũng đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất hàng năm cho Nhà nước (truy thu từ năm 1993 đến năm 2009)”* (BL 391).

Căn cứ Công văn số 1358/BCHBP ngày 25/10/2010 của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc một số ý kiến, đề xuất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất giáp ranh trụ sở Bộ chỉ huy biên phòng có nội dung: *“1. Khu đất đường V, giáp ranh trụ sở phía sau tường rào cơ quan của Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu hiện nay không thuộc quyền quản lý của Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng Tỉnh. Bộ đội Biên phòng Tỉnh nhận tiếp quản khu đất và doanh trại trong phạm vi khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng Tỉnh như hiện nay; năm 2001 đã được UBND Tỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do vậy, Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng Tỉnh sau không nắm rõ về nguồn gốc khu đất tại đường V, giáp ranh trụ sở phía tường rào cơ quan Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; 2. Trong trường hợp cấp giấy CNQSDĐ cho lô đất nêu trên, Bộ Chỉ huy Biên phòng đề nghị Phòng T nguyên Môi trường hai nội dung sau: Cho lùi ranh tiếp giáp với hàng rào của Bộ chỉ huy Biên phòng khoảng 0,5m. Khoảng trống này là cần thiết nhằm tránh tường của Bộ chỉ huy Biên phòng bị sạt lở, đảm bảo khoảng không cơ động thực hành các phương án bảo vệ Cơ quan; phòng, chống cháy nổ và đảm bảo thẩm mỹ cho các công trình kiến trúc của đơn vị. Chừa lại một lối đi chiều ngang khoảng 02m làm lối ra vào sau Cơ quan BCH tại vị trí phía sau nhà kho”* (BL 24).

Căn cứ Công văn số 214/CV.UBND ngày 03/12/2010 của UBND Phường X, thành phố V có nội dung: *“Trong quá trình quản lý, UBND Phường X không đưa thửa đất ông T xin cấp giấy vào báo cáo quỹ đất công hàng năm”* (BL 170).

Căn cứ Tờ trình ngày 29/4/2010 của Văn phòng đăng ký QSDĐ – Phòng T nguyên và Môi trường thành phố V về việc cấp GCN cho ông Nguyễn Văn T có

nội dung: “Qua việc thẩm tra xác minh của Văn phòng đăng ký QSDĐ, cũng như UBND Phường X nhiều lần tổ chức lấy kiến khu dân cư thì kết quả sau cùng xác định nguồn gốc thửa đất là do ông, bà Nguyễn Thị Hình – Nguyễn Văn N khai phá sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, hiện không ai tranh chấp, thửa đất thuộc tờ bản đồ số 01 (mới 01+03) thửa 277 (mới 49) diện tích 1238,2m², bản đồ địa chính lập năm 2000 ghi đất giao thông, bản đồ cũ (lập năm 1993) ghi Bộ đội biên phòng đăng ký, tuy nhiên theo xác nhận của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh tại công văn số 35/BCH BP ngày 23/01/2009 thì thửa đất nằm ngoài khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh, không thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh. Đồng thời trong quá trình sử dụng, ông T cũng đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất hàng năm cho Nhà nước (truy thu từ năm 1993 đến năm 2009); xét theo quy định tại điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì trường hợp sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T là trước ngày 15/10/1993 nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên UBND Phường X không nắm rõ nguồn gốc thửa đất, kết quả lấy ý kiến của những người sống lâu năm tại khu vực thửa đất với ý kiến của các đồng chí từng là Lãnh đạo UBND Phường X là không thống nhất với nhau. Do vậy, Văn phòng đăng ký QSDĐ xin báo cáo và kính đề nghị Phòng T nguyên & Môi trường Thành phố V xem xét cho ý kiến chỉ đạo giải quyết”. Ngày 07/5/2010, Phòng T nguyên và Môi trường có ý kiến: “Qua xem xét nội dung Tờ trình và hồ sơ kèm theo của Văn phòng đăng ký QSDĐ, Phòng T nguyên & Môi trường nhận thấy: Trường hợp sử dụng đất của ông, bà: Nguyễn Thị Hình, Nguyễn Văn N, nay là ông Nguyễn Văn T là không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, do đó theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2007/TT-TNMT ngày 02/7/2007 của Bộ TNMT thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải lấy ý kiến của khu dân cư gồm những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại của thửa đất để làm cơ sở cho việc xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. UBND Phường X cũng đã nhiều lần tổ chức lấy ý kiến khu dân cư gồm những người sống lâu năm tại khu vực thửa đất ông Nguyễn Văn T xin cấp giấy chứng nhận, và kết quả cuộc họp sau cùng ngày 21/8/2009 dưới sự chủ trì của ông Phạm Văn Mạnh (Chủ tịch kiêm Bí thư Đảng Phường X) cùng 12 hộ sống lâu năm tại khu vực thửa đất, đã thống nhất xác định thửa đất ông Nguyễn Văn T xin cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là do ông, bà: Nguyễn Thị Hình cho ông Nguyễn Văn N khai phá sử dụng từ trước năm 1975, đến năm 1992 chuyển nhượng Nguyễn Văn T sử dụng đến nay, hiện không ai tranh chấp. Đồng thời UBND Phường X cũng có văn bản số 178/UBND-ĐC ngày 25/8/2009 gửi UBND Thành phố V và Văn phòng đăng ký QSDĐ báo cáo về kết quả cuộc họp

đổi thoại lấy ý kiến khu dân cư đối với thửa đất ông T xin cấp giấy và đề nghị Văn phòng đăng ký QSDĐ xem xét đề xuất cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T theo quy định. Bên cạnh đó, tại công văn số 35/BCH BP ngày 23/01/2009 Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh cũng xác định thửa đất nằm ngoài khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh, không thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng Tỉnh. Như vậy việc sử dụng đất của ông, bà: Nguyễn Thị Hình – Nguyễn Văn N (nay là ông Nguyễn Văn T) được xác định là trước ngày 15/10/1993, do đó có cơ sở để cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Văn phòng đăng ký QSDĐ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T theo quy định”. Văn phòng đăng ký QSDĐ có ý kiến: “Căn cứ theo quy định tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì trường hợp này đủ điều kiện cấp giấy CN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất diện tích 1238,2m² đất trồng cây lâu năm” (BL 314 -315).

Căn cứ Báo cáo số 249/BC-ĐTTr-3982 ngày 02/3/2011 của Đoàn thanh tra theo QĐ số 3982 ngày 04/10/2010 của UBND thành phố V về kết quả xác minh hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T có nội dung:

“1. Nhận xét:

- Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn T theo quy định của pháp luật đất đai thì phải lấy ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất. Kết quả lấy ý kiến khu dân cư gồm những người sống lâu năm tại khu vực thửa đất đều thống nhất xác định thửa đất do vợ chồng ông Nguyễn Văn N khai phá sử dụng trước năm 1975, năm 1992 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T sử dụng đến nay, hiện không tranh chấp. (ông Triệu chưa bao giờ cư ngụ tại khu vực mà các hộ đã có ý kiến).

Ý kiến của UBND Phường X: Nguồn gốc thửa đất là do ông, bà Lê Thị H - Nguyễn Văn N khai phá sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T sử dụng đến nay, hiện không ai tranh chấp và chưa từng bị giải tỏa. Ba hộ bị giải tỏa là ba hộ ở phần đất giáp ranh với ông T ở vị trí cây keo hiện hữu. (trích báo cáo số 178/UBND-ĐC ngày 25/8/2009 của UBND Phường X).

- Thửa đất này từ trước đến nay UBND Phường X cũng không quản lý, sử dụng và cũng không đưa vào báo cáo quỹ đất công hàng năm.

- Hồ sơ địa chính ghi đất do Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng kê khai đăng ký, nhưng thực tế Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng không quản lý sử dụng (theo văn bản số 1358/BCHBP ngày 19/10/2010).

- Trong quá trình sử dụng, ông T có thực hiện nghĩa vụ nộp thuế hàng năm đến năm 2009.

- Hiện trạng đất hiện nay do ông Nguyễn Văn T đang quản lý sử dụng, có thành quả lao động gồm nhiều cây ăn trái lâu năm do ông Nguyễn Văn N đầu tư chăm sóc trước đây, hiện đang cho thu hoạch trái.

* Về bản Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 21/3/1993 của UBND Thành phố V về việc buộc tháo dỡ nhà tạm cất trái phép trên khu đất đường V lên Núi Lớn của bà Lê Thị H thuộc Phường X – Thành phố V:

- Ông Đinh Quang Tr (Cựu Chủ tịch và Bí thư Đảng ủy Phường X) có ý kiến cho rằng “thửa đất này thuộc diện đất Nhà nước quản lý, các hộ sử dụng đất sau này là sử dụng bất hợp pháp, những đợt cưỡng chế tháo dỡ nhà trước đây đều có quyết định của UBND Phường X do ông ký”. Nhưng theo báo cáo của UBND Phường X tại Công văn số 214/CV-UBND ngày 03/12/2010 và công văn số 62/QLĐT ngày 06/01/2011 của Phòng Quản lý đô thị thì hiện tại hai cơ quan này không có T liệu, hồ sơ lưu trữ nào chứng minh ý kiến của ông Triệu.

Mặt khác, ông Triệu gửi kèm đơn kiến nghị là một bản photocopy Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 21/3/1993 của UBND Thành phố V về việc cưỡng chế tháo dỡ nhà tạm trên đất bà H do chủ tịch UBND Thành phố ký, chứ không phải do ông Triệu – hồi đó là Chủ tịch UBND Phường X quyết định cưỡng chế ký như ý kiến của ông. Đây là điều mâu thuẫn với chính ý kiến của ông Triệu.

Để làm rõ những vấn đề liên quan trong đơn kiến nghị của ông Triệu, đoàn thanh tra đã mời làm việc và đề nghị cung cấp bản chính Quyết định số 112/QĐ-UBND nêu trên, nhưng ông Triệu không đến làm việc và cũng không cung cấp bản chính quyết định 112, gây khó khăn cho đoàn thanh tra.

Bằng trực quan – quan sát bằng mắt thường, thấy bản photocopy quyết định 112 có nhiều điều không bình thường như:

+ Ngày ban hành ghi đúng vào ngày chủ nhật – là ngày nghỉ làm việc của cơ quan hành chính.

+ Có dấu hiệu sửa chữa, gạch xóa ở nội dung “Thời gian thực hiện quyết định chậm nhất đến ngày 22/3/93 phải xong” thể hiện số 22 bị sửa và ghi ở dưới là (22/3/93).

+ Quyết định ban hành vào ngày 21/3/93 là ngày chủ nhật – ngày nghỉ làm việc mà chậm nhất là ngày hôm sau phải xong (cưỡng chế): Như vậy, ai là người phát hành đến các cơ quan liên quan và nhất là đến tay bà H để thực hiện chỉ trong vòng một ngày.

+ Theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục cưỡng chế hành chính, trước khi cơ quan chức năng ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đều phải có biên bản kiểm tra thực địa, người vi phạm phải ký tên vào biên bản vi phạm, nhưng hiện nay tại 2 cơ quan tham mưu quyết định là Phòng Quản lý đô thị và UBND Phường X đều không có hồ sơ lưu trữ vụ việc này.

- Từ những vấn đề trên, đoàn thanh tra nhận thấy bản phôtô Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 21/3/1993 của UBND Thành phố V do ông Triệu cung cấp có một số điểm không hợp lý. Mặc khác quyết định này (nếu có) thì nội dung cũng chỉ điều chỉnh về hành vi xây dựng nhà ở trái phép, không điều chỉnh về hành vi lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng.

Do đó đoàn thanh tra nhận thấy nội dung đơn kiến nghị và bản phôtô quyết định do ông Triệu cung cấp là không có cơ sở xem xét.

- Thửa đất này từ trước đến nay UBND Phường X cũng không quản lý và cũng không đưa vào báo cáo quỹ đất công hàng năm.

- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2010, thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông, nhưng hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

2. Kết luận

Theo quy định của pháp luật: Đối với thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định, thì theo hướng dẫn tại khoản 4 điều 3 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ: Phải thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố) theo mẫu số 01 Thông tư 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ TNMT ghi là PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỦA KHU DÂN CƯ về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Ngoài ra, pháp luật không có quy định nào khác.

Do đó, với kết quả xác minh nêu trên, đoàn thanh tra nhận thấy thửa đất ông Nguyễn Văn T xin cấp giấy chứng nhận đã được sử dụng trước ngày 15/10/1993, nên có cơ sở để cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Về kiến nghị của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng tại Văn bản số 1358/BCHBP ngày 19/10/2010 đề nghị khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên cách hàng rào hiện hữu 0,5m và chừa 2m để Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng làm lối đi phía sau ra đường V. Vấn đề này thuộc phạm vi thỏa thuận dân sự, do vậy sau khi UBND Thành phố V có kết luận thanh tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông T, Phòng T nguyên & Môi trường sẽ hướng dẫn các bên lập biên bản thỏa thuận, trên cơ sở đó sẽ xem xét giải quyết.

III. Kiến nghị.

Đề nghị UBND thành phố V:

- Có văn bản thông báo kết quả kiểm tra, xác minh cho ông Triệu biết, đề nghị ông Triệu có ý kiến trước ngày 10/3/2011.

- Xem xét ban hành thông báo kết luận trường hợp sử dụng đất diện tích 1238,2m² đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn T tại số 01 đường V – Phường X – Thành phố V, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Ông T phải thực hiện nghĩa vụ T chính theo quy định” (BL 23).

Ngày 08/3/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – UBND thành phố V xác nhận tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 09/7/2008 của ông T nội dung: “Đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện cấp GCN diện tích 1.238,2m² đất trồng cây lâu năm theo quy định tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; Đã thực hiện xong nghĩa vụ T chính theo Giấy nộp tiền số 0010237 và số 0010238 ngày 05/3/2012” (BL 198).

Ngày 19/3/2012, Phòng T nguyên và Môi trường – UBND thành phố V xác nhận tại Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 09/7/2008 của ông T nội dung: “Theo xác nhận UBND Phường X và kết quả thẩm tra của VPĐK QSDĐ xác định thửa đất đã sử dụng vào mục đích CLN trước ngày 15/10/1993. Chủ sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ T chính đủ điều kiện cấp GCN diện tích 1.283,2m² đất CLN theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ” (BL 198).

Căn cứ Biên bản làm việc của Đoàn kiểm tra theo QĐ số 3982 ngày 21/9/2012 của UBND thành phố V có nội dung: “Ý kiến của bà H: Khoảng từ năm 1969 đến năm 1992 trên đất có dựng 01 căn nhà khoảng 15,0 m²; kết cấu mái tol, vách tol, nền xi măng; Số nhà là 35/6 Phường Thắng Nhì, sau đó di chuyển chỗ ở đã làm thất lạc giấy tờ đăng ký. Liên quan đến diện tích đất 1238,2m² đất là do gia đình bà H, ông N khai phá sử dụng từ những năm 1969 đến năm 1992 thì chuyển nhượng cho ông T, không chuyển nhượng, đổi chác

thêm trong quá trình sử dụng (Ý kiến của bà H cung cấp); Đối với việc nộp thuế SDD: ông T nhận chuyển nhượng đất năm 1992 đến năm 1993 thì ông T tham gia nghĩa vụ quân sự đến năm 1999 thì xuất ngũ về. Trong thời gian này ông T có nhờ một người Bác trông giữ đất. Do đó ông T không tham gia kê khai nộp thuế SDD trong thời gian này được. Sau khi giải ngũ về ông tiếp tục đi làm Bảo vệ để mưu sinh nên cũng không biết để kê khai nộp thuế, mãi đến năm 2009 ông mới kê khai và nộp bổ sung từ năm 1992 trở về sau (Ý kiến do ông T cung cấp); Ý kiến của ông Đoàn Ngọc Phước – Đại diện UBND Phường X: Trên cơ sở ý kiến của các bên trình bày và các ý kiến của các nhân chứng trước đây Đoàn Thanh Tra đã mời làm việc thì UBND Phường X cũng nhất trí với các ý kiến trên, ngoài ra không có ý kiến nào thêm” (BL 158).

Căn cứ Phụ lục Báo cáo số 1378/BC-ĐTTR-3982 ngày 17/10/2012 của Đoàn thanh tra theo QĐ số 3982 ngày 04/10/2010 của UBND thành phố V về việc xác minh bổ sung hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T có nội dung: “1. Đối với nhà ở: Bà Lê Thị H cho biết: Từ năm 1969 đến năm 1992 trên đất có xây dựng một căn nhà diện tích khoảng 15m², kết cấu mái tole, vách tole, nền tráng xi măng, số nhà là 35/6 Phường Thắng Nhì. Căn nhà này do vợ chồng bà H, ông N cùng các con sinh sống cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T vào năm 1992. Trong quá trình sinh sống tại đây có tờ khai gia đình đăng chính quyền Phường Thắng Nhì, sau đó do di chuyển chỗ ở nên đã để thất lạc giấy tờ đăng ký; 2. Đối với diện tích thửa đất đề nghị cấp giấy chứng nhận: Bà Lê Thị H cho biết: Thửa đất có diện tích khoảng 1238,2m² là do gia đình bà khai phá sử dụng từ năm 1969 đến năm 1992 thì chuyển nhượng lại cho ông T, trong quá trình sử dụng gia đình Bà không mua bán chuyển nhượng thêm của ai; 3. Đối với vấn đề nộp thuế sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, ông N vào năm 1992, đến năm 1993 ông tham gia nghĩa vụ quân sự (đăng ký sỹ quan chuyên nghiệp) đến năm 1999 thì xuất ngũ. Trong thời gian đó ông T có nhờ người bác trông giữ đất, nên ông không tham gia kê khai nộp thuế sử dụng đất. Sau khi giải ngũ ông tiếp tục đi làm bảo vệ để mưu sinh nên cũng không biết để kê khai nộp thuế, đến năm 2009 ông mới kê khai nộp thuế và nộp truy thu từ năm 1992 trở về sau; Tại buổi làm việc, ông Đoàn Ngọc Phước, đại diện UBND Phường X có ý kiến: Trên cơ sở ý kiến của các bên trình bày và ý kiến của các nhân chứng trước đây Đoàn thanh tra đã mời làm việc, UBND Phường X nhất trí với các ý kiến trên và không có ý kiến gì thêm” (BL 157).

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định, phần đất 1.238,2m², thuộc thửa số 49 (số cũ 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ 01); tại sổ mục kê năm 2015 thuộc thửa

đất số 51 và 52 tờ bản đồ số 01, tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị H khai phá, sử dụng làm nhà ở, trồng cây trên đất từ trước năm 1975. Đến năm 1992, ông N, bà H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T tiếp tục sử dụng cho đến nay. Phần diện tích đất này chưa từng bị giải tỏa, cưỡng chế, buộc tháo dỡ. Tính đến thời điểm ông T nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 09/7/2008) UBND Phường X không quản lý, sử dụng thửa đất và cũng không đưa vào báo cáo quỹ đất công hàng năm. Phần diện tích đất này nằm ngoài phần diện tích đất Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây Bộ đội biên phòng có đăng ký kê khai đối với phần diện tích đất 1.238,2m² đang quản lý sử dụng là không chính xác và có sự nhầm lẫn vì phần diện tích đất 1.238,2m² nằm ngoài khuôn viên, hàng rào của bộ đội biên phòng và Bộ đội biên phòng chỉ tiếp nhận, quản lý khu đất và doanh trại bên trong phía tường rào, không quản lý, sử dụng phần đất nằm bên ngoài hàng rào. Trong quá trình sử dụng từ năm 1992 đến nay ông T có đăng ký, kê khai thuế, thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm đến năm 2009. Người bị kiện cho rằng phần diện tích đất 1.238,2m² do ông T lấn, chiếm đất Nhà nước quản lý nhưng trong quá trình giải quyết vụ án phía người bị kiện không đưa ra được chứng cứ chứng minh phần diện tích đất 1.238,2m² thuộc diện đất Nhà nước quản lý. Người bị kiện cho rằng phần đất này trước đây bị buộc tháo dỡ theo QĐ số 112/QĐ-UBND ngày 21/3/1993 của UBND thành phố V nhưng người bị kiện không xuất trình được bản chính QĐ số 112/QĐ-UBND, không xuất trình được chứng cứ, chứng minh quá trình thực hiện QĐ số 112/QĐ-UBND, mặt khác lời trình bày của người bị kiện là có mâu thuẫn với nội dung xác nhận của UBND Phường X và lời khai của những người dân lớn tuổi sống lâu năm gần phần đất tranh chấp có trong hồ sơ vụ án. Đối với lời trình bày của người làm chứng là ông Đinh Quang Tr, bà Ngô Thị Hồng Điệp là không phù hợp với các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên HĐXX không có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Như vậy, phần đất 1.238,2m² có nguồn gốc do ông N, bà H khai phá, sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1992 chuyển nhượng lại cho ông T tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay, hiện nay ông T vẫn trực tiếp tiếp quản lý, sử dụng làm nhà ở, quán nước, trồng cây trên đất. Ngày 25/11/2017, UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6195/QĐ-UBND về việc xác lập, quản lý và sử dụng đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Ngày 26/01/2018, Hội đồng nhân dân Phường X, thành phố V ban hành Nghị quyết số 30/ND-HĐND về việc quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn Phường X, thành phố V; Ngày 15/8/2018, UBND Phường X, thành phố V ban hành QĐ số

221/QĐ-UBND về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V đối với 1.238,2m² đất do ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng nêu trên là không có căn cứ, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

[5.4] Do nội dung Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X xác lập, quản lý và sử dụng đối với phần diện tích đất ông T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ nên ngày 30/3/2021, UBND Phường X xác nhận trên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nội dung: *“Theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V thì vị trí ông Nguyễn Văn T đang xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49/51+52, tờ bản đồ số 01 (khu giáp đường V và bộ chỉ huy Biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) là đất nhà nước quản lý do cá nhân đang sử dụng và lấn, chiếm. Xác nhận này thay thế và hủy bỏ xác nhận ngày 12/9/2008 của UBND Phường X”* là không có căn cứ pháp lý, không phù hợp với nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế.

[5.5] Đối với Công văn số 3703/UBND-TNMT của UBND thành phố V và yêu cầu buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ, công vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T

[5.5.1] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Hồ sơ xin cấp giấy của ông T được các quan có thẩm quyền thụ lý ngày 18/8/2008, hẹn nhận kết quả ngày 03/11/2008, nên áp dụng quy định của Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể tại Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai 2003 như sau:

“4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.”

Hiện nay, chưa thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nên còn phù hợp Khoản 1 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất

xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, ... hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau: ...”

Ông T có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 49 (số cũ là 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ là 01), theo sổ mục kê năm 2015 thửa đất số 51 và 52 tờ bản đồ số 01 như phân tích trên.

Như vậy, theo quy định của Luật đất đai 2003, hay Luật đất đai 2013 thì ông T đều đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và T sản khác gắn liền với đất, việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho ông T là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông T.

[5.5.2] Về điều kiện đất không có tranh chấp

Phần đất của ông T có chủ sử dụng đất liên kế duy nhất là Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 35/BCH-BP ngày 23/01/2009 và Văn bản số 1358/BCH-BP ngày 25/10/2010 có nội dung: *“Vị trí khu đất tại đường Viba, giáp phía sau tường rào cơ quan của Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hiện nay không thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh. Bộ đội Biên phòng Tỉnh nhận tiếp quản khu đất và doanh trại trong khuôn viên tường rào của trụ sở cơ quan Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh như hiện nay và năm 2002 đã được cấp giấy CNQSD đất”*.

Ngày 28/10/2022, Bộ đội biên phòng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 3154/BCH-HC có nội dung: *“Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quản lý phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, có tường rào xây gạch bao quanh; không có tình trạng tranh chấp lấn chiếm xảy ra. Vì vậy diện tích đất khoảng 1.238,2m², thuộc thửa số 49 (số cũ 277) tờ bản đồ số 01+03 (số cũ 01) tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V không thuộc quyền quản lý của Bộ chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên đơn vị không nắm rõ nguồn gốc đất ngoài phạm vi đơn vị”*.

Như vậy, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thỏa mãn điều kiện đất không có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

[5.5.3] Về quy hoạch

Ngày 09/10/2013 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định 2283/QĐ-UBND, ngày 28/6/2019 ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 quy hoạch sử dụng đất. Các quyết định này ban hành sau thời điểm ông N, bà H, sau đó là ông T sử dụng đất khoảng 28 năm. Thậm chí sau khi ông T nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận (18/8/2008). Từ đó, có cơ sở khẳng định ông T không lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình công cộng hoặc vi phạm quy hoạch.

Như vậy ông T không lấn chiếm đất, không lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình công cộng; không có vi phạm về sử dụng đất hoặc vi phạm quy hoạch, không thuộc quy định tại Khoản 1, khoản 3 Điều 22 và không thuộc khoản 1, khoản 5 Điều 19 Nghị định 43/2014 như UBND thành phố V nhận định tại Văn bản số 3703/UBND-TNMT ngày 07/6/2022.

[5.5.4] Thủ tục, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T

Ngày 14/11/2011, Phòng T nguyên và Môi trường làm việc với ông T và đề nghị ông T liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được xem xét cấp giấy. Theo đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã lập thủ tục theo quy định, chuyển thông tin địa chính đến Chi cục thuế thành phố V để xác định nghĩa vụ T chính. Ông T đã thực hiện nghĩa vụ T chính tại giấy nộp tiền số 0010237 và số 0010238 ngày 05/3/2012.

Ngày 08/3/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận vào đơn của ông T như sau: *“đã thẩm tra hồ sơ, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận diện tích 1.238,2m² đất trồng cây lâu năm theo quy định tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; đã thực hiện xong nghĩa vụ T chính theo giấy nộp tiền số 0010237 và số 0010238 ngày 5/3/2012 kính chuyển phòng T nguyên và Môi trường xem xét giải quyết”*;

Ngày 19/3/2012, Phòng T nguyên và Môi trường có ý kiến: *“Theo xác minh của UBND Phường X và kết quả thẩm tra của Văn phòng đăng ký QSD đất xác định thửa đất sử dụng vào mục đích CLN (cây lâu năm) trước ngày 15/10/1993. Chủ sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ T chính đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận diện tích 1.238,2m² đất CLN theo quy định tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ”*.

Như vậy, hồ sơ, thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là đúng theo quy định của pháp luật. Nhưng ngày 07/6/2021 UBND thành phố V ban hành Văn bản số 3703/UBND-TNMT trả hồ sơ do không đủ điều kiện cấp GCN của ông Nguyễn Văn T là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

[6] Từ các nhận định nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T hủy một phần QĐ số 6195/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND thành phố V; hủy một phần Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của HĐND Phường X, thành phố V; hủy một phần QĐ số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của UBND Phường X, thành phố V; hủy Văn bản số 3708/UBND-TNMT ngày 07/6/2021 của UBND thành phố V và buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Ủy ban nhân dân thành phố V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T. Nhưng trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm Ủy ban nhân dân thành phố V không xuất trình được chứng cứ nào mới để Hội đồng xét xử xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V; Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của người bị kiện là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2023/HC-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[8] Về án phí hành chính phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 49/2023/HC-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn T:

- Hủy Văn bản số 3703/UBND-TNMT ngày 07/6/2021 của Ủy ban nhân dân

thành phố V v/v trả hồ sơ do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T tại Phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

- Hủy một phần Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 26/01/2018 của Hội đồng nhân dân Phường X đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

- Hủy một phần Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân Phường X về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn Phường X, thành phố V và phần Danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân Phường X, đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

- Hủy một phần Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 25/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố V và Danh mục hành kèm theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T đang sử dụng tại số 01A đường V, Phường X, thành phố V;

(Diện tích đất và thửa đất cụ thể trong Quyết định số 6195, Quyết định số 221, Nghị quyết số 30 và danh sách kèm theo do cơ quan có thẩm quyền xác định cho đúng).

- Hủy toàn bộ xác nhận Ủy ban nhân dân Phường X ngày 30/3/2021 vào Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T, trong đó có nội dung “*Xác nhận này thay thế và hủy bỏ xác nhận ngày 12/9/2008 của Ủy ban nhân dân Phường X*”.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện nhiệm vụ công vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T theo quy định pháp luật đối với diện tích đất đang sử dụng ổn định tại số 1A đường V, Phường X, thành phố V; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được căn trừ với số tiền tạm ứng án phí mà Ủy ban nhân dân thành phố V đã nộp theo biên lai số 0006052 ngày 07/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân thành phố V đã nộp đủ tiền án phí hành chính phúc thẩm.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thúy Cầu - Nguyễn Thị Thanh

Vũ Đức Toàn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng
Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP, 17bBDQK.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Vũ Đức Toàn**