

Bản án số: 290/2022/HC-PT

Ngày: 25-4-2022

V/v khiếu kiện quyết định  
hành chính trong lĩnh vực  
quản lý 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 Đức Minh

*Các thẩm phán:* Ông Lê Văn An

Ông Nguyễn Văn Khương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – 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 Vi Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 25/4/2022, 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 346/2021/TLHC-PT ngày 15/6/2021 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2021/HC-ST ngày 16/4/2021 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 391/2022/QĐ-PT ngày 31/3/2022 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960; phường R, thành phố V, Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt)

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thành phố V. Địa chỉ: Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Huỳnh Anh T1 là Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường (vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1960; Phường R, thành phố V, Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sỏi: Ông Phạm Văn C (theo Giấy ủy quyền ngày 10/12/2021) (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Phạm Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Từ năm 1985 gia đình ông C có khai hoang diện tích đất  $5m \times 15m = 75m^2$ . Năm 1986 ông C có xây dựng nhà cấp 4 tường gạch mái tôn trên đất và ông C có làm hàng rào bằng lưới B40 xung quanh khu đất. Đến ngày 27/12/1991 ông C có Giấy xác nhận của ông Bùi Quyết C1 – Chủ tịch UBND phường 9 Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo xác nhận ông C đã trồng trọt hoa màu trên đất đến nay.

Quá trình sử dụng ông C không kê khai, đăng ký tại chính quyền địa phương tuy nhiên ông C có đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 (truy thu). Việc sử dụng đất của ông C là ổn định, liên tục, không bị ai ngăn cản, tranh chấp, không bị chính quyền địa phương xử phạt về hành vi lấn, chiếm đất.

Tuy nhiên, khi ông C làm đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này thì UBND thành phố Vũng Tàu trả hồ sơ của ông C là không đúng pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông C.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/05/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Văn C theo quy định pháp luật.

- *Người bị kiện UBND thành phố Vũng Tàu và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:*

Ông (bà) Phạm Văn C – Phạm Thị S đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích  $74,1m^2$  đất thuộc tờ bản đồ số 22 (cũ 09), thửa đất số 321 (cũ một phần thửa 741) tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

- Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: theo xác nhận của UBND phường Rạch Dừa tại đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 16/9/2019; xác nhận bổ sung tại Văn bản số 1269/UBND ngày 23/10/2019; Văn bản số 335/UBND ngày 09/3/2020; Văn bản số 530/UBND ngày 31/3/2020 có nội dung: "Do chủ cũ đi vượt biên, sau đó đất do nhà nước quản lý. Ông Trịnh Quang H thuê nhà của nhà nước để ở từ năm 1982 (không có hợp đồng thuê nhà, căn nhà số 10 Cô Giang). Ngày 05/10/1991, UBND Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo có Quyết định số 64/QĐ-UB về việc phê duyệt nhà hóa giá tại Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 (vợ ông H) căn nhà số 10 Cô Giang. Phần diện tích đất hiện nay Ông (bà) đang sử dụng thuộc khuôn viên đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Ông (bà) lấn, chiếm sử dụng đến nay. Thời điểm lấn chiếm: sau ngày 15/10/1993.

*Thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích làm nhà ở: tháng 6/2001 (trên bản đồ địa chính đã được Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 09/11/2004, được đo vẽ tháng 6/2001 thể hiện vị trí thửa đất Ông (bà) sử dụng có ranh nhà.*

*Phần diện tích hiện nay Ông (bà) đang sử dụng thuộc tờ bản đồ số 22 (cũ 09), thửa đất số 321 (cũ một phần thửa 741) diện tích 74,1m<sup>2</sup> nằm trong Danh mục quỹ đất công do UBND phường quản lý theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu (thuộc Danh mục 4 – Đất do tổ chức cá nhân đang sử dụng, lấn chiếm; trường hợp các hộ dân sử dụng đất tại hẻm 262 đường 30/4 UBND phường ghi rõ: đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước)".*

- Kết quả thẩm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận của Ông (bà) nhận thấy: Vị trí thửa đất thuộc quỹ đất công do UBND phường Rạch Dừa quản lý theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu (thuộc Danh mục 4 – Đất do tổ chức cá nhân đang sử dụng, lấn chiếm; trường hợp các hộ dân sử dụng đất tại hẻm 262 đường 30/4 UBND phường ghi rõ: đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước). Mặt khác, vị trí thửa đất nêu trên nằm trong danh mục quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu.

Do đó, trường hợp sử dụng đất của ông (bà) Phạm Văn C – Phạm Thị S không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

***Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2021/HC-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:***

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C yêu cầu hủy Văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V, buộc Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Phạm Văn C theo quy định pháp luật.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/4/2021, người khởi kiện ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện ông Phạm Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Ông C trình bày: Ông không lấn chiếm đất, Ủy ban nhân dân thành phố V và Tòa án cấp sơ thẩm không chứng minh được ông C lấn chiếm. Ông C chỉ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo để ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát*

*biểu quan điểm:* Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án: ông C cho rằng nguồn gốc đất do gia đình ông khai hoang nhưng không có gì chứng minh, giấy xác nhận của Chủ tịch UBND phường 9 Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo không phù hợp vì phần đất này thuộc phường 10. Quá trình sử dụng đất ông C không có kê khai đăng ký với chính quyền địa phương, việc truy thu thuế không phải căn cứ chứng minh quá trình sử dụng đất. Mặc dù ông C đã ở trên đất trước năm 2004 nhưng không phù hợp quy hoạch, có vi phạm pháp luật đất đai nên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về sự vắng mặt của đương sự: người đại diện theo pháp luật và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện UBND thành phố Vũng Tàu vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn C có mặt. Căn cứ Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

#### **[2] Xét kháng cáo của người khởi kiện:**

Đối tượng khởi kiện là Văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc trả hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là văn bản hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai; đối với trường hợp của ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S đăng ký, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 74,1m<sup>2</sup> đất thuộc tờ bản đồ số 22 (cũ 09), thửa đất số 321 (cũ một phần thửa 741) tại phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

#### **[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành văn bản hành chính bị kiện:**

Văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu được ban hành đúng thẩm quyền và phù hợp với pháp luật về đất đai quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014. Tuy nhiên, văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 căn cứ các Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V và Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của UBND phường Rạch Dừa về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn đề trả lại

hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Phạm Văn C. Vì vậy cần thiết phải xem xét nội dung của các quyết định này để xác định tính hợp pháp, có căn cứ của trình tự, thủ tục ban hành văn bản bị kiện.

Theo khoản 1 Điều 2 của Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố V có nội dung “...*Những trường hợp cá nhân lấn, chiếm có diện tích nhỏ lẻ...Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với phòng Quản lý Đô thị và các cơ quan có liên quan rà soát, kiểm tra, tổng hợp tham mưu UBND Thành phố báo cáo Sở Tài nguyên Môi trường*”; đồng thời tại khoản 2 Điều 2 của quyết định nói trên cũng quy định về các trường hợp sử dụng đất nhỏ lẻ, đất phù hợp quy hoạch thì tiếp nhận đơn về nhu cầu được giao đất...thông báo đến toàn thể nhân dân trên địa bàn biết, nếu có nhu cầu về giao đất thì làm đơn gửi đến UBND phường xã. Đồng thời UBND phường, xã rà soát, tổng hợp, lập báo cáo về UBND Thành phố trước ngày 29/12/2017.

Tại Điều 2 của Quyết định số 388/QĐ-UBND của UBND phường Rạch Dừa có các nội dung: Niêm yết danh mục đất công tại trụ sở...; Tiếp nhận thông tin góp ý, phản ánh...Đối với quỹ đất công tại Danh mục 4 (có phần đất của ông C) thì tham mưu UBND phường thực hiện việc thu hồi, lập hồ sơ pháp lý các thửa đất có khả năng thu hồi. Trong Danh mục 4 kèm theo quyết định này có liệt kê khu đất tại Tờ bản đồ số 22 thuộc hẻm 262 đường 30/4 của phường có 10 thửa đất nằm trong danh mục này (1 thửa của ông C, 9 thửa do các hộ dân nhận chuyển nhượng từ ông H - có một số hộ dân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của người bị kiện không thể hiện việc UBND Thành phố Vũng Tàu và UBND phường Rạch Dừa đã tiến hành rà soát, kiểm tra, lập danh mục số thửa, không công khai, phổ biến đến các hộ dân có tên lấn chiếm đất công, không có quyết định thu hồi đất. Mặt khác các quyết định nói trên được ban hành từ năm 2017, 2018 là sau khi ông C sử dụng đất là từ năm 1993; ông C cũng không biết và nhận được các văn bản này, khi ông C làm hồ sơ xin cấp giấy thì UBND phường Rạch Dừa vẫn xác nhận, lập hồ sơ đề nghị Văn phòng ĐKDD Thành phố Vũng Tàu xem xét cấp giấy.

Từ nhận định nói trên, Văn bản bị kiện ban hành không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ về trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSD đất.

## **[2.2] Về nội dung:**

### **[2.2.1] Về nguồn gốc đất:**

Người khởi kiện ông Phạm Văn C trình bày, diện tích đất 5m x 15m = 75m<sup>2</sup> mà ông yêu cầu cấp GCNQSDĐ là do ông khai hoang từ năm 1985. Tuy nhiên ông C không có chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là do ông khai hoang vì khi ông sử dụng phần đất này xung quanh không có ai khác, những người ở xung quanh đều đến ở sau nên không thể cung cấp lời làm chứng cho ông. Ông C chứng minh bằng việc ông có đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993.

Phía người bị kiện cung cấp: xác nhận của UBND phường Rạch Dừa tại đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 16/9/2019; xác nhận bổ sung tại Văn bản số 1269/UBND ngày 23/10/2019; Văn bản số 335/UBND ngày 09/3/2020; Văn bản số 530/UBND ngày 31/3/2020 có nội dung: *...Phần diện tích đất hiện nay Ông (bà) đang sử dụng thuộc khuôn viên đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, Ông (bà) lấn, chiếm sử dụng đến nay. Thời điểm lấn chiếm: sau ngày 15/10/1993. Thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích làm nhà ở: tháng 6/2001 (trên bản đồ địa chính đã được Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 09/11/2004, được đo vẽ tháng 6/2001 thể hiện vị trí thửa đất Ông (bà) sử dụng có ranh nhà...* Theo đó, phía người bị kiện cho rằng ông C sử dụng đất do lấn, chiếm đất thuộc khuôn viên đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, thời điểm lấn chiếm sau ngày 15/10/1993; Thời điểm sử dụng đất ổn định vào mục đích làm nhà ở: tháng 6/2001.

Hội đồng xét xử xét thấy, những văn bản nêu trên do phía người bị kiện cung cấp chưa rõ ràng và không có tính liên tục nên không đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất. Bởi lẽ, khi ông Trịnh Quang H thuê căn nhà số 10 Cô Giang để ở từ năm 1982 nhưng không có hợp đồng thuê nên không có thông tin về người cho thuê là cá nhân hay tổ chức nào và thời hạn thuê là bao lâu để xác định người sử dụng đất. Đến năm 1991 thì UBND Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo có Quyết định số 64/QĐ-UB về việc phê duyệt nhà hóa giá tại Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 (vợ ông H) thì bà H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và có tiến hành chuyển nhượng cho cá nhân khác, tức là nhà đất đã được cấp cho cá nhân, không thuộc quỹ đất công như trình bày của người bị kiện và nhận định của cấp sơ thẩm là chưa thuyết phục.

Như vậy, bản thân ông C và UBND thành phố Vũng Tàu không chứng minh được nguồn gốc đất do bản thân ông khai phá hay đã được xác lập quỹ đất công do Nhà nước quản lý từ trước năm 2018, do đó cần xem xét quá trình sử dụng đất để đánh giá khách quan và toàn diện vụ án.

### **[2.2.2] Về quá trình sử dụng đất:**

Ông Phạm Văn C cho rằng gia đình ông có quá trình sử dụng đất từ năm 1986, có xây dựng nhà cấp 4 tường gạch mái tôn trên đất và ông C có làm hàng rào bằng lưới B40 xung quanh khu đất, có đóng thuế đất. Năm 2013 ông C có làm Đơn xin sửa chữa nhà ở được tổ, khu phố và UBND phường Rạch Dừa xác nhận (BL 11).

Phía người bị kiện cho rằng diện tích đất nêu trên do ông C đang sử dụng thuộc khuôn viên đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, ông Trí lấn, chiếm sử dụng đến nay, thời điểm lấn chiếm: sau ngày 15/10/1993. Do đó có thể khẳng định ông C có quá trình sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến trước thời điểm bị thu hồi theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu, giao cho UBND phường Rạch Dừa quản lý theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý, đồng thời diện tích đất này đã được quy hoạch đất ở đô thị theo Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (đất xây

dựng chung cư). Quá trình ông C sử dụng đất nhưng không có quyết định hoặc biên bản xử phạt hành vi lấn chiếm, chưa có quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; ông C đã xây nhà, đóng thuế đất từ năm 1993 đến nay.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, trường hợp của ông C có quá trình sử dụng đất liên tục trên thực tế từ trước đến trước ngày bị thu hồi, vào mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất là làm nhà ở, trồng cây và đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Như vậy, trường hợp sử dụng đất của ông C phù hợp với khoản 1, 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 100 Luật Đất đai 2013, đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất.

### **[2.2.3] Về quá trình thu hồi, quy hoạch đất:**

Theo các tài liệu do bên bị kiện cung cấp thì vị trí thửa đất thuộc nêu trên nằm trong danh mục quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu. Giao cho UBND phường Rạch Dừa quản lý theo Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do nhà nước quản lý trên địa bàn phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu (*thuộc Danh mục 4 – Đất do tổ chức cá nhân đang sử dụng, lấn chiếm; trường hợp các hộ dân sử dụng đất tại hẻm 262 đường 30/4 UBND phường ghi rõ: đất liền kề với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước*).

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu thì trường hợp của ông C được xác định hiện trạng là Nhà nước đang sử dụng, tuy nhiên đối chiếu tại Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của UBND phường Rạch Dừa thì phần đất ông C yêu cầu được cấp GCNQSDĐ được UBND phường xác định thuộc Danh mục 4 là đất do tổ chức cá nhân đang sử dụng, lấn chiếm, cụ thể hiện trạng là đất do 10 hộ cá nhân đang sử dụng, nhận chuyển nhượng từ ông H và có quy hoạch làm chung cư cao tầng. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi các quyết định nói trên, UBND các cấp đã không công khai, phổ biến văn bản, không tổ chức họp dân và trao các quyết định này cho người bị kiện là ông C. Chưa tiến hành các thủ tục thu hồi đất theo quy định tại các Điều 66, Điều 67 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1, khoản 2 Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Nhận thấy hộ ông C ở tại đất này liên tục, ổn định từ trước khi có các Quyết định nêu trên của UBND các cấp. Hơn nữa, thời điểm ông C có đơn yêu cầu cấp GCNQSDĐ lần đầu là ngày 25/12/2018 thì chưa có quy hoạch của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu khu đất nói trên làm chung cư nên nhận định đất không phù hợp với quy hoạch để từ chối cấp giấy cho ông C như quan điểm của người bị kiện cũng như nhận định của cấp sơ thẩm là không phù hợp. Việc UBND các cấp đã biết hiện trạng đất do hộ ông C sử dụng, xây nhà ở trên đất, nếu việc sử dụng đất là vi phạm như trả lời của UBND phường Rạch Dừa thì đáng lẽ phải có biện pháp xử lý ngay lập tức, trong khi đó UBND các cấp chỉ thực hiện việc quản lý đất trên mặt giấy tờ,

lập các danh mục liệt kê đất do Nhà nước quản lý từ năm 2018 mà không có bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào tiến hành lập biên bản, ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai hoặc quyết định thu hồi đất đối với hộ ông C là sai và không có cơ sở.

Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Huỳnh Anh T1 là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện có trình bày việc sử dụng đất của ông C, bà Sỏi không phù hợp quy hoạch, vì đây là quy hoạch đất làm chung cư, còn ông C sử dụng đất làm nhà ở riêng lẻ. Bên cạnh đó, trong số 9 hộ dân nhận chuyển nhượng đất của ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, trường hợp của ông C có quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp về đất đai với người khác, phù hợp với thực tế của quá trình sử dụng đất, phù hợp với quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trường hợp Nhà nước cho rằng phần đất của ông C đang sử dụng không phù hợp với quy hoạch là xây dựng chung cư, thì UBND thành phố Vũng Tàu có thể ban hành Quyết định thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của ông C theo quy định tại Điều 17 Nghị định 43/2014/NĐ-CP mới đảm bảo được quyền lợi của người khởi kiện mà không làm mất đi thẩm quyền quản lý đất đai của Nhà nước.

Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là không có cơ sở, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ và đúng như thực tế, nên cần phải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Kháng cáo của người khởi kiện là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

### **[3] Về án phí:**

- Án phí hành chính sơ thẩm: Do kháng cáo của ông Phạm Văn C được chấp nhận nên UBND thành phố Vũng Tàu phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Văn C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 của Bộ luật Tố tụng hành chính năm 2015; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Phạm Văn C. Sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2021/HC-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**1/ Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Phạm Văn C về việc hủy Văn bản số 3085/UBND-TNMT ngày 15/5/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V.



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

## **2/ Về án phí:**

- Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Phạm Văn C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

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

### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- Các đương sự (3);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 15b (LTTT).

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

**Nguyễn Đức Minh**