

**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: 691/2022/HC-PT

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

V/v khiếu kiện Quyết định hành chính trong
quản lý Nhà nước về đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Lê Hg Tấn

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Tường Vi, 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:* Ông Võ Hồng Cường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 85/2022/TLPT-HC ngày 25 tháng 02 năm 2022 về “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2021/HC-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1065/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Lê H, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 51A (số 32 P cũ) đường B, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Tống Văn H, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 110/19A đường P, phường 7, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 01 năm 2021, có mặt).

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 89 đường L, Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Bà Nguyễn Thị Thu H - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1020 đường 30/4, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

4. *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân thành phố V là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:

Ông Lê H, bà Nguyễn Thị N làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) diện tích 1.351,5m² thuộc thửa đất số 183 và 187 (mới 24), tờ bản đồ số 44 (cũ 37) tại số 51A đường B, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất có nguồn gốc do bà N nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Nguyễn Nhật Thu H vào năm 1989. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà N trồng hoa màu, cây ăn trái, đến năm 1992 thì xây nhà cấp 4 để ở cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp với ai. Bà N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước từ năm 1990, đi kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường 11, thành phố V vào năm 1993, có tên trong sổ mục kê đất năm 1994 nhưng khi làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ thì không được giải quyết.

Ngày 09/8/2019, ông H và bà N tiếp tục làm đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ diện tích 1.351,5m². Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng năm 1989, xây nhà cuối năm 1992, được UBND phường 11 xác nhận thời điểm sử dụng đất vào Đơn xin cấp Giấy CNQSDĐ ngày 24/7/2008, đủ điều kiện được cấp Giấy CNQSDĐ theo điểm d khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

Việc UBND thành phố V ban hành Văn bản 8883/UBND-TNMT ngày 04/11/2020 (viết tắt là Văn bản 8883), tạm trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông H, bà N với lý do việc sử dụng nhà vào mục đích để ở năm 1998, không phù hợp với quy hoạch là không đúng quy định. Do vậy, ông H và bà N khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 8883, buộc UBND thành phố V làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất 1.351,5m² cho ông H và bà N.

Ý kiến của người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Do ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Thị M khai phá và sử dụng trước năm 1975. Đến năm 1985, bà M sang nhượng cho bà Nguyễn Nhật Thu H. Năm 1989, bà H chuyển nhượng một phần cho bà Nguyễn Thị N bằng giấy viết tay. Năm 1993, bà N kê khai tại Sổ mục kê ruộng đất với diện tích 1.060m² gồm 02 thửa 183 và 187, tờ bản đồ 37 (cũ), loại đất nhãn và lúa mùa. Việc xảy ra tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Nhật Thu H đã được UBND tỉnh giải quyết tranh chấp tại Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 18/9/2015, công nhận diện tích 298,4m² cho bà H, phần diện tích 1.351,3m² còn lại không tranh chấp hướng dẫn bà N cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định.

Về hồ sơ địa chính các thời kỳ:

Tại Sổ mục kê Phường 11 năm 1994: Phần diện tích 1.351,3m² hiện nay bà N đăng ký cấp giấy chứng nhận thuộc tờ bản đồ số 37 (cũ), một phần các thửa đất số: thửa 183, diện tích 340m², loại đất “Nhân” ghi tên Nguyễn Thị N; thửa đất 187, diện tích 720,0m², loại đất “Lúa mùa” ghi tên Nguyễn Thị N; thửa đất số 182, diện tích 520,0m², loại đất “Bãi cát” ghi tên Nguyễn Nhật Thu H; thửa đất số 174, diện tích 532,0m², loại đất “Bãi cát” ghi tên Đoàn Văn P.

Tại Sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2002: Diện tích bà N đề nghị cấp giấy chứng nhận thửa đất số 24, tờ bản đồ 44, diện tích 1.682,9m², loại đất “ĐM”, không có tên chủ sử dụng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43 thì việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp quy hoạch, thuộc trách nhiệm của UBND cấp xã. Tuy nhiên, tại đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ ngày 09/8/2019 của bà N, UBND phường 11 cùng lúc xác nhận 03 thời điểm xây dựng nhà của bà N, cụ thể:

Thứ nhất: Căn cứ Sổ hộ khẩu số 3667.P11 do Công an thành phố V cấp cho chủ hộ là bà Nguyễn Thị N tại địa chỉ 32 Tổ 10 Phước An ghi thời gian chuyển đến địa chỉ này là ngày 26/02/1998. Đây là chứng cứ sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định 43.

Thứ hai: Xác nhận theo nội dung cũ trước đây UBND phường 11 đã xác nhận tại đơn nộp năm 2008 thì thời điểm trên đất có nhà là tháng 12/1993. Đây không phải là chứng cứ sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43.

Thứ ba: Xác nhận dựa trên kết quả phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 29/10/2019 do tổ trưởng Tổ dân phố 8A chủ trì (không phải do UBND phường 11 chủ trì) thì thời điểm xây dựng nhà của bà N là cuối năm 1992. Trường hợp này chỉ áp dụng khi không có chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43.

Trường hợp của bà N đã có giấy tờ về cư trú là Sổ hộ khẩu ghi rõ thời điểm bà N sinh sống trên đất là năm 1998. Đây là giấy tờ theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43. Do đó, việc UBND phường 11 tiếp tục lập phiếu lấy ý kiến khu dân cư là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định 43, đồng thời không thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của UBND thành phố V tại Văn bản số 3037/UBND-TNMT ngày 05/6/2018 về việc chấn chỉnh công tác xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đối với các hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại các UBND phường, xã trên địa bàn thành phố V.

Tại Văn bản số 310/UBND-ĐC ngày 27/3/2020 của UBND phường 11 thể hiện, vào ngày 26/3/2020, UBND phường 11 đã làm việc với bà N. Tại buổi làm việc, bà N đề nghị xác định thời điểm xây dựng nhà trên đất là năm 1998 theo chứng cứ sử dụng đất là Biên lai thu thuế nhà đất số N 002665 ngày 21/5/1998 và Sổ hộ khẩu do Công an thành phố V cấp năm 1998 để gia đình bà sớm hoàn thành thủ tục đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ, đồng thời cam kết không khiếu nại gì về sau. Đến ngày 09/10/2020, UBND phường 11 có Văn bản số 1166/UBND-ĐC, xác định lại thời điểm xây dựng nhà của bà N là năm 1998.

Về thông tin quy hoạch:

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, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng đô thị: Theo nội dung văn bản số 996/QLĐT-QHKT ngày 16/4/2020 của phòng Quản lý đô thị thì “Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Sân bay thành phố V phê duyệt tại Quyết định số 9399/QĐ-UB ngày 25/11/2002 thì vị trí thửa đất trên thuộc quy hoạch đất trung tâm đơn vị ở và đường giao thông. Đồng thời, vị trí thửa đất trên thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, phường 11, thành phố V đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1728/QĐ.UBT ngày 10/7/1997. Theo đó, đối với các công trình, nhà ở trong khu vực này phải xây dựng theo dự án đầu tư. Tuy dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, phường 11, thành phố V đã hủy, nhưng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, phường 11, thành phố V vẫn còn hiệu lực thi hành.

Diện tích đất 1.351,5m² của ông H, bà N đăng ký cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất khai phá, không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 43, việc sử dụng đất vào mục đích để ở sau thời điểm phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều (10/7/1997) và không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất trung tâm đơn vị ở và đường giao thông, xây dựng theo dự án đầu tư) nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 43. Do đó, UBND thành phố V ban hành Văn bản 8883 tạm trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà N là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường 11:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và tình trạng tranh chấp đất đai đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ của bà N, ông H đã được UBND phường xác nhận ngày 14/11/2019 tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đồng thời có ý kiến bổ sung tại văn bản số 1166/UBND-ĐC ngày 09/10/2020 của UBND phường 11. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2021/HC-ST ngày 28/10/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H và bà Nguyễn Thị N:

Hủy Văn bản 8883/UBND-TNMT ngày 04/11/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc tạm trả lời hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông, bà Lê H, Nguyễn Thị N tại phường 11, thành phố V.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.351,5m² đất, số thửa 183 và 187 (mới 24), số tờ bản đồ 37 (mới 44) tại số 51A đường B, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ủy ban nhân dân thành phố V có làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, đề nghị xét xử phúc thẩm lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông H, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày: Đối với phần diện tích đất yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trước đây có tranh chấp và đã được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giải quyết bằng Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 cho phép người khởi kiện kê khai đăng ký và quyết định đã có hiệu lực nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc UBND thành phố V phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N.

Người bị kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Diện tích đất 1.351,5m² của ông H, bà N đăng ký cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc nhận chuyển nhượng, không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc sử dụng đất vào mục đích để ở sau thời điểm phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều ngày 10/7/1997 và không phù hợp quy hoạch (quy hoạch đất trung tâm đơn vị ở và đường giao thông, xây dựng theo dự án đầu tư) nên không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, UBND thành phố V ban hành Văn bản 8883/UBND-TNMT ngày 04/11/2020 tạm trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà N là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 11 năm 2021, người bị kiện Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng

cáo được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 55, Điều 204, Điều 205, Điều 206, Điều 209 của Luật Tổ tụng Hành chính nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, bà Nguyễn Thị N thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Các quan hệ tranh chấp trên được pháp luật điều chỉnh tại Điều 3, Điều 28, Điều 115 của Luật Tổ tụng Hành chính; Luật đất đai; Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại các Điều 31, Điều 32 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N, ông Lê H, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 3549/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND thành phố V có nội dung:

“Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất: Khu đất bà Nguyễn Nhật Thu H và bà Nguyễn Thị N sử dụng có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà H bằng giấy viết tay ghi ngày 01/01/1985 với tổng diện tích hơn 6.000m². Sau đó bà H chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho bà N sử dụng (khoảng hơn 1.000m²). Việc chuyển nhượng có lập “Giấy xác nhận diện tích đất sang nhượng” đề ngày 01/01/1990 và “Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất” đề ngày 16/12/1989”.

“Căn cứ kết quả đo vẽ theo sơ đồ trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 03/5/2012 với sự tham gia chỉ ranh của bà H, bà N, có sự chứng kiến của phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố V và UBND phường 11 xác định: Diện tích đất bà H chuyển nhượng cho bà N là 1.351,5m² – lô B. Diện tích đất này không có tranh chấp. Diện tích đất này cũng phù hợp với diện tích đất bà N kê khai đăng ký vào năm 1993 tại UBND phường 11 (Bà N đăng ký 02 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 37 với tổng diện tích 1.070m² trong đó thửa 183 có diện tích 340m² và thửa 187 có diện tích 720m²). Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H, bà N đã sử dụng toàn bộ diện tích đất trên để trồng hoa màu (lúa), cây ăn trái (nhãn, điều) và làm nhà ở trên đất từ đó đến nay. Bà N thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (đóng truy thu thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 1990 đến năm 2009 với diện tích 1.070m² và đóng truy thu thuế nhà đất từ năm 1993 đến năm 2007 với diện tích 230m²). Căn cứ khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ 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 năm 2003 thì bà Nguyễn Thị N đủ điều kiện được công

nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng mà không có tranh chấp này”.

Quyết định số 2214/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn của bà Nguyễn Thị N, ngụ tại 51A, đường B, phường 11, thành phố V khiếu nại Quyết định số 3549/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Phường 11, thành phố V giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Nhật Thu H ngày 18/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (viết tắt là Quyết định số 2214/QĐ-UBND) khẳng định: *“Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã sử dụng làm nhà ở, trồng hoa màu và đăng ký kê khai tại Phường 11 với diện tích 1.060m² gồm 02 thửa: thửa 183/340m² và thửa 187/720m²”. “Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Nhật Thu H với bà Nguyễn Thị N là có thật”.*

Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 3549/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND thành phố V và Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Quyết định số 3549/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND thành phố V còn khẳng định căn cứ khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ 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 năm 2003 thì bà Nguyễn Thị N đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

[3.2] UBND thành phố V cho rằng đã có giấy tờ về cư trú là Sổ hộ khẩu ghi rõ thời điểm bà N sinh sống trên đất là năm 1998 theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ nên việc UBND phường 11 lấy phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 29/10/2019 do tổ trưởng Tổ dân phố 8A chủ trì (không phải do UBND phường 11 chủ trì) để xác định thời điểm xây dựng nhà của ông H, bà N năm 1992 là không phù hợp với khoản 4 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai nên không là căn cứ xem xét quá trình sử dụng đất của ông H, bà N là không đúng, trái với tinh thần giải quyết khiếu nại về tranh chấp đất đai theo Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 3549/QĐ-UBND ngày 28/11/2012 của Chủ tịch UBND thành phố V và Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 18/9/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Ngoài ra, Ủy ban nhân dân thành phố V cho rằng Dự án khu nhà ở phía Tây đường hàng Điều được phê duyệt từ ngày 10/7/1997, phường 11, thành phố V đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1728/QĐ.UBT ngày 10/7/1997. Theo đó, đối với các công trình, nhà ở trong khu vực này phải xây dựng theo dự án đầu tư. Tuy dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, phường 11, thành phố V đã hủy, nhưng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Tây đường Hàng Điều, phường 11, thành phố V vẫn còn hiệu lực thi hành nên bà N không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện thì Dự án khu nhà ở phía Tây đường hàng Điều đến nay chưa triển khai thực hiện và không còn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân. Dự án này đã được UBND thành phố V có Văn bản số 2407/UBND-QLĐT ngày 21/5/2019 đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thu hồi. Mặt khác, hồ sơ vụ án cũng thể hiện nhiều hộ dân có đất liền kề đất bà N sử dụng đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ông Trần Thọ Q, bà Đặng Thị P được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 17/10/2018; ông Lê Hồng N, bà Nguyễn Thị L được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 17/10/2018... nên lý do của người bị kiện cho rằng không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N lý do bị ảnh hưởng Dự án khu nhà ở phía Tây đường hàng Điều là không có căn cứ.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, xét về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất cũng như các tranh chấp phát sinh đã được cơ quan hành chính Nhà nước giải quyết bằng Quyết định có hiệu lực pháp luật thì phần diện tích đất 1.351,5m² của ông Lê H và bà Nguyễn Thị N phải được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H, bà Nguyễn Thị N là có căn cứ, đúng pháp luật. UBND thành phố V kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm phát biểu của Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 47/2021/HC-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng Hành chính; điểm d khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê H và bà Nguyễn Thị N:

- Hủy Văn bản 8883/UBND-TNMT ngày 04 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc tạm trả hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của ông, bà Lê H - Nguyễn Thị N tại phường 11, thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.351,5m² đất, số thửa 183 và 187 (mới 24), số tờ bản đồ 37 (mới 44) tại số 51A đường B, phường 11, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0000074 ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thành phố V đã nộp xong án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú