

**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: 435/2018/HC-PT
Ngày: 17 - 10 - 2018
V/v khiếu kiện: Quyết định 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên
Ông Nguyễn Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, 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: 326/2017/TLPT-HC ngày 19 tháng 10 năm 2017 về khiếu kiện quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2017/HC- ST ngày 16 tháng 8 năm 2017 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: 1408/2018/QĐ- PT ngày 19 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Trần Văn H, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 210/9/10 đường H1, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người bị kiện:

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B(xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 9, đường P, phường P1, thành phố B1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Phan Văn M –Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (Theo Văn bản số 58/UBND –VP ngày 05/01/2017). (vắng mặt).

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V (xin vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân thành phố V (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 89 đường L, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Vũ T –Chức vụ: Phó chủ tịch UBND thành phố V (vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 92/UQ –UBND ngày 30/12/2016

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố V: Ông Hồ Sỹ P2 –Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (Theo Văn bản số 5918/UBND –VP ngày 30/12/2016). (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V, người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 26/3/2004, bà Trương Thị H2 và ông Trần Văn H lập giấy tay mua bán đất, có nội dung: Bà H2 bán cho ông H toàn bộ phần đất còn lại sau khi Nhà nước đền bù làm đường Quốc lộ 51B, phần đất này là của Bà H2 theo “Đơn chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất”, có sơ đồ của Sở Thủy sản - Nông nghiệp cấp ngày 16/10/1991 và giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất cấp ngày 19/9/1989. Diện tích còn lại được xác định bởi cơ quan chức năng theo quyền lợi của bên A (bà H2), tứ cận của thửa đất: Đông Bắc giáp đất của ông Lê Văn C; Đông Nam giáp hẻm 151 C1; Tây Bắc giáp đường Quốc lộ 51B; Tây Nam giáp đất của bà T1. Giá trị hợp đồng là 220.000.000 đồng.

Năm 2005, ông H xin cấp giấy diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà H2. Ngày 19/12/2005 có “Biên bản đo đạc ranh giới, mốc giới thửa đất”.

Ngày 19/6/2012 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V có Báo cáo số 633/BC-TNMT về việc báo cáo xác minh và đề xuất theo đơn kiến nghị của ông H, với nội dung: Các hộ sử dụng đất liền kề phía 2 đầu khu đất đã xây nhà ổn định, sử dụng vào mục đích đất ở, có giấy chứng nhận QSD đất và không phải trừ hẻm rộng 4m. Đặc biệt trường hợp bà Nguyễn Thị H3(giáp đất bà H2) năm 2009 cũng khiếu nại tương tự như hộ Bà H2 và đã được UBND thành phố V giải quyết theo Văn bản số 839/UBND-VP ngày 23/4/2009 và sau đó bà H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt là QSD) đất ngày 26/8/2009.

Ngày 24/8/2012, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố V ban hành Thông báo số 292/TB -UBND (sau đây được gọi là Thông báo số 292) về việc thông báo kết luận liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H tại Phường 8, thành phố V, với nội dung: Công nhận diện tích 101m² còn lại thực tế cho ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V sau khi Nhà nước thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ 51B, diện tích đất này

có tứ cận như sau: Phía Đông Nam giáp hẻm 151, đường C1 dài 26,5m; phía Tây Bắc giáp Quốc lộ 51B dài 26,45m; phía Đông Bắc giáp nhà ông Phạm Nguyễn Lê T2 dài 5,25m; phía Tây Nam giáp nhà bà Trương Thị Kim L1 dài 2,4m (theo Biên bản đo đạc ranh giới thửa đất do Văn phòng đăng ký QSD đất lập ngày 12/10/2010).

Ngày 22/10/2012, một số hộ dân có đơn tố cáo Chủ tịch UBND Thành phố V cấp đất cho ông H trên hẻm công cộng.

Ngày 13/11/2012, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 3322/UBND-TNMT tạm ngưng thực hiện Thông báo số 292 do có đơn tố cáo.

Ngày 13/8/2013, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3160/QĐ-UBND (Sau đây được gọi là Quyết định số 3160) v/v giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V với nội dung: Công nhận diện tích của ông H đủ điều kiện cấp GCNQSD đất là 29,1m² gồm Lô D (20,9m²) và Lô F (8,2m²). Không cấp giấy chứng nhận cho ông H diện tích 71,9m² (Lô C,E,G) vì trong diện tích đất này Bà H2 đã chuyển nhượng cho bà T3 6,8m² (Lô C) năm 2005, để trừ mở hẻm cho 03 hộ 47,1m² (Lô E) năm 1993 và 20m² (Lô G) nằm ngoài diện tích hợp pháp được Sở Thủy sản- Nông nghiệp công nhận 1991.

Không đồng ý với nội dung “Không cấp giấy chứng nhận cho ông H diện tích 71,9m² (lô C,E,G)”, ngày 20/08/2013 ông H làm đơn khiếu nại.

Ngày 03/12/2013, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số 6331/QĐ-UBND (Sau đây được gọi là Quyết định số 6331) giải quyết khiếu nại lần đầu cho ông Trần Văn H với nội dung bác khiếu nại. Ngày 19/12/2013, ông H tiếp tục có đơn khiếu nại lên UBND tỉnh B.

Ngày 13/5/2014, Đoàn thanh tra theo quyết định của UBND thành phố V có Báo cáo số 115/BC-TTr về việc giải quyết đơn của ông H, đã kết luận: Toàn bộ phần đất 101m² nằm trong hồ sơ pháp lý của bà H2. Việc dự kiến mở hẻm là đề nghị quy hoạch của Phường 8 năm 1993 trên toàn tuyến hẻm. Thực tế hiện nay Nhà nước không quy hoạch mở rộng hẻm 151 C1. Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP và trên cơ sở sơ đồ vị trí ngày 23/7/2013, việc cấp giấy chứng nhận cho ông H lô E (46,7m²) và lô G (20m²) là có cơ sở xem xét.

Ngày 02/11/2016, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3089/QĐ-UBND (Sau đây được gọi là Quyết định số 3089) v/v giải quyết khiếu nại lần hai cho ông Trần Văn H có nội dung bác khiếu nại của ông H.

Không đồng ý các quyết định nêu trên, ngày 14/12/2016 ông H có đơn khởi kiện tại Tòa án.

Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người khởi kiện trình bày:

- Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất: Bà Trương Thị H2 được cha chồng sang nhượng thửa đất nông nghiệp diện tích 1.235m². Giấy tờ pháp lý có “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất” do UBND Phường 8 xác nhận ngày 29/08/1991 và “Sơ đồ vị trí” do Sở Thủy sản -Nông nghiệp xác nhận ngày 16/10/1991. Ngày 29/3/1993, Bà H2 sang nhượng cho bà Phan Bích T3 diện tích 125m² (5x25), phía Tây (25m) giáp đất ông Lê Văn R(năm 2000 bà T3 sang nhượng lại cho ông Phan Huy H4). Ngày 27/4/1993, Bà H2 sang nhượng cho ông Hoàng Ngọc L2 diện tích 125m² (5x25), phía Tây (25m) giáp đất bà Phan Bích T3. Ngày 14/5/1993 Bà H2 sang nhượng cho ông Lê Đức T4 125m² (5x25), phía Tây (25m) giáp đất ông Hoàng Ngọc L2. Thời điểm Bà H2 sang nhượng đất cho 03 người trên, Phường 8 yêu cầu trừ ra 4m dự kiến cặp với hẻm hiện hữu 4m để thành hẻm 8m. Để bán được đất Bà H2 đồng ý, vì thế Bà H2 đo đất cho 03 hộ cách hẻm hiện hữu 4m. Dù 03 hộ trên nhận chuyển nhượng đất của Bà H2 nhưng họ chưa sử dụng, Bà H2 vẫn canh tác trên toàn bộ diện tích theo giấy tờ của bà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất năm 2003.

Ngày 16/7/2003, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 6605/QĐ-UB v/v phê duyệt kinh phí đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của bà Trương Thị H2 802,1m² đất để làm đường QL51B, bồi thường đất là 61.864.925 đồng. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho 03 hộ trên nhà nước thu hồi và đền bù 100% diện tích do hoàn toàn nằm trên đường quy hoạch. Phần diện tích đất còn lại của Bà H2 vẫn tiếp tục canh tác trồng chuối. Ngày 26/3/2004 Bà H2 sang nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho ông H. Thời điểm này Bà H2 vẫn đang sử dụng trồng trọt trên toàn bộ phần đất còn lại sau thu hồi, do ranh giới đường quy hoạch 51B chưa rõ nên trong hợp đồng sang nhượng đất không ghi diện tích mà có ghi tứ cận của thửa đất.

Tháng 7/2005 khi vỉa hè đường Thống Nhất hình thành, ông H cùng Bà H2 dùng 12 cọc bê tông vây khu đất lại. Ngày 26/11/2005, ông H đồng ý theo đề nghị của Bà H2 chừa lại 01m ngang để làm lối đi cho người quen (ông H không khiếu nại và khởi kiện đối với lô C diện tích 6,8m² trong sơ đồ vị trí ngày 23/7/2013). Đến ngày 16/12/2005, Đội trật tự đô thị Phường 8 lập biên bản tháo dỡ các trụ bê tông vướng mặt chủ đất. Sau đó ông H cùng Bà H2 đến Trung tâm Kỹ thuật TNMT để làm thủ tục đo đạc, đến ngày 19/12/2005 có “Biên bản đo đạc ranh giới, mốc giới thửa đất”.

Ngày 24/08/2012, UBND thành phố V đã có Thông báo số 292/TB-UBND “Thông báo kết luận cuộc họp”, nội dung đồng ý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H 101m².

- Về cơ sở pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Phần đất lô E diện tích 46,7m²: Trong sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố V lập ngày 23/7/2013 thì đây là một phần diện tích trong 60m² dự kiến mở rộng hẻm. Năm 1994 khi Bà H2 bán đất cho 03 hộ, Phường 8 yêu cầu phải trừ ra 4m để dự kiến mở rộng hẻm thành 8m, vì vậy đất của 03 hộ đo cách hẻm 4m nên đương nhiên sơ đồ phải thể hiện đất giáp hẻm 8m (sơ đồ vị trí do Ban quản lý đất đai Tỉnh xác nhận năm 1994 thể hiện hẻm dự kiến mở rộng 8m dài suốt tuyến hẻm chứ không phải chỉ có 15m trước đất của 03 hộ). Về thực tế, phần đất này chưa bao giờ sử dụng làm đường đi (phường đã xác nhận trong biên bản ngày 25/5/2012), Bà H2 canh tác trên phần đất “Dự kiến mở rộng hẻm” cho tới năm 2003, tức khi làm Quốc lộ 51B thì Nhà nước thu hồi và đền bù giải tỏa trắng đất của 03 hộ. Sơ đồ đất của 03 hộ cơ quan chức năng lập thể hiện phía Đông –Nam giáp hẻm 8m là thể hiện vị trí đất của 03 hộ, không thể nói đất này đã trừ ra làm đường do Nhà nước quản lý. Các sơ đồ vị trí năm 1994, năm 2000 của 03 hộ Bà H2 bán đất cho thể hiện phần đất này nằm trong “hẻm dự kiến mở rộng”. Bà H2 và ông H chưa khi nào có văn bản hiến đất hay để phần đất này làm đường đi. Diện tích đất Bà H2 bán cho 03 hộ mỗi hộ là 125m² có chiều ngang 05m x dài 25m đều đã được cấp giấy và họ đã được đền bù toàn bộ diện tích này do bị giải tỏa trắng. Bà H2 không bán phần đất để lại dự kiến mở hẻm và vẫn nằm trong diện tích đất giấy tờ hợp pháp của bà H2. Do đó phần đất Lô E này theo hồ sơ pháp lý vẫn là của Bà H2 (đã sang nhượng cho ông H).

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: Việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau: 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà không có tranh chấp thì diện tích đất có giấy tờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch mà đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

+ Phần đất lô G diện tích 20m²: Thực chất, cơ quan chức năng vẽ sơ đồ thể hiện Lô G chính là diện tích thực tế hiện trạng lớn hơn diện tích ghi trong sơ đồ vị trí năm 1991. Theo quy định của pháp luật thì phần đất (Lô G) này ông H được cấp giấy chứng nhận, bởi vì: Phần đất này không có tranh chấp, nằm trong ranh giới thửa đất theo sơ đồ 1991, phù hợp hiện trạng sử dụng đất, không lấn ra hẻm hiện hữu và theo khoản 2 Điều 18 Nghị định 84/2007/NĐ-CP: “2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau: a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, thì giấy

chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất”.

Tại phiên tòa, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết cho ông H các nội dung sau:

- Hủy nội dung Điều 1 trong Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B có nội dung “Bác đơn khiếu nại của ông Trần Văn H”

- Hủy nội dung Điều 1 trong Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V có nội dung “Bác khiếu nại của ông Trần Văn H”.

- Hủy một phần nội dung Điều 1 Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/08/2013 của Chủ tịch UBND TP. V về nội dung “ Không cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 67,1 m² cho ông H, bao gồm Lô E (47,1 m²) và Lô G (20,0m²)”.

- Yêu cầu phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Lô E (47,1 m²) và Lô G (20,0m² - phần đất phía trước của Lô C) cho ông H.

Người làm chứng bà Trương Thị H2 trình bày: Bà H2 đã sang nhượng toàn bộ phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V cho ông H theo giấy tay sang nhượng lập ngày 26/3/2004. Diện tích chuyển nhượng này nay đo vẽ thực tế là 101m², trong đó Lô E (47,1 m²) là phần bà bỏ ra dự kiến mở hẻm còn lại và Lô G (20,0m²) là phần diện tích thực tế bà sử dụng ổn định từ trước đến nay không ai tranh chấp, Lô C (6,8m²) bà và ông H đã đồng ý để lại cho bà T3), theo sơ đồ vị trí đất do Văn phòng ĐKQSD đất thành phố V lập ngày 23/7/2013. Nay bà không có yêu cầu gì.

Theo văn bản ý kiến của người bị kiện –UBND thành phố V trình bày:

- Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và giải quyết của các cơ quan: Đất ông Trần Văn H có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất tại Phường 8 thuộc một phần đất do gia tộc để lại cho ông Lê Văn B1. Đến năm 1991, ông B1 chuyển giao cho bà Trương Thị H2 được Sở Thủy Sản Nông nghiệp xác nhận ngày 16/10/1991 với diện tích là 1.235m² có kích thước: (47.5+49.5)x 25.5/2. Ngày 14/5/1993, bà Trương Thị H2 làm đơn chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cho ông Lê Đức T4 125,0m², trong đơn chuyển nhượng hai bên xác nhận phía Đông giáp đường hẻm rộng 8m. Ngày 29/3/1993, bà Trương Thị H2 làm đơn chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cho bà Phan Bích T3 125,0 m², trong đơn chuyển nhượng hai bên xác nhận phía Nam giáp đường hẻm rộng 8m. Ngày 8/8/2000, bà T3 chuyển nhượng cho ông Phan Huy H4 diện tích 125 m² được UBND thành phố V xác nhận. Tại

sơ đồ vị trí đất do Phòng Địa chính thành phố V lập ngày 04/8/2000 cũng thể hiện hẻm chung dự kiến mở 4m (trong đó hẻm hiện hữu rộng 4m và Bà H2 trừ 4m để hẻm đủ độ rộng 8m). Ngày 27/4/1993, bà Trương Thị H2 làm đơn chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc L2 125,0m² đất, trong đơn chuyển nhượng hai bên xác nhận phía Đông giáp đường hẻm rộng 8m. Tại sơ đồ vị trí đất do phòng Kinh Tế thành phố V lập ngày 21/8/1994 cũng thể hiện đường hẻm dự kiến mở 8m (trong đó hẻm hiện hữu rộng 4m và Bà H2 trừ 4m để hẻm rộng 8m).

Như vậy, tại đơn chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất từ Bà H2 cho 03 hộ năm 1993 và sơ đồ vị trí đất do phòng Kinh tế và phòng Địa chính thành phố V lập khi đo vẽ tại thực địa đều thể hiện phần đất trừ mở hẻm là 4m. Phần đất trừ mở hẻm này sẽ được hợp với 4m của ông Đ phía đối diện để hợp thành hẻm 8m.

+ Về việc Nhà nước thu hồi đất để cải tạo nâng cấp đoạn cuối Quốc lộ 51B: Năm 2003 Nhà nước xây dựng công trình cải tạo nâng cấp đoạn cuối Quốc lộ 51B, Phường 8 có thu hồi và bồi thường cho 04 hộ như sau: bà Trương Thị H2 được bồi thường 802,1m², ông Lê Đức T4 được bồi thường 125m², ông Phan Huy H4 được bồi thường 125m², ông Hoàng Ngọc L2 được bồi thường 125m², tổng cộng nhà nước đã thu hồi và bồi thường cho 04 hộ là 1.177,1m² (trong đó: 03 hộ nhận chuyển nhượng đất của Bà H2 bị giải toả trắng và đã được bồi thường toàn bộ diện tích 125m²). Số liệu diện tích Bà H2 còn lại 1.235m² - 1.177,1m² = 57,9 m². Tuy nhiên số liệu này chưa trừ phần diện tích Bà H2 đã bỏ làm đường đi cho 03 hộ như báo cáo ở trên (kích thước 4m x 5m x 3=60m²).

+ Kết quả đo vẽ thực địa: Để làm rõ mốc giới, vị trí, diện tích việc sử dụng đất, việc chuyển nhượng, việc thu hồi bồi thường của Bà H2 nói trên, Văn phòng ĐKQSD đất đã căn cứ vào sơ đồ vị trí đất được Sở Thủy sản -Nông nghiệp xác nhận ngày 11/10/1991 để thể hiện lại trên nền bản đồ địa chính năm 2002 và bản đồ thu hồi đất công trình QL 51B, thì tổng diện tích 1.235m² của Bà H2(theo sơ đồ vị trí đất do Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố V lập ngày 23/7/2013) bao gồm: Lô A: Diện tích đất Bà H2 còn lại 3,6m² nằm phía bên kia đường QL 51B; Lô B : Diện tích đã thu hồi mở rộng QL 51B thực tế là 1148,0m² (gồm đất của Bà H2 và 3 hộ nhận chuyển nhượng đất của bà H2); Lô C: Diện tích 6,8m² là diện tích Bà H2 đã chuyển nhượng cho bà T3 năm 2005; Lô D Diện tích 20,9m² và Lô F diện tích 8,2m² - đây là diện tích đất thực tế còn lại trên giấy tờ của Bà H2 (đã chuyển nhượng cho ông H); Lô E 46,7m² là diện tích đất nằm trong phần đất Bà H2 trừ mở hẻm 4m cho 03 hộ dân đã được cơ quan nhà nước xác lập hồ sơ chuyển nhượng; Lô G diện tích 20,0m² nằm ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng được sở Thủy Sản Nông Nghiệp xác nhận ngày 16/10/1991.

+ Việc Bà H2 chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn H: Ngày 26/3/2004, bà Trương Thị H2 làm hợp đồng tay chuyển nhượng cho ông Trần Văn H không nói

rõ về diện tích đất mà chỉ nói toàn bộ diện tích còn lại sau khi nhà nước đền bù làm đường Quốc lộ 51B, phần đất này nằm trong thửa đất của Bà H2 theo đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cấp ngày 23/8/1991 (có sơ đồ của Sở Thủy sản Nông nghiệp cấp ngày 16/10/1991) với giá tiền là 220 triệu đồng. Theo sự chỉ ranh của ông H tại biên bản đo vẽ ngày 12/10/2010 (Biên bản đo vẽ làm thủ tục cấp giấy) thì diện tích đo đạc là 101m^2 kích thước $(2,4+5,25) \times (26,45+26,55)$ trong biên bản này đại diện UBND Phường 8 xác định: “ Trong diện tích đất này bao gồm cả phần đất trước đây Bà H2 bán đất cho các hộ đã trừ đường 4m. Hiện trạng Phường 8 đã tráng nhựa đoạn hẻm này. Ông H chỉ ranh chịu trách nhiệm về mặt dân sự”.

+ Ý kiến của UBND Phường 8: Ngày 26/12/2012, UBND Phường 8 có Văn bản số 333/UBND-ĐC báo cáo trường hợp sử dụng đất của các hộ dân tại hẻm 151 C1 Phường 8 với nội dung: “Năm 1993, bà Trương Thị H2 tách thửa chuyển nhượng cho các hộ Phan Bích T3, Hoàng Ngọc L2, Lê Đức T4 mỗi hộ 125m^2 , Bà H2 có chừa 4m đường đi hợp thành với lối đi hiện có (do ông Đ đã trừ ra) thành 8m. Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất còn lưu giữ tại UBND Phường 8 thể hiện: Các phần đất chuyển nhượng của bà T3, ông L2, ông T4 đều tiếp giáp với đường đi 8m nhưng khi thực hiện thủ tục công nhận QSDĐ cho các hộ trên thì nhà nước chưa trừ diện tích dự kiến mở đường khỏi hồ sơ đất bà H2. Tuy nhiên, trên thực tế thì vẫn chỉ còn có lối đi do ông Đ đã chừa ra từ trước, nay là hẻm 151 C1. Năm 2003, khi nhà nước thực hiện thu hồi đất mở đường Quốc lộ 51B, kiểm kê thực tế đất sử dụng của Bà H2 là $802,1\text{m}^2$ và nhà nước đã đền bù cho Bà H2 phần diện tích đất này. Tuy nhiên, theo hồ sơ thì Bà H2 vẫn còn $57,9\text{m}^2$ và đây chính là phần diện tích dự kiến mở đường của Bà H2 trước đây chưa trừ thực tế cũng không mở đủ 8m như ban đầu”. Như vậy, trong số diện tích đất trên, lô E diện tích $46,7\text{m}^2$ Bà H2 đã bỏ đất làm đường đi cho 03 hộ năm 1993. Đây là trách nhiệm dân sự Bà H2 bắt buộc phải thực hiện và diện tích đất trên đã trở thành lối đi chung thuộc nhà nước quản lý. Về pháp lý và giấy tờ đất thì phía bên này Quốc lộ 51B Bà H2 chỉ còn diện tích đất hợp pháp là $29,1\text{m}^2$. Mặc dù diện tích $29,1\text{m}^2$ đất này nằm trong quy hoạch mở đường của UBND Phường 8 nhưng trên thực tế nhà nước chưa thu hồi và chưa có sự biến động và chuyển dịch nào của nhà nước. Do vậy diện tích này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H2.

Căn cứ khoản 1 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về việc cấp giấy chứng nhận đối với người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng trước ngày 01/7/2004 mà chưa có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì ông Trần Văn H có cơ sở xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích thực tế còn lại là $29,1\text{m}^2$. Việc ông H chỉ ranh đo đạc xin cấp giấy toàn bộ 101m^2 là không đúng quy định của pháp luật, vì trong 101m^2 này phần đất Bà H2 có giấy tờ hợp pháp chỉ có $29,1\text{m}^2$, diện tích đất còn lại $101\text{m}^2 - 29,1\text{m}^2 = 71,9\text{m}^2$ (bao gồm: $6,8\text{m}^2$

Bà H2 chuyển nhượng cho bà T3, 46,7 m² là đất nhà nước quản lý (Bà H2 đã bỏ đất làm đường cho 03 hộ), 20,0 m² là diện tích đất nằm ngoài sơ đồ vị trí đất của Bà H2 được Sở Thủy Sản Nông Nghiệp xác nhận ngày 16/10/1991).

Do đó, ngày 13/8/2013 UBND thành phố V có Quyết định số 3160/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V, với nội dung tại Điều 1: “Công nhận diện tích ông Trần Văn H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 29,1 m² (bao gồm Lô D diện tích 20,9 m² và Lô F diện tích 8,2 m²). Không cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 71,9 m²(Lô C, E, G) cho ông H vì trong diện tích đất này Bà H2 đã chuyển nhượng cho bà T3 6,8 m²(Lô C) năm 2005, đã trừ mở hẻm cho 03 hộ 47,1 m²(Lô E) năm 1993, và 20,0 m²(Lô G) nằm ngoài diện tích hợp pháp được Sở Thủy sản - Nông nghiệp công nhận năm 1991.”

Như vậy, chủ tịch UBND thành phố V giữ nguyên nội dung Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 v/v giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V.

- Về thời hiệu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V: Theo nội dung Đơn khởi kiện vụ án hành chính ngày 14/12/2016 của ông Trần Văn H thì ngày 19/12/2013 ông Trần Văn H đã có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh B đối với Quyết định số 6631/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V về giải quyết khiếu nại (lần 1) của ông Trần Văn H đối với Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V.

Như vậy, tính đến thời điểm ông Trần Văn H có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ngày 14/12/2016) là gần 3 năm, thì thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V đã hết theo quy định của Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

Do đó, Chủ tịch UBND thành phố V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh không thụ lý đơn kiện của ông Trần Văn H đối với Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V.

Theo văn bản ý kiến người bị kiện –Chủ tịch UBND tỉnh B trình bày:

Về tính hợp pháp và có căn cứ của Quyết định số 3089:

Về hình thức: Ngày 02/11/2016, Chủ tịch UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3089/QĐ-UBND v/v giải quyết khiếu nại lần hai cho ông Trần Văn H là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định.

Về nội dung: Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Bà Trương Thị H2 thường trú tại số 5/7 đường N, Phường 7, thành phố V có sử dụng 1.235m² đất có nguồn gốc gia tộc để lại. Toàn bộ diện tích đất này có đủ điều kiện cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993, Bà H2 chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho 03 cá nhân ông L2, ông T4 và bà T3, mỗi người 125m². Trong quá trình lập thủ tục chuyển nhượng, các bên chuyển nhượng trừ 20m² (05m x 04m x 03m = 60m²) tại phần giáp hẻm 151 C1 để dự kiến mở rộng hẻm tại khu vực này thành 08m. Yêu cầu này đã được các bên chuyển nhượng đồng ý và không có khiếu nại. Năm 2000, khi Nhà nước lập sơ đồ vị trí đất để cấp GCNQSDĐ cho ông L2, ông T4 và bà T3 thì Bà H2 là người chỉ ranh lập sơ đồ vị trí đất. Vì vậy ông L2, ông T4 và bà T3 đều được cấp GCNQSDĐ với diện tích 125m², vị trí đất được cấp cách hẻm 151 C1 hiện hữu 04m. Năm 2003, Nhà nước thu hồi 802m² đất của Bà H2 và 375m² đất của 03 cá nhân trên để thi công đường 51B (đoạn Thống Nhất mới). Khi thu hồi đất và bồi thường giải phóng mặt bằng không có phát sinh khiếu nại của bà H2, ông L2, ông T4 và ông H4 đối với phần diện tích mà Nhà nước thu hồi. Diện tích 60m² đất trừ mở rộng hẻm tại vị trí đất của ông L2, ông T4 và ông H4 không bị thu hồi. Năm 2007, ông L2, ông T4 và ông H4 có đơn yêu cầu được nhận lại phần diện tích 60m² đất trừ mở rộng hẻm trước đây. Ngày 13/6/2007, UBND Phường 8, thành phố V đã tổ chức giải quyết kiến nghị của 03 hộ dân. Tại buổi làm việc này, UBND Phường 8 khẳng định: “Năm 1993, UBND Phường 8 không thỏa thuận với ông L2, ông T4 và bà T3 để trừ đường mà do Bà H2 phải trừ đất làm đường đi chung cho các hộ nhận chuyển nhượng và người dân trong khu vực. Vì vậy, UBND Phường 8 không đề nghị cấp có thẩm quyền giao QSDĐ cho ông L2, ông T4 và ông H4”. Ông L2, ông T4 và ông H4 cùng có ý kiến đồng ý sử dụng diện tích 60m² đất này làm đường công cộng. Năm 2010, ông Trần Văn H có đơn yêu cầu được cấp GCNQSD đất đối với khu đất có diện tích 101m² có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng đất của bà Trương Thị H2. Trong quá trình giải quyết việc cấp GCNQSD đất cho ông H, ông H cung cấp cho cơ quan chức năng “Hợp đồng mua bán đất” giữa ông H và Bà H2 lập ngày 26/3/2004. Hợp đồng này không được xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Việc xác định diện tích đất liên quan đến khiếu nại của ông Trần Văn H: Theo Sơ đồ vị trí khu đất được lập phục vụ giải quyết khiếu nại theo chỉ ranh của ông Trần Văn H và được Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố V xác nhận ngày 23/7/2013 trên cơ sở Sơ đồ vị trí đất phân chia cho bà Trương Thị H2 được Sở Thủy sản Nông nghiệp xác nhận năm 1991 thể hiện lại trên nền bản đồ chính năm 2002 và Bản đồ thu hồi đất công trình Quốc lộ 51B như sau: Lô A diện tích 3,6m² (là diện tích còn lại của Bà H2 ở phía Tây đường Thống Nhất mới, đã được Bà H2 bán cho người khác, không liên quan đến nội dung khiếu nại của ông H); Lô B diện tích 1.148m² đã bị thu hồi và bồi thường, hiện là lòng đường + vỉa hè đường Thống nhất mới, không liên quan đến khiếu nại của ông H; Lô C diện tích 6,8m² đã được Bà H2 bán cho bà T3, diện tích đất này ông H không yêu cầu cấp giấy; Lô D diện tích 20,9 m² đã được công nhận QSD đất cho ông H tại Quyết định số 3160, ông H không khiếu nại lần hai đối với diện tích đất này;

Lô E có diện tích 46,7m² là diện tích đất thực tế còn lại của 60m² trừ làm đường đi của Bà H2 trước đây mà hiện nay ông H yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lô F diện tích 8,2m² đã được công nhận quyền sử dụng cho ông H tại Quyết định số 3160, ông H không khiếu nại lần hai đối với diện tích đất này; Lô G có diện tích 20m² theo chỉ ranh của ông Trần Văn H (là đất đường đi chung nằm ngoài diện tích đất hợp pháp của bà H2).

Nhận thấy, ông Trần Văn H khiếu nại lần hai yêu cầu cấp GCNQSD đất đối với diện tích 60,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 72, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính Phường 8, thành phố V gồm có:

Lô E có diện tích 46,7m² là diện tích đất thực tế còn lại của 60m² được trừ làm đường đi của Bà H2 năm 1993. Việc trừ đất để làm đường đi chung khi thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng đất là phù hợp với thực tế sử dụng đất, quy định của pháp luật và đã được các đương sự có liên quan đồng ý. Tại thời điểm này, ý chí của Bà H2 đã trừ 60m² đất tại khu vực này để làm đường đi nằm mục đích bán được đất. Vì vậy, phần diện tích đất này đã được tính vào giá trị của 03 lô đất mà Bà H2 đã bán. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng đất này, Bà H2 không còn quyền lợi đối với phần diện tích 60m² đất đã được trừ làm đường. Điều này được chứng minh ở việc ông L2, ông T4 và ông H4 đều có yêu cầu được sử dụng diện tích đất này từ năm 2007 sau khi Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất đã mua từ bà H2. Việc Bà H2 tiếp tục bán cho ông H 60m² đã trừ làm đường đi trước đây là hành vi vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng đất trước đây với ông L2, ông T4 và bà T3. Năm 2000, khi Nhà nước lập sơ đồ vị trí đất để cấp GCNQSD đất cho ông L2, ông T4 và bà T3 thì Bà H2 là người chỉ ranh lập sơ đồ vị trí đất. Đây là cơ sở pháp lý để giải quyết vụ việc (kể cả việc bồi thường phần diện tích còn lại của Bà H2 sau khi làm đường và giải quyết cấp GCNQSD đất diện tích 29,1m² đất cho ông H).

Lô G diện tích 20m² căn cứ theo “Hợp đồng mua bán đất” lập ngày 26/3/2004 giữa bà Trương Thị H2 và ông Trần Văn H, đối tượng giao dịch của hợp đồng này “là toàn bộ diện tích còn lại của bên A (bà H2) được xác định bởi cơ quan chức năng theo quyền lợi của bên A”. Hợp đồng mua bán đất không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không xác định diện tích đất chuyển nhượng. Năm 2010, khi lập hồ sơ cấp GCNQSD đất, ông H chỉ ranh đo đạc không đúng thực tế, đây là đất đường đi chung ngoài diện tích đất hợp pháp của bà Trương Thị H2.

Các chứng cứ thu thập được xác định đến thời điểm chuyển nhượng đất cho ông H, ông H và Bà H2 đều không biết diện tích đất của mình còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất là bao nhiêu. Hợp đồng chỉ xác định đối tượng của hợp đồng này là quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại của Bà H2 và diện tích cụ thể được xác định bởi cơ quan chức năng. Ở đây, cơ quan chức năng là UBND thành phố V. UBND thành phố V xác định diện tích đất còn lại của Bà H2 được

quyền sử dụng hợp pháp là 29,1m² là đúng quy định của pháp luật về quản lý đất đai, phù hợp với thỏa thuận giữa ông H và bà H2. Việc UBND thành phố V ban hành Quyết định số 3160 công nhận diện tích 29,1m² đất đủ điều kiện cấp GCNQSD đất cho ông H, phần diện tích còn lại không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo đúng quy định pháp luật.

- Kết quả đối thoại: Tại buổi đối thoại do UBND Tỉnh tổ chức ngày 29/6/2016, đại diện các ngành dự họp đồng ý với kết quả xác minh và hướng giải quyết khiếu nại tại Báo cáo số 60/BC –STNMT ngày 20/5/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường, cụ thể khi bán đất cho ông H, Bà H2 và ông H không ghi rõ diện tích đất mà ghi do cơ quan có thẩm quyền xác định, tạo nên sự rủi ro cho ông H. Bà H2 không còn quyền sử dụng đối với khu đất trên. Hợp đồng mua bán đất giữa ông H và Bà H2 không ghi rõ diện tích đất tức là không xác định rõ đối tượng là nội dung chính của hợp đồng nên xác định là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ Luật Dân sự. Tuy nhiên, do UBND thành phố V đã giải quyết khiếu nại lần đầu nên UBND Tỉnh giải quyết khiếu nại lần hai theo quy định của Luật Khiếu nại. Ông H không đồng ý với hướng giải quyết được công bố nhưng cũng không cung cấp được tài liệu hay tình tiết khác có thể làm thay đổi kết quả giải quyết của Chủ tịch UBND thành phố V tại Quyết định số 3160.

Từ những cơ sở và căn cứ trên, Chủ tịch UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 3089 theo đó bác đơn khiếu nại của ông Trần Văn H, giữ nguyên Quyết định số 3160 và Quyết định số 6331 của Chủ tịch UBND thành phố V là đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H, công nhận tính hợp pháp và tính có căn cứ của Quyết định số 3089/QĐ –UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B.

Tại Bản án hành chính số 34/2017/HC-ST ngày 16 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với Quyết định số 3089/QĐ –UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B; Quyết định số 3160/QĐ –UBND ngày 13/08/2013 của UBND thành phố V và Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V.

Hủy một phần Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B về v/v giải quyết đơn của ông Trần Văn H khiếu nại Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V; Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của UBND thành phố V v/v giải quyết đơn xin cấp giấy CNQSD đất của ông Trần Văn H; Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn của ông Trần Văn H khiếu nại Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/08/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V, về nội dung “ Không cấp giấy

chứng nhận QSD đất cho ông Trần Văn Hán bao gồm lô E (47,1 m²) và lô G (20,0m²)".

Buộc UBND thành phố V thực hiện việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Trần Văn H đối với diện tích đất Lô E (47,1 m²) và Lô G (20,0m² – phần đất phía trước của Lô C có tọa độ 8-6-7), theo sơ đồ vị trí đất do Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố V lập ngày 23/7/2013, theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/9/2017, Chủ tịch UBND thành phố V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ngày 29/8/2017, Chủ tịch UBND tỉnh B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND thành phố V vẫn giữ nguyên kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND thành phố V trình bày: Khu đất có diện tích 20m² thuộc lô G là đất của gia đình ông Ngô Văn Đ bỏ ra làm đường đi, không nằm trong diện tích 1.235m² đất của bà H2. Lô G hiện là đất đường đi công cộng nằm trong diện tích gia đình ông Ngô Văn Đ trừ mở đường cho các hộ ông Đ bán đất. Diện tích 20m² là do ông H chỉ cho đơn vị đo đạc đo vẽ trong quá trình giải quyết khiếu nại, chưa bao giờ Bà H2 và ông H sử dụng diện tích này, diện tích này là đất thuộc đường giao thông (hẻm 151 C1, Phường 8) không thể cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Đối với diện tích 47,1m² thuộc lô E, diện tích này nằm phía trước đất của ông Lê Đức T4, ông Phan Huy H4 và ông Hoàng Ngọc L2(các hộ nhận chuyển nhượng đất của bà H2, mỗi hộ 125 m²). Sau khi nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất của ông L2, ông H4 và ông T4 thì năm 1998, ông H4 có làm nhà trên phần đất mua của bà H2, vì xây dựng trái phép trên phần đất đã có quy hoạch nên UBND Phường 8 vận động ông H4 tháo dỡ nhà, ông H4 tự tháo dỡ nên Nhà nước thu hồi của ông H4 là đất trống. Các ông L2, ông H4 và ông T4 có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng UBND Phường 8 không chấp nhận vì xác định đất của Bà H2 trừ ra mở rộng hẻm. Từ khi chuyển nhượng cho ba hộ có hộ ông H4 đã được làm nhà và 4m trừ hẻm đã sử dụng vào mục đích giao thông để đi vào nhà ông H4. Nếu UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H thì sẽ phát sinh tranh chấp với ba cá nhân trên. Trước kia, ông H4, ông T4, ông L2 có nguyện vọng xin cấp giấy phân diện tích trừ mở hẻm này và ba ông hứa sẽ ủng hộ một khoản tiền để làm công tác xã hội của Phường 8 nhưng UBND Phường 8 không giải quyết, động viên và ba ông đã đồng ý không xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không khiếu nại nếu dùng diện tích đất này vào mục đích công cộng.

Nếu cấp giấy cho ông H thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ba hộ cá nhân trên, lúc đó UBND thành phố V cũng không thể cấp giấy vì đất có tranh chấp. Ngoài ra, còn có ý kiến của các hộ dân sống hẻm 151 C1 cũng đã tố cáo UBND thành phố V cấp giấy cho ông H với diện tích 47m² này, vì vậy sẽ gây khó khăn trong việc quản lý đất đai tại địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn các báo cáo ban đầu của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra thành phố và Thông báo số 292/TB- UBND là không khách quan vì Thông báo số 292/TB- UBND không còn hiệu lực, UBND thành phố V đã ban hành Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 về việc giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V:* Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm: Xuất phát từ việc chuyển nhượng của ông H, nội dung chuyển nhượng không ghi rõ diện tích, diện tích còn lại sau khi Nhà nước thu hồi. Nội dung mua bán không rõ ràng về diện tích. Ủy ban đã ban hành Công văn số 292 công nhận diện tích cho ông H 101m². Sau đó, các hộ làm đơn tố cáo cấp đất cho ông H không đúng pháp luật. Ủy ban đã tiến hành điều tra, thanh tra, thu hồi thông báo 292 và ban hành Quyết định 3160. Ông H cho rằng phải công nhận cho ông diện tích 101m² là không có cơ sở. Hiện trạng lô E là đường, trái nhựa, cấp đất cho ông H ảnh hưởng đến nhiều hộ. Quyết định 3160 công nhận cho ông H 29,1m² (Lô D, lô F) là phù hợp pháp luật, phù hợp hiện trạng sử dụng đất hiện nay, nhu cầu của cư dân. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:* Quyết định số 3089/QĐ – UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B; Quyết định số 3160/QĐ –

UBND ngày 13/08/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố V và Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V là các quyết định hành chính.

Ngày 14/12/2016, ông Trần Văn H có đơn khởi kiện Quyết định số 3089/QĐ –UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B, thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính vẫn còn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính; Đối với Quyết định số 3160/QĐ –UBND ngày 13/08/2013, Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 là đã hết thời hạn khởi kiện, tuy nhiên là các quyết định hành chính có liên quan, nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét các quyết định này theo quy định tại khoản 1 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính là đúng pháp luật.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền: Quyết định số 3089/QĐ –UBND ngày 02/11/2016; Quyết định số 3160/QĐ –UBND ngày 13/08/2013 và Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 được ban hành là đúng theo quy định của Luật khiếu nại năm 2011 và Luật đất đai năm 2013.

[2.2] Về nội dung: Ông H khởi kiện các quyết định hành chính về nội dung “Không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H47,1m²(lô E) do đã trừ mở hẻm cho 03 hộ năm 1993, và 20,0m² (lô G) do nằm ngoài diện tích hợp pháp được Sở Thủy sản - Nông nghiệp công nhận năm 1991”.

[2.2.1] Đối với diện tích đất dự kiến mở hẻm: Bà H2 là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 1.235m², thửa đất 590, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường 8, thành phố V. Khi Bà H2 chuyển nhượng diện tích 125m² cho ba cá nhân thì Bà H2 đã trừ 20m² đất giáp với hẻm hiện hữu tại mỗi khu đất để mở rộng hẻm tại khu vực này thành 08m. Bản thân Bà H2 và ba cá nhân mua đất nói trên đã chấp hành và không có khiếu nại về nội dung cho đến năm 2007, ba hộ có yêu cầu tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại sau khi mở đường 51B. UBND Phường 8 thành phố V không xác nhận nội dung trừ đất trong các Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên nhưng tứ cận các khu đất đều ghi rõ: "Hướng Đông Nam giáp hẻm rộng 8m. Việc trừ đất để làm đường đi chung khi thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng đất là phù hợp với thực tế sử dụng đất và đã được các đương sự đồng ý. Phần diện tích đất trừ ra đã được tính vào giá trị khu đất mà Bà H2 đã bán. Bà H2 không còn quyền lợi đối với diện tích 60m² đất đã được trừ làm đường.

Hợp đồng mua bán đất lập ngày 26/3/2004 giữa Bà H2 và ông H không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không xác định diện tích chuyển nhượng. Hợp đồng xác định rõ đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất còn lại của Bà H2 và diện tích cụ thể được xác định bởi cơ quan chức năng. UBND thành phố V xác định Bà H2 được quyền sử dụng đất 29,1m².

Quyết định số 3160/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V, với nội dung tại Điều 1: “Không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H diện tích 47,1m² (lô E) đã trừ mở hẻm cho 03 hộ năm 1993” là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông H, hủy một phần Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B, Quyết định số 3160/QĐ-UBND ngày 13/08/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V, Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V, về nội dung “ Không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông H bao gồm lô E (47,1 m²) ”, để buộc cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H Lô E (47,1m²), theo sơ đồ vị trí đất do Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố V lập ngày 23/7/2013 là không đúng pháp luật.

[2.2.2] Đối với lô G diện tích 20m² (hình chữ L): Phần đất Lô G là ngoài giấy tờ hợp pháp của bà H2. Ông H cũng không chứng minh được là nhận chuyển nhượng phần đất này của bà H2. Theo sơ đồ vị trí đất ngày 16/10/1991, năm 1993 ông Ngô Văn Đ trừ đất tại vị trí giáp với đất của Bà H2 để mở hẻm 151 C1 với chiều rộng hẻm 4m, kết quả đo đạc xác định diện tích đất có liên quan đến khiếu nại của ông H xác nhận ngày 23/7/2013 thì chiều dài hướng Đông Bắc thửa đất của Bà H 249,51m và chiều dài hướng Tây Nam là 47,5m (tương đương số liệu đo đạc năm 1991). Do vậy, Quyết định số 3160/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H tại hẻm 151 C1, Phường 8, thành phố V với nội dung tại Điều 1: “Không cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 20,0m² (lô G) nằm ngoài diện tích hợp pháp được Sở Thủy sản Nông nghiệp công nhận năm 1991”, là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông H là không đúng vì khi ông H xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì các hộ dân trong hẻm khiếu nại, tố cáo.

[2.4] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của ông H không có cơ sở, yêu cầu kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án hành chính sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm do yêu cầu của người khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;
Căn cứ khoản 5 Điều 98, khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;
Căn cứ Điều 34, 37 Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V.

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2017/HC-ST ngày 16 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc yêu cầu hủy Quyết định số 3089/QĐ –UBND ngày 02/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh B; Quyết định số 3160/QĐ –UBND ngày 13/08/2013 của UBND thành phố V và Quyết định số 6331/QĐ-UBND ngày 03/12/2013 của Chủ tịch UBND thành phố V.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Trần Văn H phải chịu 200.000 đồng nhưng được cản trừ số tiền 200.000 đồng ông H tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002219 ngày 21/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông Trần Văn H đã nộp đủ án phí.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Chủ tịch UBND tỉnh B và Chủ tịch UBND thành phố V không phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm số tiền 300.000 đồng do Chủ tịch UBND tỉnh B đã nộp theo Biên lai thu tiền số: TU/2016/0003570 ngày 30/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm số tiền 300.000 đồng do Chủ tịch UBND thành phố V đã nộp theo Biên lai thu tiền số: TU/2016/0003575 ngày 08/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký tên và đóng dấu)**

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- NKK;
- NBK;
- Lưu: VP; HS, 13bTNB.

Đinh Ngọc Thu Hương