

**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: 381/2020/HC-PT

Ngày 13-8-2020

*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**

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Đức Phương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tươi.

Ông Lê Thành Long.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLPT-HC ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.* Do Bản án hành chính sơ thẩm số 95/2019/HC-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 250/2020/QĐPT-HC ngày 24 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

**Người khởi kiện:** Ông Đặng Văn C, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: 139 HT, phường RD, thành phố VT, Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn Hải (có mặt).

Địa chỉ: 118 NQ, phường RD, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2019).

**Người bị kiện:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố VT (vắng mặt).

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

Địa chỉ: Số 89 LTK, Phường 1, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Bà Hoàng Thị Thanh Ng – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố VT (có mặt).

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Địa chỉ: 01 PVD, phường PT, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Phan Văn M – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

**Người kháng cáo:** Người khởi kiện, ông Đặng Văn C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Người khởi kiện, ông Đặng Văn C và người đại diện hợp pháp trình bày:***

Ông C là chủ sử dụng hợp pháp nhà, đất diện tích 127m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số 139 đường HT, phường 10, thành phố VT. Nguồn gốc đất do ông C mua bằng giấy tay từ năm 1992, sử dụng đến năm 2000 thì xây dựng căn nhà cấp 04 để sinh sống (*đã được UBND phường RD, thành phố VT xác nhận tại Công văn số 600/UBND ngày 08/5/2017*). Ngày 02/01/2002, ông C được UBND thành phố VT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số T 993196. Ông C không đồng ý với nội dung giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bởi đất của ông C mua từ năm 1992, trên đất đã có nhà cấp 4 (*đã được UBND phường RD, thành phố VT xác nhận tại Công văn số: 600/UBND ngày 08/5/2017*). Gia đình ông C sử dụng liên tục, ổn định từ 1992 đến nay và đã đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ này.

Căn cứ điểm b khoản 5 Điều 24 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điểm c khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai 2013; Khoản 18 Điều 2 của Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và tại thời điểm thu hồi đất năm 2017 thì hạn mức giao đất ở tại thành phố VT được quy định tại Điều 1 của Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 29/10/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc Quy định hạn mức các loại đất khi giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, quy định hạn mức: không quá 150m<sup>2</sup>/1 hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, đối chiếu với các quy định trên thì toàn bộ diện tích đất 127m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 01, tại số 139 đường HT, phường RD, theo Giấy CNQSDĐ số 993196 ngày 02/01/2002 của UBND thành phố VT được công nhận là đất ở nên diện tích 82m<sup>2</sup> của ông C bị thu hồi để thực hiện công trình: Cải tạo, nâng cấp đường NQ thuộc Phường 10, phường RD đủ điều kiện bồi thường đất ở theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Hủy Quyết định số 3812/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT.

Hủy nội dung: “*Bác nội dung của ông Đặng Văn C yêu cầu: Bồi thường đất thu hồi theo loại đất thổ cư*” tại Điều 1 của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của Chủ tịch UBND thành phố VT về việc giải quyết khiếu nại của ông

Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT.

Hủy nội dung: “*Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 82m<sup>2</sup> theo giá đất nông nghiệp vị trí 1, đường loại 4 với đơn giá là: 3.587.000 đồng/m<sup>2</sup>*” tại Mục A/ Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố VT về việc thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT thuộc Công trình: Cải tạo, nâng cấp đường NQ thuộc Phường 10, phường RD, thành phố VT.

- Buộc UBND thành phố VT bồi thường diện tích 82m<sup>2</sup> theo giá đất ở, đúng theo quy định pháp luật cho ông C.

*Người bị kiện, UBND và Chủ tịch UBND thành phố VT, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thống nhất trình bày:*

Diện tích 82m<sup>2</sup> ông C đang khiếu nại thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 11 (bản đồ địa chính phường RD) tại địa chỉ thu hồi đất số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT. Đất đã được UBND thành phố VT cấp giấy CNQSDĐ số T 993196 ngày 02/01/2002 với diện tích 127m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Theo xác nhận của UBND phường RD tại Công văn số 600/UBND ngày 08/5/2017 về việc nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất của ông (bà) Đặng Văn C có nội dung: Năm 2000, ông C xây dựng nhà trên phần đất này không có biên bản xử phạt và sử dụng ổn định không tranh chấp cho đến khi có quyết định bị thu hồi. Về nội dung yêu cầu bồi thường diện tích đất bị thu hồi theo loại đất thổ cư: Diện tích 82m<sup>2</sup> đất ông C đang khiếu nại bị thu hồi để thực hiện dự án nằm trong tổng diện tích 127m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thuộc giấy CNQSDĐ số T 993196 được UBND thành phố VT cấp cho hộ ông C.

Tại Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường số 5282/QĐ-UBND ngày 30/10/2017, UBND thành phố VT xác định diện tích đất của ông C bị thu hồi và được bồi thường là 82m<sup>2</sup> đất nông nghiệp theo giấy CNQSDĐ là đúng quy định tại Khoản 2, Điều 74 Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất: “2. *Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất*” và Khoản 1 Điều 11, Luật Đất đai về căn cứ xác định loại đất: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10/12/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Ông C cho rằng: Năm 1992, ông mua nhà và đất bằng giấy viết tay. Đến năm 2002, ông C được cấp giấy CNQSDĐ với diện tích 127m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Việc sử dụng đất trước năm 1993 trên đất có nhà sử dụng ổn định không tranh chấp nên đủ điều kiện bồi thường đất thổ cư. Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 21/8/2018 với Thanh tra tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, ông không cung cấp được hồ sơ, tài liệu và chứng cứ chứng minh được thời điểm xây dựng nhà vào năm 1992. Căn cứ theo xác nhận của UBND phường RD tại công văn số 600/UBND ngày 08/5/2017 thì

nhà của hộ ông C được xác định là xây dựng vào năm 2000. Do đó, ông C không thuộc trường hợp được xác định đất ở quy định tại khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, việc ông C khiếu nại yêu cầu bồi thường diện tích đất bị thu hồi theo giá đất ở là không có cơ sở giải quyết.

Về nội dung khiếu nại yêu cầu bồi thường đất bị thu hồi theo giá thị trường: Dự án cải tạo, nâng cấp đường NQ phường RD, thành phố VT đã được UBND thành phố VT tiến hành khảo sát giá đất trên thị trường. Trên cơ sở giá đất được khảo sát, kết quả thẩm định của Sở Tài chính và Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND Tỉnh đã ban hành Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng dự án nêu trên. Đất thu hồi của ông C được xác định là đất nông nghiệp thuộc vị trí 1, đường loại 4. Do đó, tại Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 30/10/2017, UBND thành phố VT phê duyệt bồi thường diện tích 82m<sup>2</sup> đất nông nghiệp vị trí 1, đường loại 4 với đơn giá 3.587.000 đồng/m<sup>2</sup> là đúng theo giá khảo sát phê duyệt tại Quyết định số 3450/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Như vậy, việc ông C khiếu nại yêu cầu bồi thường đất theo giá thị trường là không có cơ sở giải quyết. Các Quyết định hành chính được ban hành là đúng quy định, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

*Tại bản án hành chính sơ thẩm số 95/2019/HC-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, quyết định:*

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 1 Điều 11, khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013; Quyết định số 3540/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Căn cứ khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C yêu cầu hủy Quyết định số 3812/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hủy Điều 1 của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của Chủ tịch UBND thành phố VT; hủy Mục A/ Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND thành phố VT; buộc UBND thành phố VT bồi thường diện tích 82m<sup>2</sup> theo giá đất ở, đúng theo quy định pháp luật.

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

Ngày 19/11/2019, người khởi kiện, ông Đặng Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C giữ nguyên kháng cáo và cung cấp tài liệu là: Sổ hợp Hội đồng Đăng ký đất của UBND Phường 10, thành phố VT; Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất ngày 18/11/1991 của ông Võ Văn Ngh; Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Nh; Văn bản số 1681/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 31/8/2016 của Tổng cục Quản lý đất đai-Bộ Tài Nguyên và Môi trường. Và

trình bày: Nguồn gốc đất của ông C do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Nh năm 2002. Khi chuyển nhượng, ông Nh đã được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích 127m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 11, Phường 10. Ngày 02/01/2002, ông C được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa diện tích 127m<sup>2</sup> nêu trên được xác định là đất nông nghiệp. Trước đó, ngày 18/11/1991, ông Võ Văn Ngh có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất cho ông Nh, trong đó thể hiện: Ông Nh khai phá, sử dụng từ 1967, được UBND Phường 10 xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C đã xây nhà và ở trên đất cho đến khi bị thu hồi đất. Đất của ông C có giáp với đất của ông Nh, trong đó có một phần đất vườn ao nên thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013.

Lẽ ra, khi cấp giấy CNQSDĐ thì UBND thành phố VT phải xác định là đất ở nhưng do cả ông Nh và ông C đều không hiểu biết pháp luật nên đã không khiếu nại việc cấp giấy này. Theo quy định tại Khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và văn bản số 1681/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 31/8/2016 của Tổng cục Quản lý đất đai thì phần đất của ông C phải được xác định là đất ở mới đúng quy định. Việc UBND thành phố VT bồi thường 82m<sup>2</sup> loại đất nông nghiệp là sai, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày: Xác nhận các tài liệu do người đại diện hợp pháp của ông C cung cấp tại phiên tòa là chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm. Qua xem xét hồ sơ vụ án và các tài liệu do người khởi kiện cung cấp mới, thấy rằng: UBND Phường 10 và UBND thành phố VT xác nhận vào đơn xin hợp thức hóa QSDĐ của ông Nh là đất nông nghiệp. Sổ Đăng ký đất đai lập sau ngày 15/10/1993 không thuộc trường hợp quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ xác định loại đất là Khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2013. Giấy CNQSDĐ của ông C là đất nông nghiệp nên UBND thành phố VT bồi thường 82m<sup>2</sup> theo giá đất nông nghiệp là đúng. Văn bản số 1681/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 31/8/2016 của Tổng cục Quản lý đất đai gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là đúng nhưng nội dung văn bản này chỉ trả lời từng trường hợp cụ thể, không phải văn bản áp dụng chung. Việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của ông C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch và UBND thành phố VT trình bày: Thống nhất quan điểm và nội dung trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đề nghị Tòa án bác kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Tại phiên tòa, người khởi kiện cung cấp một số tài liệu mới, được người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận nên cần áp dụng để giải quyết vụ án. Hồ sơ vụ án thể hiện: Đất của ông C là đất nông nghiệp. Mặc dù, biên bản họp hội đồng cấp giấy CNQSDĐ của UBND Phường 10 ghi nhận đất của ông Nh là đất thổ cư nhưng cũng chỉ là tài liệu tham khảo, không

thay thế giấy CNQSDĐ của ông C. Vì vậy, UBND thành phố VT căn cứ giấy CNQSDĐ để bồi thường 82m<sup>2</sup> theo giá đất nông nghiệp là đúng. Tại phiên tòa, ông C cũng không cung cấp chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” và giải quyết là đúng quy định tại Điều 30, Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Ông Đặng Văn C kháng cáo đúng quy định nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Ông C yêu cầu hủy một phần Quyết định số 5282/QĐ-UBND của UBND thành phố VT, Quyết định số 2611/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND thành phố VT và Quyết định số 3812/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị khiếu kiện là đúng. Tuy nhiên, do diện tích đất bị thu hồi được UBND thành phố VT cấp cho ông Trần Văn Nh theo Giấy CNQSDĐ số T803009 ngày 04/10/2001, đối với diện tích 127m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 8, tại Phường 10, thành phố VT. Sau đó ông Nh chuyển nhượng toàn bộ thửa 11 nêu trên cho ông C, đã được UBND thành phố VT cấp Giấy CNQSDĐ số T993196 ngày 02/01/2002.

[3] Đơn khởi kiện, ông C yêu cầu UBND thành phố VT phải bồi thường diện tích đất bị thu hồi 82m<sup>2</sup> là đất ở. Vì vậy, đối tượng khởi kiện trong vụ án này là Quyết định Quyết định số 5282/QĐ-UBND, Quyết định số 2611/QĐ-UBND, Quyết định số 3812/QĐ-UBND và quyết định hành chính có liên quan là các Giấy CNQSDĐ số T803009 và số T993196. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của các Giấy CNQSDĐ nêu trên là không đúng quy định tại Khoản 1 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính.

[4] Xét các Quyết định Quyết định số 5282/QĐ-UBND, Quyết định số 2611/QĐ-UBND, Quyết định số 3812/QĐ-UBND, thấy rằng:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các quyết định nêu trên được ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai 2013, Luật Khiếu nại năm 2011 là có căn cứ.

[4.2] Về nội dung: Ông Nh được cấp Giấy CNQSDĐ số T803009 ngày 04/10/2001, đối với diện tích 127m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 8, tại Phường 10, thành phố VT. Ngày 19/10/2001, ông Nh chuyển nhượng toàn bộ thửa 11 cho ông C và ngày 02/01/2002, ông C được UBND thành phố VT cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 127m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 8, tại Phường 10, thành phố VT. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Giấy CNQSDĐ của ông C xác định UBND thành phố VT

bồi thường diện tích 82m<sup>2</sup> đất nông nghiệp là đúng quy định tại Khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2013.

[5] Xét Giấy CNQSDĐ số T803009 và số T993196:

[5.1] Hồ sơ vụ án và tài liệu do ông C cung cấp thể hiện:

[5.1.1] Diện tích 127m<sup>2</sup> của ông Nh có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Ngh ngày 18/11/1991. Tại Đơn chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất ngày 18/11/1991, có nội dung: Ông Nghiêm chuyển nhượng cho ông Nh và bà Huỳnh Thị Hoành diện tích đất có kích thước như sau: Nam giáp đường Bình Giã, dài 5m; Bắc giáp đất ông Võ Văn Ngh, dài 5m; Tây giáp đất ông Nguyễn Đình Thế, dài 25m; Đông giáp đất ông Phạm Khắc Tộ, dài 26m. Nguồn gốc đất do ông Nghiêm khai phá từ năm 1967. Việc chuyển nhượng được UBND Phường 10 xác nhận ngày 04/01/1992, với nội dung: “Thường trực UBND Phường 10 họp ngày 03/01/1992. Xét thống nhất việc chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn việc sử dụng đất của đôi bên. Kính chuyển ban Quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xem xét giải quyết”.

[5.1.2] Tại Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất do ông Nh lập (không ghi ngày tháng năm), có nội dung: Xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, diện tích 130m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 11, kích thước và tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường hẻm, dài 5m; Phía Tây giáp đất, đất ông Võ Văn Ngh, dài 5m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Đình Thế, dài 26m; Phía Bắc giáp ông Phạm Khắc Tộ, dài 26m. Hiện trạng đất đang sử dụng: Làm nhà ở. Nguồn gốc đất do ông Võ Văn Ngh khai phá từ năm 1967 sang nhượng cho ông Nh năm 1992. Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất trên được UBND Phường 10 xác nhận ngày 16/11/2000, có nội dung: Thửa đất tọa lạc tại đường Bình Giã (nay là đường HT, Phường 10, thuộc tờ bản đồ số 11, thửa số 8, diện tích 130m<sup>2</sup>. Chủ sử dụng là ông Trần Văn Nh. Nguồn gốc thửa đất do ông Võ Văn Ngh tự khai phá từ năm 1967, canh tác đến năm 1992 thì chuyển nhượng cho ông Trần Văn Nh được UBND Phường 10 xác nhận ngày 04/01/1992. Ông Nh sử dụng liên tục từ năm 1992 đến nay, có đóng thuế sử dụng đất hàng năm, hiện tại không có ai tranh chấp. Nay, ông Nh có đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phường 10 họp ngày 03/10/2000 nhất trí đề nghị cơ quan có thẩm quyền truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sang tên và hợp thức hóa quyền sử dụng đất diện tích 130m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho ông Trần Văn Nh. Tại phần ý kiến xác nhận của Phòng Địa chính thành phố VT và UBND thành phố VT cùng ngày 10/5/2001, có nội dung: Diện tích 127m<sup>2</sup> do ông Trần Văn Nh xin hợp thức hóa thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 11, Phường 10 có nguồn gốc do ông Võ Văn Ngh tự khai phá từ trước năm 1975, đến năm 1992 thì chuyển nhượng cho ông Trần Văn Nh được UBND Phường 10 xác nhận ngày 04/01/1992 và sử dụng cho đến nay. Ông Nh có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định.

[5.1.3] Ngày 04/10/2001, ông Nh được cấp Giấy CNQSDĐ số T803009 đổi với diện tích đối với diện tích 127m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp. Sau đó,

ngày 19/10/2001, ông Nh, chuyển nhượng cho ông C và ông C được cấp Giấy CNQSDĐ số T993196 đối với diện tích 127m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất nông nghiệp.

[5.1.4] Tại Biên bản họp Hội đồng xét cấp giấy CNQSDĐ Phường 10 ngày 06/7/1993 (Được ghi trong Sổ họp Hội đồng đăng ký đất của UBND Phường 10 năm 1993), thể hiện: Ông Nh có tên trong danh sách đã đăng ký quyền sử dụng đất tại số thứ tự 1208, loại đất thổ, phần ghi chú thể hiện: Đất mua, phường ký xác nhận. Sổ Đăng ký đất đai của Phường 10 tại số thứ tự 2032 cũng thể hiện ông Nh đăng ký thửa đất số 8, tờ bản đồ số 11, loại đất thổ.

[5.1.5] Tại mục 5 phần II Quy định của Tổng cục Quản lý ruộng đất về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước ban hành kèm theo Quyết định số 56-ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục Quản lý ruộng đất về việc ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước, có nội dung: *Các đơn xin đăng ký xét thấy rõ ràng là hợp pháp sẽ được hội đồng đăng ký ruộng đất để riêng và xác nhận ngay.* Đối chiếu quy định trên thì việc đăng ký của ông Nh là hợp pháp nên mặc dù, Sổ Đăng ký đất đai của Phường 10 lập ngày 07/12/1993 là sau thời điểm 15/10/1993 nhưng việc lập sổ, cập nhật danh sách đăng ký đất đai là nhiệm vụ của UBND Phường 10, không phải của người sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định ông Nh đã đăng ký đất đai đối với thửa số 8, được Hội đồng đăng ký ruộng đất Phường 10 xác nhận thể hiện tại Biên bản họp Hội đồng xét cấp giấy CNQSDĐ Phường 10 ngày 06/7/1993 nêu trên là trước ngày 15/10/1993 nên thuộc trường hợp quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

[5.2] Như vậy, ông Nghiêm đã sử dụng thửa số 8 từ năm 1967 (trước năm 1975), năm 1992 chuyển nhượng cho ông Nh, sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ năm 2001 thì ông Nh chuyển nhượng tiếp cho ông C và ông C sử dụng đến khi bị nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nên căn cứ Luật Đất đai năm 1987, 2003, 2013 thì diện tích 127m<sup>2</sup> thửa số 8 nêu trên đủ điều kiện công nhận là đất ở khi cấp Giấy CNQSDĐ. Tuy nhiên, cả ông Nh và ông C sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ đều không có khiếu nại nên UBND thành phố VT không xem xét là đúng.

[5.3] Tại Công văn số: 1681/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 31/8/2016 của Tổng cục Đăng ký đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc xác định lại đất ở có nội dung: "...Căn cứ quy định trên thì việc xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được áp dụng cho cả trường hợp người sử dụng đất được cấp Giấy CNQSDĐ lần đầu và người sử dụng đất có nguồn gốc do nhận tặng cho, chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc xác định lại diện tích đất ở chỉ được thực hiện trên cơ sở thửa đất được cấp Giấy CNQSDĐ chưa thực hiện chia tách để thực hiện tặng cho, chuyển nhượng (thửa đất gốc)".

[5.4] Đối chiếu quy định nêu trên thì ông C đủ điều kiện xác định diện tích 127m<sup>2</sup> thửa số 8 là đất ở. Tuy nhiên, do 82m<sup>2</sup> đất đã bị thu hồi đúng quy định của pháp luật về đất đai nên việc UBND thành phố VT bồi thường diện tích đất này theo loại đất nông nghiệp là không có căn cứ.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính có liên quan là các Giấy CNQSDĐ số T803009 và số T993196 và mặc



nhiên xác định Giấy CNQSDĐ số T993196 có hiệu lực để bác yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm, hủy các quyết định hành chính bị khiếu kiện. Ý kiến của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận. Đối với Giấy CNQSDĐ số T993196 đã bị thu hồi một phần diện tích  $82\text{m}^2/127\text{m}^2$  nên không cần thiết phải hủy. Ông C được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh theo quy định pháp luật. Ông C không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 241; Điều 348, 357 Luật tổ tụng hành chính; Điểm d Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn C.

2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 95/2019/HC-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C:

3.1 Hủy Quyết định số 3812/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT.

3.2 Hủy nội dung: “*Bác nội dung của ông Đặng Văn C yêu cầu: bồi thường đất thu hồi theo loại đất thổ cư*” tại Điều 1 của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân thành phố VT về việc giải quyết khiếu nại của ông Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT.

3.3 Hủy nội dung: “*Bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích  $82\text{m}^2$  theo giá đất nông nghiệp vị trí 1, đường loại 4 với đơn giá là:  $3.587.000 \text{ đồng/m}^2$* ” tại Mục A/ Quyết định số 5282/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố VT về việc thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho ông Đặng Văn C, địa chỉ số 139A, đường HT, phường RD, thành phố VT thuộc Công trình: Cải tạo, nâng cấp đường NQ thuộc Phường 10, phường RD, thành phố VT.

4. Buộc Ủy ban nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phải bồi thường diện tích đất ở là  $82\text{m}^2$  thuộc một phần thửa số 8, tờ bản số số 11, Phường 10, thành phố VT đã thu hồi của ông Đặng Văn C theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về án phí:

5.1 Án phí sơ thẩm:

Ông Đặng Văn C không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007261 ngày 10/7/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng.

5.2 Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn C không phải chịu và được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000517 ngày 20/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. 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: VP, hồ sơ vụ án. (án NTMD)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phan Đức Phương**