

**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: 31/2021/HC-PT

Ngày: 25 - 01 - 2021

V/v *kiếu kiện quyết định hành
chính.*

**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 Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 25 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 383/2020/TLPT-HC ngày 14 tháng 7 năm 2020 về “*Khiếu kiện quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2020/HC- ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2300/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 9 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4009/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2020/QĐ- PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4015/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 140/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Lê Quang T, sinh năm 1969 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Tích T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: TK 49/3 đường B, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quốc T2, sinh năm 1973. (Hợp đồng ủy quyền ngày 05 và 06/9/2018)

Địa chỉ liên hệ: 429/38/3 đường C1, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1968, Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Bà Nguyễn Thị Thu H1 –Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường UBND thành phố V (có mặt).

2. Ông Hồ Sỹ P- Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố V.

3. Ông Bùi Đức K- Công chức địa chính UBND Phường 02, thành phố V.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1 là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 01-3-2018, Ủy ban nhân dân thành phố V (UBND) có Quyết định số 842/QĐ-UBND (Quyết định số 842) về việc “*thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông Lê Quang T - bà Nguyễn Thị Tích T1, đối với diện tích 2.585,6m² đất trồng cây lâu năm thửa đất số 27, tờ bản đồ số 63 tại Phường 2, thành phố V.*

Lý do thu hồi, hủy bỏ: Theo Kết luận nội dung số 215/KL-UBND ngày 04-12-2017 của UBND thành phố, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 không đúng quy định của pháp luật đất đai, phải được nhà nước thu hồi theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 luật Đất đai năm 2013”.

Ngày 05-9-2018 ông T, bà T1 có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 842.

Theo đơn khởi kiện của ông T, bà T1 cũng như trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

- Nguồn gốc hình thành khu đất: Năm 1930, ông Trần Văn M khai phá sử dụng khu đất có diện tích 3.040m^2 tại Mũi N, tọa lạc tại số 01A đường Hạ Long, thành phố V (trước giải phóng là đường V1) để chài cá.

Năm 1939 ông M chết, con là Trần Văn N1 sang lại cho ông Trần Văn H2 và ông Nguyễn Văn H3 tiếp tục sử dụng (có lược đồ hiện trạng được Trắc Địa sư xác lập ngày 30-12-1970 và Trưởng ty Địa dư Vũng Tàu xác nhận ngày 06-01-1971 đứng tên ông Nguyễn Văn H3).

Trong quá trình sử dụng khu đất do cha mình để lại nêu trên, từ năm 1975 ông Nguyễn Thanh N2(con ông H3) có khai phá thêm mảnh đất liền kề khoảng 7.455m^2 , đắp kè để sử dụng và cất nhà tạm làm nơi cất giấu ngư cụ đánh bắt tôm, cá ven biển và trồng trọt một số cây lâu năm trên đất.

Ngày 15-10-2002, vợ chồng ông Nguyễn Thanh N2, bà V2 đã sang nhượng thành quả lao động cũng như toàn bộ diện tích đất 7.455m^2 cho ông Lê Quang T sử dụng bằng giấy viết tay.

Từ tháng 10-2002 đến nay, ông Lê Quang T tiếp tục việc sử dụng đất ổn định, liên tục và trực tiếp canh tác và sinh sống thường xuyên trên khu đất trên.

- Quá trình xin cấp GCNQSD đất:

Ngày 13-01-2010, ông Lê Quang T nộp hồ sơ xin cấp GCNQSD đất và QSH nhà ở, nhưng do khu đất của ông Lê Quang T đang sử dụng xin cấp giấy không có các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai nên phải tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất.

Vào ngày 19-01-2010 và ngày 28-5-2012, Ban Điều hành Khu phố 4, Phường 2, thành phố V đã tổ chức họp lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Kết quả lấy ý kiến của 02 lần đều thống nhất xác định thửa đất 7.455m^2 do ông Nguyễn Thanh N2 khai phá sử dụng trước năm 1975, năm 2002 chuyển nhượng cho Lê Quang T sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp.

Trong suốt quá trình xem xét cấp GCNQSD đất đã kéo dài từ tháng 01-2010, trải qua rất nhiều thủ tục, quy trình, trình tự đúng theo qui định của Luật Đất đai và được nhiều cơ quan có thẩm quyền tham gia giải quyết: UBND Phường 1 và 2 (thành phố V), Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V, UBND thành phố V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đoàn kiểm tra,... vào thời điểm lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lê Quang T. Đến ngày 28-6-2013, UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340, với diện tích sử dụng $2.585,6\text{m}^2$ (thửa đất số 27, tờ bản đồ 63, Phường 2) theo

quy định khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; và khoản 4 Điều 3, khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007.

Tuy nhiên, ngày 15-3-2018 gia đình ông T bất ngờ nhận được Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của UBND thành phố V về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 nêu trên không đúng theo trình tự pháp luật quy định và không có căn cứ, xâm hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà T1.

Do đó, ông T bà T1 khởi kiện đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên hủy Quyết định số 842.

Theo Văn bản số 6912/UBND-TNMT ngày 30-11-2018 của người bị kiện, cũng như quá trình tố tụng tại tòa án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:

Qua kiểm tra rà soát đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 đã cấp cho ông T, bà T1, UBND thành phố V nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận này là không đúng, thể hiện:

- Việc UBND Phường 2 và các cơ quan chức năng xác định thửa đất ông Lê Quang T xin cấp giấy chứng nhận đã sử dụng ổn định trước ngày 15-10-1993 là không có căn cứ, vì:

+ Nguồn gốc, thời điểm hình thành thửa đất: Khu đất ở khu vực Ô Quấn là do ông Nguyễn Văn M khai phá năm 1930, đến năm 1939 sau khi ông M qua đời, con là Trần Văn N1 sang lại cho ông Trần Văn H2 và ông Nguyễn Văn H3 tiếp tục sử dụng. Giấy tờ đất có Lược đồ hiện trạng phần đất 3.040m² thuộc lô 1 tờ thứ 15 thị xã Vũng Tàu được Trắc Địa sư lập ngày 30-12-1970 và Văn phòng trắc địa sư xác nhận ngày 06-01-1971 đứng tên ông Nguyễn Văn H3. Năm 1972 ông H3 mất để lại cho con là ông Nguyễn Thanh N2 tiếp tục sử dụng làm nghề chài lưới. Trên đất có một căn chòi lá khoảng 12m² để ngư lưới cụ và tránh mưa nắng.

Khi làm đường Hạ Long (đường V1 cũ), thì toàn bộ diện tích đất 3.040m² trên đã nằm trọn trong lòng đường Hạ Long sau khi mở rộng như hiện nay. Căn chòi tạm do ông H3 để lại cũng bị san lấp và nằm trong taluy của đường Hạ Long hiện nay.

Năm 1995, ông N2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 3.040m² (thửa 8/17, tờ bản đồ số 10) cho ông Phùng Quang K1, bà Nguyễn Thị L1 (trong hợp đồng đứng tên ông Phùng Mạnh H4).

Khi Nhà nước san lấp hết đất để mở đường Hạ Long, ông N2 cũng không khiếu nại yêu cầu bồi thường, nhưng ông N2 vẫn tiếp tục làm nghề chài lưới ở

khu vực trên và tiến hành san lấp cát đá từ vị trí khu đất ông H 3 để lại ra phía biển khoảng trên 50m, dài khoảng 140m, mục đích làm nghề chài lưới đánh bắt hải sản. Ngoài ra trồng một số cây bàng, phi lao và dựng căn chòi tạm khác vào năm 2000 để trú mưa nắng.

Đến năm 2002, ông N2 chuyển nhượng phần đất khai phá thêm này cho vợ chồng ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1 với giá 200 triệu đồng, đồng thời bàn giao bản gốc Lược đồ hiện trạng phần đất được Trắc Địa sư lập ngày 30-12-1970 và Văn phòng trắc địa sư xác nhận ngày 06-01-1971 đứng tên ông Nguyễn Văn H3 để họ tự đi làm thủ tục giấy tờ.

Như vậy, theo trình bày và giấy tờ cung cấp, thì ở khu vực Ô Quấn ông N2 có thửa đất 3.040m² do cha để lại (đã chuyển nhượng và san lấp nằm trong lòng đường Hạ Long) và phần đất do ông N2 tự khai phá thêm năm 2000. Năm 2002 ông N2 chuyển nhượng phần đất khai phá thêm này cho vợ chồng ông Lê Quang T. Tuy nhiên các cơ quan chức năng xác định thửa đất ông T xin cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc do ông N2 khai phá, sử dụng trước năm 1975 là không chính xác.

+ Về kê khai, đăng ký đất qua các thời kỳ: Thửa đất ông T nhận chuyển nhượng, xin cấp giấy, lấy ý kiến khu dân cư và được cấp giấy là hoàn toàn khác nhau. Theo hồ sơ địa chính năm 1993, 2002 ông N2 không kê khai đăng ký, không nộp thuế, mà thửa số 08 (mới 10), tờ bản đồ số 10 (mới 63), Phường 2, diện tích 8.455m² là đất hoang do Nhà nước quản lý.

+ Về phiếu lấy ý kiến khu dân cư về thời điểm sử dụng, nguồn gốc đất là chưa đúng theo quy định tại Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02-7-2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, không thể hiện rõ là đối với thửa đất ông H3 để lại hay là phần đất ông N2 khai phá thêm xin cấp giấy, từ đó dẫn đến việc xác nhận đơn xin cấp giấy chứng nhận của UBND Phường 2 không chính xác về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất.

Do vậy, UBND thành phố V xác định có 2.585,6m² đất do ông N2 khai phá sử dụng từ năm 1975, chuyển nhượng lại cho ông T sử dụng và được cấp giấy chứng nhận, là không thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 50 luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 3 và khoản 2 Điều 14 nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính Phủ.

Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của UBND thành phố V về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340, do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông T, bà T1 là đúng pháp luật. Nên giữ nguyên Quyết định số 842. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu khởi kiện của ông T, bà T1.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2020/HC-ST ngày 09 tháng 6

năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1 đối với Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1.

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

Ngày 10/6/2020 ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1 kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1 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 người khởi kiện trình bày:

Trong phần nhận định của Tòa án sơ thẩm mục (8), cho rằng: Yêu cầu của ông T, bà T1 yêu cầu hủy quyết định số: 842/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND thành phố V, là không có căn cứ. Cho nên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà T1 đối với quyết định số: 842/QĐ- UBND ngày 01/3/2018 của UBND thành phố V về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28/6/2013 cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1. Nội dung bản án sơ thẩm tuyên xử đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T và bà T1.

Diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi mà UBND thành phố V cấp cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1, được chuyển nhượng bằng giấy mua bán tay của ông Nguyễn Thanh N2 năm 2002, sử dụng liên tục đến ngày 13/01/2010. Khi lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, ông T có cung cấp giấy chứng nhận khai thác ngày 15/10/2002, đơn kê khai nộp thuế, đơn đề nghị cấp giấy sở hữu tài sản ngày 11/02/2010. Người bảo vệ của người bị kiện cho rằng có giấy chứng nhận trước ông N2 bị thu hồi không có cơ sở. Ông N2, bà V2 ghi khoảng 140 m x 50 m. thực tế đo đạc diện tích 7.455m². Toàn bộ diện tích ông T sử dụng khai thác sử dụng đất ổn định, liên tục và trực tiếp canh tác và sinh sống thường xuyên trên khu đất trên, không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân tổ chức nào liên quan đến các tứ cận của lô đất.

Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận, UBND Thành phố V đã tiến hành rất nhiều trình tự, thủ tục trước khi cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà T1, làm đúng thủ tục, cụ thể: vào các ngày 19/01/2010 và ngày 28/5/2012, Ban Điều hành Khu phố 4, phường 2, thành phố V đã tổ chức họp lấy ý kiến khu dân cư về

nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất. Kết quả lấy ý kiến của 02 lần điều tra thống nhất xác định thửa đất 7.455m² do ông Nguyễn Thanh N2 khai phá sử dụng trước và đến sau năm 1975, đến năm 2002 chuyển nhượng cho Lê Quang T sử dụng ổn định liên tục, không có tranh chấp.

Quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã kéo dài từ tháng 01/2010, trải qua rất nhiều thủ tục, quy trình, trình tự đúng theo qui định của Luật Đất đai và được nhiều cơ quan có thẩm quyền tham gia giải quyết: UBND Phường 1 và 2 (thành phố V), Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V, UBND thành phố V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Đoàn kiểm tra,... vào thời điểm lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Lê Quang T. Và cho đến ngày 28/06/2013, UBND thành phố V mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông T, bà T1, khi cấp chỉ với diện tích sử dụng 2.585,6m² (thửa đất số 27, tờ bản đồ 63).

Nhưng đến ngày 15/03/2018, gia đình ông Lê Quang T lại nhận được Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND thành phố V về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340, do UBND thành phố V cấp ngày 28/6/2013, với lý do đất cấp không đúng theo quy định của Luật đất đai.

Quyết định số: 842/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND thành phố V về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340, do UBND thành phố V đã cấp cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1 ngày 28/6/2013 ban hành không đúng trình tự thủ tục, không đúng nội dung vì quá trình cấp đất đã xác minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T và bà T1, hủy Quyết định số: 842/QĐ-UBND ngày 01/3/2018 của UBND thành phố V bởi các lý lẽ:

Căn cứ để ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận của ông T và bà T1 là

- Báo cáo số: 79/BCXM(Đ3) của Cơ quan Cảnh sát Điều tra, thành phố V lập ngày 22/3/2017;

- Kết luận số: 215/KL-UBND của UBND thành phố V ban hành ngày 04/12/2017;

- Điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ trên không có cơ sở.

Trong nội dung của báo cáo số: 79/BCXM(Đ3) trong phần kết luận sau cùng nhận định rằng : " ... quá trình giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ

cho ông Lê Quang T, các cơ quan ban ngành thành phố V đã không căn cứ vào Quyết định số 1283/QĐ-UBT ngày 22/9/1993 của UBND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Phía cơ quan Cảnh sát Điều tra thành phố V cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông T đã chồng lấn đất được cấp cho Ban Tài Chính tỉnh ủy tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu sử dụng, diện tích chồng lấn là 1.190 m² nhưng không đưa ra bất kỳ căn cứ vào bản vẽ nào, cơ quan nào lập và vị trí chồng lấn ở vị trí tiếp giáp nào của hai lô đất. Hội đồng xét xử đã yêu cầu người bị kiện cung cấp bản đồ lồng ghép nhưng cũng không cung cấp được.

Trong kết luận số 215/KL-UBND của UBND thành phố V ban hành ngày 04/12/2017 cho rằng việc cấp giấy chứng nhận cho ông T đối với diện tích đất mà ông T chuyển nhượng từ ông N2 không đúng vị trí lô đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông N2 và bà V2. Việc sử dụng đất của ông T và bà T1 không phù hợp quy hoạch của UBND thành phố V giai đoạn 2002-2010. Đối tượng sử dụng đất là ông T và bà T1 không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Lập luận thiếu cơ sở vì lô đất ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, chính là lô đất ông T nhận chuyển nhượng của ông N2, toàn bộ đất ông N2 chuyển nhượng cho ông T là 7.455 m² nhưng khi xem xét cấp giấy thì chỉ cấp cho ông T 2.585,6 m². Mục đích sử dụng khu đất mà ông N2 chuyển nhượng cho ông T là ông N2 sử dụng để trồng khoai mì, cây ăn trái và làm bãi hành nghề chài lưới, lô đất tiếp giáp biển. Giấy sang nhượng đã nêu rõ. Trong phần xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng trong Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/1995 của UBND Phường 1, thành phố V: "...Hiện nay còn vết tích nền nhà, phường không đo vì tiếp giáp mặt nước. Đất thuộc tờ bản đồ số 10. Kính chuyển đến UBND thành phố V và sở Địa chính tỉnh xem xét giải quyết theo thẩm quyền". Trong đơn đăng ký bổ sung đất, có phần xác nhận của UBND Phường 01, thành phố V: "... Đất xin đăng ký là bãi chài lưới tại Mũi N phần tiếp giáp mặt nước. Trong quá trình đo đạc, không đo phần này mà chỉ đo từ đường Hạ Long trở vào, nên đương sự không đăng ký và cũng không có sổ thửa, đất thuộc tờ bản đồ số 10. Khi được cơ quan thẩm quyền giải quyết, Phường sẽ chỉnh lý biến động sau. Chuyển đến UBND thành phố và Sở Địa chính xem xét".

Trong báo cáo về kết quả xác minh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T, Đoàn thanh tra theo Quyết định số 345 ngày 22/3/2011 của Chủ tịch UBND thành phố V, lập ngày 08/7/2011 đã nêu rõ. Nội dung báo cáo ghi "... Căn cứ xác nhận của UBND Phường 1 tại Công văn số 35/UBND-ĐCXD ngày 10/02/2010 và căn cứ sơ đồ vị trí lồng ghép bản đồ bản đồ năm 2002 và bản đồ cũ 1993 do Trung tâm

kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh lập ngày 19/01/2011, thửa đất ông T xin cấp giấy chứng nhận..., tuy nhiên ông N2 có khai thác sử dụng đất thêm từ năm 1975 (đổ đất trồng cây lâu năm như Dừa, Bàng... và làm nhà tạm để ở, đánh bắt tôm cá từ năm 1975 là đúng thực tế.". Điểm 1, phần III của báo cáo còn nêu "Ngày 04/4/2011, Đoàn kiểm tra tổ chức kiểm tra tại thực địa và tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất với sự chỉ dẫn ranh giới đất của chủ sử dụng đất kết quả ghi nhận có 01 căn nhà tạm và nhiều cây trái, hoa màu trên đất (08 cây Bàng loại lớn trong đó có 02 cây khoảng 30 năm tuổi, một số cây xoài khoảng 10 năm tuổi, một cây dừa khoảng 30 năm tuổi, nhiều cây phi lao đường kính gốc lớn nhất khoảng 20 cm và nhỏ nhất khoảng 10 cm...)

Lô đất ông N2 chuyển nhượng cho ông T có trước năm 1993. Trong Kết luận số 215 có nêu: "Năm 1993 khu đất ông T xin cấp giấy thuộc một phần thửa số 08, tờ bản đồ số 10 của Phường 01 ghi "Hg" không có tên đăng ký sử dụng". Điều này phù hợp với nội dung trình bày trong đơn xin đăng ký bổ sung của ông N2 ngày 03/6/1995 vì vào thời điểm ngày 23/11/1992 ông N2 cũng làm đơn đăng ký việc sử dụng đất nhưng không đăng ký được. Việc khai thác đất "Hg" để sử dụng trong giai đoạn này được Nhà nước có chính sách khuyến khích và ghi vào Luật đất đai như Điều 02 Luật đất đai năm 1997, Điều 5 Luật đất đai năm 1993 và Điều 12 Luật đất đai năm 2003.

Trong nội dung kết luận của UBND thành phố V đã căn cứ vào báo cáo số: 585/BC-TTr ngày 06/9/2017 của Chánh Thanh Tra thành phố V. Cho nên, việc thu hồi giấy chứng nhận này phải tuân theo thủ tục và trình tự qui định tại điểm d, khoản 4, điều 87 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ban hành ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo điều 87 nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định thủ tục thu hồi giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp:

Điều 87. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp.

1. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra; nếu kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo

cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

Như vậy, việc thu hồi đất của ông T không đúng quy định, thời hạn thông báo. Nội dung, hình thức của Quyết định 842 vi phạm Luật đất đai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bà H1 trình bày:

Nguồn gốc khai thác đất là nhận chuyển nhượng của ông N2. Phần đất này đã làm đường Hạ Long. Ông T kê khai không đúng. Lấy ý kiến của Khu dân cư không đúng mẫu, không đúng thời điểm. Diện tích khai thác thêm thì ông T phải làm lại thủ tục để được cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông K trình bày:

Nguồn gốc đất khai phá trước năm 1975 thì ông N2 chuyển nhượng cho ông H4 đã được UBND phường xác nhận. Hồ sơ địa chính thể hiện nằm trong đường Hạ Long do đó không có liên quan đến quyền sử dụng đất của ông T.

Ông T nhận chuyển nhượng của ông N2 bằng giấy tay, không được cơ quan xác nhận. Ông T không có chứng cứ về quyền sử dụng đất. Ông T có san lấp mặt bằng, sử dụng đất đã bị xử phạt vi phạm hành chính. Trước năm 2009 thì không có chứng cứ cung cấp. UBND Phường 02 xác nhận vào đơn xin cấp giấy ngày 09/11/2009 là 7.455 m², phiếu lấy ý kiến khu dân cư lập không đúng trình tự thủ tục, những người dân xin rút lại ý kiến, bị kiểm điểm kỷ luật. Diện tích 2.585,6 m² chỉ có khoảng 36 m² nằm trong diện tích được cấp giấy. Quá trình cấp giấy có sai sót nên UBND thu hồi lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bà H1 trình bày:

Biên bản xác định các loại cây như cây bàng trên 30 tuổi, không có cán bộ nào bên lâm nghiệp, việc xác định độ tuổi cây như vậy không chính xác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Hồ Sỹ P trình bày: Kết luận của UBND, Đoàn thanh tra của UBND thành phố năm 2016. Quá trình cấp giấy phải chuyển sang cơ quan điều tra. Qua quá trình xác minh của cơ quan công an thì ông T không làm việc. Công văn số 79 của Công an thành phố V đã nêu việc chuyển nhượng đất của ông N2 với ông T và phần đất ông N2 chuyển nhượng cho ông H4 3015 m² nằm ngoài diện tích Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho ông T. Việc chuyển nhượng ghi diện tích chung chung, đã chuyển nhượng cho ông H4. Theo sổ của Phường thì không có ai đăng ký sử dụng. Cấp giấy không đúng quy định nên phải thu hồi lại giấy chứng nhận. Đề nghị Tòa bác yêu cầu của ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Việc lấy ý kiến cư dân có đất có đúng biểu mẫu không thuộc thẩm quyền của người dân, việc này do cán bộ địa chính thực hiện Vị trí cấp đất chuyển nhượng không đúng là không có cơ sở. Hồ sơ cấp đất đã có kết luận của Đoàn thanh tra số 345, đã lập danh sách xác minh nguồn gốc đất và niêm yết đúng quy định, đoàn kiểm tra xác định thửa đất ông T sử dụng trước 15/10/1993, có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, đã ban hành văn bản 2516 nêu rõ đất của ông T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Ktrình bày:

Thửa đất đo đạc có vị trí, lòng ghép cụ thể. Việc lấy ý kiến khu dân cư ngày 19/01/2010 lấy ý kiến không có chữ ký của cán bộ địa chính, không đúng thủ tục. Chi nhánh đề nghị UBND Phường 02 lấy ý kiến lại. Lần 02 lấy ý kiến có chữ ký của cán bộ địa chính và Chủ tịch UBND phường, trình tự thủ tục cấp giấy sai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bà H1trình bày:

Kê khai đất của ông T không đúng, xác định nguồn gốc đất không đúng nên phải hủy giấy để làm lại.

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 ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1:* 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:

Trước khi ban hành quyết định thu hồi, UBND thành phố V phải thực hiện đầy đủ các bước như có bản vẽ, lý do thu hồi, thực hiện thông báo cho đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, UBND thành phố V thừa nhận không có thông báo cho ông T là có thiếu sót và cho rằng có bồi thường cho ông T nhưng không nắm cụ thể. Đại diện theo ủy quyền của ông T không thừa nhận có nhận tiền bồi thường. UBND thành phố V khi thu hồi đất chưa thực hiện đầy đủ các bước theo quy định pháp luật, chưa xác định cây trồng nếu bị thu hồi. Người khởi kiện yêu cầu hủy quyết định là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm.

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:*

Ngày 05-9-2018, ông T, bà T1 có đơn khởi kiện đòi với Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của UBND thành phố V về việc “*thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông Lê Quang T - bà Nguyễn Thị Tích T1, đối với diện tích 2.585,6m² đất trồng cây lâu năm thửa đất số 27, tờ bản đồ số 63 tại Phường 2, thành phố V.*”

Lý do thu hồi, hủy bỏ: Theo Kết luận nội dung số 215/KL-UBND ngày 04-12-2017 của UBND thành phố, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 không đúng quy định của pháp luật đất đai, phải được nhà nước thu hồi theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 luật Đất đai năm 2013”.

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

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1:

[2.1] Về thẩm quyền: Quyết định số 842 được ban hành đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Về trình tự thủ tục: Trong quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, UBND thành phố V đã thừa nhận khi thu hồi giấy chưa thực hiện đúng quy định theo Điểm 56 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 (có hiệu lực từ 03-3-2017) quy định: *Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định”.* Việc UBND thành phố V không thông báo cho người sử dụng đất biết trước khi ra quyết định đã ảnh hưởng đến quyền của người bị thu hồi đất là không thực hiện được quyền khiếu nại đối với thông báo đó. Đây là vi phạm nghiêm trọng.

[2.3] Về nội dung:

Quyết định số 842 có nội dung Điều 1. “*Thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 do theo kết luận nội dung số 215/KL-UBND ngày 04-12-2017 của Ủy ban nhân dân thành phố, giấy cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai, phải được nhà nước thu hồi theo quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 luật Đất đai năm 2013*”.

Trong Quyết định trên có nêu diện tích thu hồi là do chồng lần 1.190 m² nhưng không có căn cứ bản vẽ nào, chưa có kết luận của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông T với Ban Tài chính tỉnh ủy. Ông T và Ban Tài chính tỉnh ủy có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.190 m² thì phải có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền xác định phần đất tranh chấp là của ai. Ông T xin cấp đất từ năm 2010 với diện tích 7.455 m² và sau thời gian dài xác minh từ năm 2010 đến năm 2013 thì UBND thành phố V mới cấp cho ông T, bà T1 diện tích 2.585,6 m².

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng UBND thành phố V có bồi thường nhưng không có chứng cứ về bồi thường, chưa xác định cây trồng trên đất nếu thu hồi lại đất. Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của UBND thành phố V có vi phạm về trình tự thủ tục và nội dung và người khởi kiện kháng cáo yêu cầu hủy quyết định là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử là hủy Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của UBND thành phố V do có vi phạm.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1, sửa án sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính sơ thẩm: UBND thành phố V phải chịu.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông T, bà T1 không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 116, Khoản 2 Điều 241, Điều 348 và Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 (có hiệu lực từ 03-3-2017);

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Tích T1. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2020/HC-ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1 đối với Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của Ủy ban

nhân dân thành phố V về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1.

Hủy Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 01-3-2018 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 561340 do UBND thành phố V cấp ngày 28-6-2013 cho ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện nhiệm vụ theo quy định pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0004062 ngày 19-9-2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Tích T1 không phải chịu.

Hoàn lại cho ông Lê Quang Tuấn, bà Nguyễn Thị Tích Thiện số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0006957 ngày 17/6/2020 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;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương