

**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: 336/2022/HC-PT

Ngày 12 - 5 - 2022

V/v: khiếu kiện quyết định hành chính  
và hành vi 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:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Phạm Thị Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 12 tháng 5 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 334/2021/TLPT-HC ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 04/2021/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 582/2022/QĐPT-HC ngày 22 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

*Người khởi kiện:*

1. Ông Trần Công S, sinh năm 1961 (có mặt)

2. Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1959 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 5, Khu phố Xa Cam II, phường Hưng C, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

*Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước, trụ sở: Số 3, Đường L, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hoàng Th, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2021, có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND thị xã B: Ông Tô Mạnh H, chức vụ: Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường thị xã B (có mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh B, trụ sở: Đường Sáu Tháng Một, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuệ H, chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh B:* Ông Võ Đức Th – Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Công ty TNHH MTV Cao su B, trụ sở: Quốc Lộ 13, phường Hưng C, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn V, chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu T, chức vụ: Chuyên viên phòng Thanh tra – Bảo vệ - Động Viên Công ty TNHH MTV Cao su B (theo Giấy ủy quyền 725A/UQ-CSBL ngày 16/7/2020); ông Lê Đức Trọng sinh năm 1980, chức vụ: Chuyên viên Thanh tra, Tiếp dân, Pháp chế công ty từ ngày 18/5/2021, theo Giấy ủy quyền số 415/UQ-CSBL ngày 13/5/2021, (có mặt).

3. Bà Dương Thị Thùy Tr, sinh năm 1970 và ông Trần Văn D, sinh năm 1973, địa chỉ: Tổ 5, Khu phố Xa Cam II, phường Hưng C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Ông D ủy quyền cho bà Tr (bà Tr có mặt).

Người làm chứng: Bà Vũ Thị V, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số 273 khu phố P, phường P, đường N, thị xã B, tỉnh Bình Phước

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện ông Trần Công S, bà Lê Thị Hồng N

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện bà Lê Thị Hồng N và ông Trần Công S thống nhất trình bày:***

Vợ chồng ông S và bà Ng là công nhân của Công ty Cao su B và sinh sống trên mảnh đất này từ năm 1997. Ngày 30/6/1999, bà Ng làm đơn xin Công ty Cao su B cấp đất để sử dụng và được Giám đốc Công ty lúc đó là ông Lê Minh Xước đồng ý ký phê duyệt cho vợ chồng ông S lô đất trước cửa nhà tập thể ở có diện tích là 756 m<sup>2</sup>.

Năm 2005 vợ chồng ông S và bà Ng xây dựng căn nhà cấp IV trên diện tích đất được Công ty Cao su B giao để ở và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm

2005 ông Trần Văn D và bà Dương Thị Thùy Tr có mua thanh lý 10,5 m<sup>2</sup> nhà hóa giá của Công ty Cao su B cạnh diện tích đất của vợ chồng ông S và bà Ng.

Năm 2007 xảy ra tranh chấp đất giữa vợ chồng Ông D, bà Tr với vợ chồng ông S và bà Ng. Bà Tr đã làm đơn đề nghị giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã Thanh Bình, quá trình giải quyết xác nhận nhà của vợ chồng ông S đã được xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2005, bà Tr cho rằng gia đình ông S lấn chiếm đất là không có căn cứ; UBND huyện Bình Long đã bác toàn bộ yêu cầu của bà Tr. Vụ việc tiếp tục được bà Tr và Ông D khởi kiện ra Tòa án nhân dân (TAND) thị xã B và TAND tỉnh Bình Phước. Tại phiên tòa ông Phạm Hữu Thế (người đại diện cho Công ty Cao su B) trình bày: “Năm 2005, Công ty Cao su B bán thanh lý tài sản cho cán bộ công nhân viên mua diện tích khu tập thể, phòng làm việc, hội trường của công ty trong đó có trường hợp Ông D mua diện tích 10,05 m<sup>2</sup>, việc bán hóa giá thông qua quyết định thanh lý tài sản chứ không liên quan đến diện tích đất”. Như vậy, có đầy đủ căn cứ khẳng định Ông D và bà Tr không có quyền gì đối với diện tích đất hộ vợ chồng ông S và bà Ng đang sử dụng.

Ngày 24/11/2008, UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định 2528/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty Cao su B giao cho UBND thị xã B quản lý, trong đó có nội dung: Sau khi có quyết định thu hồi đất, UBND huyện có trách nhiệm: “Thực hiện việc đăng ký, kê khai xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định, không tranh chấp”.

Vợ chồng ông S và bà Ng đã nhiều lần làm đơn và gửi hồ sơ đề nghị UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở nhưng không được. Ngày 27/5/2019 ông S tiếp tục làm đơn đề nghị UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà theo quy định của Luật Đất đai.

Ngày 31/7/2019 vợ chồng ông S và bà Ng nhận được Văn bản số 1174/UBND-NC, ngày 25/7/2019 của UBND thị xã B trả lời vợ chồng ông S và bà Ng tóm tắt như sau: Diện tích vợ chồng ông S đề nghị cấp GCNQSDĐ một phần đã thuận chủ trương giao cho bà Tr; Diện tích đất vợ chồng ông S và bà Ng đề nghị cấp GCNQSDĐ do UBND thị xã B quản lý.

Ngày 10/10/2019 vợ chồng ông S và bà Ng làm đơn khiếu nại về việc UBND thị xã B không cấp GCNQSDĐ gửi Chủ tịch UBND thị xã B giải quyết. Ngày 02/01/2020 vợ chồng ông S và bà Ng nhận được Quyết định số 2974/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của Chủ tịch UBND thị xã B với nội dung giải quyết khiếu nại cho rằng: Đất vợ chồng ông S và bà Ng đang sử dụng có nguồn gốc bao chiếm đất của UBND thị xã B; Công ty Cao su B không có quyền giao đất, cho thuê, cho mượn và cấp đất. Đất của vợ chồng ông S và bà Ng đã được giao một phần cho bà Tr.

Vợ chồng ông S và bà Ng không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã B, bởi các lý do sau:

Thứ nhất, diện tích đất của vợ chồng ông S và bà Ng đang sử dụng có nguồn gốc được Giám đốc Công ty cao su ông Lê Minh Xước đồng ý ký phê

duyet lô đất trước cửa nhà tập thể ở có diện tích là 756 m<sup>2</sup> và vợ chồng ông S và bà Ng đã làm nhà sinh sống ổn định từ năm 2005 cho đến nay. Năm 2008 UBND thị xã B quản lý khi vợ chồng ông S và bà Ng đang sử dụng và có nhà ở trên diện tích đất này, theo quy định thì UBND thị xã B phải cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông S và bà Ng.

Thứ hai, Công ty Cao su B là đơn vị kinh tế nhà nước không có quyền giao đất, cho thuê, cho mượn và cấp đất nhưng từ năm 1999 đã cấp cho vợ chồng ông S và bà Ng diện tích 756 m<sup>2</sup> đất. Về nội dung này theo quy định tại khoản 3, Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2014 về việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền quy định: Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này.

Thứ ba, UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ cho bà Tr là hoàn toàn trái pháp luật đất đai vì diện tích đất này vợ chồng ông S và bà Ng đã làm nhà, sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay.

Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã B, ngày 17/01/2020 vợ chồng ông S và bà Ng tiếp tục làm đơn khiếu nại lên UBND tỉnh Bình Phước và được UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 1178/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hồng N ngụ tại tổ 5, khu phố Xa Cam II, phường Hưng C, thị xã B (lần hai). Nội dung quyết định giải quyết khiếu nại: Bác nội dung khiếu nại của bà Lê Thị Hồng N, ngụ tại tổ 5, khu phố Xa Cam II, Phường Hưng C, thị xã B về yêu cầu được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 756 m<sup>2</sup> đã được công ty cấp cho ông bà từ năm 1999.

Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông S và bà Ng bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Vì vậy, vợ chồng ông S và bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết các yêu cầu sau đây:

1. Hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/08/2019 của UBND thị xã B về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr thường trú tại khu phố Xa Cam II, phường Hưng C và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 370897, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02869 do UBND thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho bà Dương Thị Thùy Tr là trái pháp luật.

2. Yêu cầu UBND thị xã B thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 756m<sup>2</sup> đã được Công ty Cao su B cấp từ năm 1999 cho vợ chồng ông S và bà Ng theo sơ đồ và diện tích thực tế hiện nay - Tại phiên tòa, ông S bà Ng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu này, cụ thể tại đơn khởi kiện ông bà yêu cầu Ủy ban thực hiện cấp GCNQSDĐ diện tích 756m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc xác định được có một phần ông bà đã được cấp trong GCNQSDĐ nên nay ông bà chỉ yêu cầu được cấp đối với diện tích đất 550m<sup>2</sup> còn lại.

***Tại văn bản trình bày ý kiến số 1324/UBND-NC ngày 12/8/2020, người đại diện theo pháp luật của người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã B (sau đây viết tắt là: UBND thị xã B) tỉnh Bình Phước là bà Hoàng Thị Hồng Vân, chức vụ Chủ tịch trình bày:***

Đối với việc cấp GCNQSDĐ cho bà Dương Thị Thùy Tr:

Thực hiện chỉ đạo tại Công văn số 842/UBND-TD ngày 27/3/2012 của UBND tỉnh Bình Phước với nội dung ưu tiên bán thẳng không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ bà Tr 01 lô đất ở theo đơn giá Nhà Nước (lô đất trong đó có căn nhà của hộ bà Tr được Công ty Cao su B bán hóa giá năm 2005). Sau khi có chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thị xã B đã làm việc với bà Tr đề nghị bà nhận lô đất số 7 thuộc quy hoạch khu dân cư khu vực Hội trường công ty TNHH MTV Cao su B, phường Hưng C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Bà Tr không đồng ý và bà yêu cầu được giao đất một trong các lô số 4, 5, 6 thuộc khu dân cư trên. Ngày 01/12/2014, UBND tỉnh Bình Phước ban hành Công văn số 4083/UBND-TD về việc thực hiện Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh với nội dung yêu cầu UBND thị xã B thông báo cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr thực hiện nghiêm túc Công văn số 842/UBND-TD ngày 27/3/2012 và không đồng ý theo yêu cầu của bà Tr. Trong quá trình thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thị xã gặp khó khăn trong việc giao cho hộ bà Tr lô số 7, do lô đất số 7 và một số lô đất khác quy hoạch thuộc Hội trường Công ty Cao su B (cũ) chưa giải phóng mặt bằng, khi tháo dỡ hội trường sẽ ảnh hưởng kết cấu nhà của các hộ dân sinh sống xung quanh do đó không thể tháo dỡ Hội trường giao đất cho bà Tr lô số 7. Mặt khác khi thực hiện dự án, một số hộ sống trong khu vực hội trường không đồng ý cho tháo dỡ nhà trong hội trường nên UBND thị xã gặp khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng cũng như thực hiện dự án. Xét thấy không thể thực hiện dự án, UBND thị xã đã quyết định hủy bỏ quy hoạch khu dân cư khu vực Hội trường công ty TNHH MTV Cao su B, phường Hưng C, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Sau khi hủy bỏ quy hoạch, việc giao cho hộ bà Tr lô số 7 theo quy hoạch không thực hiện được nhưng nhu cầu được giao 01 lô đất để cất nhà sinh sống ổn định của bà Tr là cấp thiết. UBND thị xã đã làm việc với hộ bà Tr, bà đề nghị được giao đất theo hiện trạng nhà bà đang sử dụng với diện tích 195,9 m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo). Trong phần đất bà Tr đang sử dụng có 10,05m<sup>2</sup> nhà bà Tr được Công ty Cao su B hóa giá với phần diện tích còn lại thuộc đất UBND thị xã B quản lý, tại quyết định số 2528/QĐ-UBND ngày 28/11/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cao su B, giao cho UBND huyện Bình Long (nay là thị xã B), UBND huyện Chơn Thành quản lý. Xét thấy, hộ bà Tr có hoàn cảnh khó khăn, không có đất và nhà ở nơi nào khác ngoài căn nhà hiện hữu. Thực hiện Thông báo số 494/TB-UBND ngày 13/05/2019 về Kết luận của đồng chí Nguyễn Minh Hời - Tỉnh ủy viên, Bí thư Thị ủy tại buổi tiếp Công dân định kỳ ngày 07/05/2019, UBND thị xã B thuận chủ trương giao đất cho bà Dương Thị Thùy Tr tại Công văn số 853/UBND-SX, ngày 12/06/2019 và Công văn số 942/UBND-SX ngày 25/06/2019 về việc bổ sung Công văn số 853/UBND-NC ngày 12/06/2019 của UBND thị xã B. Ngày 02/8/2019, UBND thị xã ban hành Quyết định số

1055/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ bà Tr, sau khi có Quyết định giao đất, bà Tr đã lập thủ tục cấp GCNQSDĐ và đã được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ số BK370897, sổ vào sổ CH02869. Vào thời điểm UBND thị xã B cấp cho hộ bà Tr diện tích 195,9m<sup>2</sup> thì trên đất không có tài sản và không có 01 phần căn nhà đã xây dựng từ 2005 của vợ chồng ông S và bà Ng. Từ những nội dung trên, Việc UBND thị xã B giao đất và cấp GCNQSDĐ cho bà Dương Thị Thùy Tr là đúng quy định pháp luật.

Đối với việc cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông S và bà Ng:

Hộ ông S và bà Ng hiện đã được cấp GCNQSDĐ số CH03257 ngày 01/10/2014, thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số 52 và quyền sở hữu nhà diện tích nằm ngoài đất quy hoạch chi tiết phân lô dân cư khu vực Hội trường Công ty TNHH MTV Cao su B từ quỹ đất của Công ty Cao su B (nay là Công ty TNHH MTV Cao su B) sau khi UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 2528/QĐ-UBND ngày 24/11/2008. Trước đây, hộ ông S và bà Ng không được Công ty TNHH MTV Cao su B cấp (giao) cho sử dụng diện tích 756m<sup>2</sup>.

Nay vợ chồng ông S và bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND thị xã B và hủy giấy CNQSD đất số BK370897, sổ vào sổ CH02869 mà UBND thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr vì cho rằng: Diện tích vợ chồng ông S và bà Ng đang sử dụng có nguồn gốc do Công ty Cao su B cấp được ông Lê Minh Xước là Giám đốc công ty ký phê duyệt với diện tích 756m<sup>2</sup> có kèm theo sơ đồ thửa đất. UBND thị xã có ý kiến như sau:

Sau khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2528/QĐ-UBND, ngày 24/11/2008, UBND thị xã đã tiến hành quản lý khu đất nói trên, cụ thể ngày 02/03/2011, UBND phường Hưng C ban hành Quyết định số 57/QĐ-CT.UBND ngày 02/03/2011 về việc thành lập tổ cưỡng chế, kèm theo Kế hoạch số 10/KH-UBND ngày 02/03/2011 về việc tháo gỡ công trình xây dựng hàng rào lưới B40 bao chiếm đất công của hộ ông Trần Công S và đã tiến hành cưỡng chế tháo gỡ hàng rào do ông S bao chiếm. Mặt khác, UBND thị xã đã ban hành các Quyết định về quy hoạch chi tiết khu dân cư để thực hiện. Như vậy, diện tích đất trên thuộc đất công do UBND thị xã B quản lý, không thuộc đất của vợ chồng ông S và bà Ng sử dụng do đó UBND thị xã B không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông S và bà Ng.

***Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Phước là bà Trần Tuệ Hiền, chức vụ Chủ tịch trình bày:***

Thửa đất giữa hộ bà Dương Thị Thùy Tr và ông Trần Công S đang tranh chấp có diện tích 12 m<sup>2</sup> (3m x 4m), có nguồn gốc do Công ty Cao su B quản lý;

Theo ông Trần Công S cung cấp: Năm 1997 ông S được Công ty Cao su B cho vào ở tại các căn nhà số 1, 2, 3, 4 theo Sơ đồ vị trí khu nhà tập thể CBCNV Công ty Cao su B. Ngày 30/6/1999, bà Lê Thị Hồng N (vợ ông S) có đơn gửi Giám đốc Công ty Cao su B, nội dung xin xét duyệt lô đất bên cạnh nhà để tăng gia sản xuất và đã được ông Lê Minh Xước - Giám đốc Công ty duyệt đồng ý.

Sau đó gia đình ông S đã tiến hành trồng tiêu và nuôi gà trên đất. Năm 2000, ông S thấy gia đình bà Tr và bà Ngọc E khó khăn về chỗ ở nên đồng ý cho gia đình bà Tr vào ở căn nhà số 3 và bà Ngọc E vào ở căn nhà số 2. Đến ngày 09/5/2005, Công ty Cao su B ban hành Quyết định số 256/QĐ-TCKT bán hoá giá căn nhà lô số 1 và số 4 với diện tích 68,38m<sup>2</sup> cho ông Trần Công S, số tiền là 7.521.800 đồng.

Theo bà Tr cung cấp: Năm 1999, bà Tr được Công ty Cao su B cho vào ở tại căn nhà số 3 theo Sơ đồ vị trí khu nhà tập thể CBCNV Công ty Cao su B. Ngày 09/9/2004, ông Trần Văn D (chồng bà Tr) có đơn gửi Công ty xin phần đất phía đuôi nhà ông (phần đất đang tranh chấp) và phần đất phía bên hông nhà để mở rộng căn nhà thuận lợi cho sinh hoạt hằng ngày của gia đình, trong đơn này phía đại diện Ban giám đốc công ty có chữ ký xác nhận nhưng không rõ họ tên, chức vụ của người ký và cũng không đóng dấu Công ty. Đến ngày 09/5/2005, Công ty Cao su B ban hành Quyết định số 241/QĐ-QĐ-TCKT bán hoá giá căn nhà lô số 03 với diện tích 10,05m<sup>2</sup> cho Ông D, số tiền là 1.105.500 đồng. Cùng năm 2005, bà Tr có đến yêu cầu gia đình ông S tháo dỡ hàng rào nhưng ông S không đồng ý, từ đó bà đã có đơn đề nghị công ty xem xét giải quyết.

Ngày 03/5/2005, Công ty Cao su B có Biên bản làm việc về giải quyết đơn khiếu nại của Ông D, nội dung yêu cầu bà Ng trả đất phía sau cho các hộ hiện bà Ng đang bao chiếm, trong đó có phần đất sau căn hộ ông Trần Văn D, nhưng bà hộ Ngưng không đồng ý, lý do bà Ng đòi giữ lại đất để cất nhà cho con trai bà. Đến năm 2007, gia đình ông S đã tiến hành xây nhà cấp IV có một phần nằm trên đất đang tranh chấp, việc này bà Tr đã đến trình báo với Công ty và được cán bộ công ty xuống đình chỉ nhưng ông S không tuân thủ và cố tình tiếp tục xây hoàn thiện căn nhà. Hiện căn nhà này con trai ông S là ông Trần Lê Thanh Lâm đang sử dụng. Năm 2008, trên địa bàn xã Thanh Bình được đo đạc bản đồ địa chính chính quy thì hộ bà Tr có đến kê khai đăng ký nhưng được đoàn đo đạc trả lời do diện tích căn nhà của bà quá nhỏ lại nằm giữa khu đất của ông S nên không thể đo và đăng ký cấp GCNQSD đất cho bà được. Cùng năm này, hộ ông S cũng có đến kê khai đăng ký và kê khai luôn cả phần đất phía sau nhà bà Tr (phần đất đang tranh chấp) nên bà Tr đã làm đơn tranh chấp đất gửi UBND xã Thanh Bình đề nghị xem xét giải quyết.

Sau khi nhận được đơn tranh chấp đất của bà Tr, UBND xã Thanh Bình đã tiến hành hoà giải 2 lần vào các ngày 14/10/2008 và 20/10/2008 nhưng không thành nên UBND xã Thanh Bình đã chuyển toàn bộ hồ sơ kèm theo Báo cáo số 64/BC-UBND ngày 03/11/2008 đến UBND huyện Bình Long đề nghị giải quyết theo thẩm quyền; trong thời gian này thì bà Tr cũng làm đơn gửi UBND huyện đề nghị xem xét giải quyết. Nhận được đơn khiếu nại của bà Tr, ngày 10/11/2008 UBND huyện Bình Long đã có Công văn số 1174/UBND-SX giao Phòng tài nguyên và Môi trường thụ lý. Đến ngày 19/12/2008, Phòng TN&MT huyện Bình Long có Báo cáo số 123/BC-TNMT tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện Bình Long ban hành Quyết định số 932/QĐ-CT.UBND ngày 27/4/2009 giải quyết tranh chấp đất giữa hộ bà Dương Thị Thuỳ Trang và ông Trần Công

S, nội dung bác đơn khiếu nại của bà Dương Thị Thuỳ Trang. Lý do: không có cơ sở giải quyết. Không đồng ý với nội dung quyết định trên bà Tr tiếp tục làm đơn khiếu nại gửi UBND tỉnh đề nghị xem xét giải quyết. Nhận được đơn khiếu nại của bà Tr, ngày 16/6/2009 UBND tỉnh đã có Công văn số 1975/UBND-TD giao Sở Tài nguyên và Môi trường thụ lý. Ngày 14/7/2009, UBND tỉnh tiếp tục có Công văn số 2201/UBND-TD giao Sở TN&MT thụ lý đơn khiếu nại cũng do bà Dương Thị Thuỳ Trang đứng đơn, khiếu nại đối với Quyết định số 1535/QĐ-CT.UBND ngày 29/6/2009 của Chủ tịch UBND huyện Bình Long.

Kết quả xác minh như sau:

Thửa đất bà Tr và ông S đang tranh chấp có diện tích 3m x 4 m, có nguồn gốc do Công ty Cao su B quản lý; Ngày 09/5/2005, Công ty Cao su B ban hành Quyết định số 241/QĐ-QĐ-TCKT bán hoá giá căn nhà lô số 03 với diện tích 10,05m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn D, số tiền là 1.105.500 đồng. Trên sơ đồ vị trí khu nhà tập thể CBCNV Công ty Cao su B thì phần đất đang tranh chấp nằm phía sau của căn nhà bà Tr nên bà cho rằng quyền sử dụng phải thuộc về gia đình bà. Sau khi nhận được đơn khiếu nại của bà Dương Thị Thuỳ Trang, ngày 10/11/2008, UBND huyện Bình Long đã có Công văn số 1174/UBND-SX giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thụ lý. Tuy nhiên, trong quá trình thẩm tra, xác minh Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định không đúng vị trí đất bà Tr đang tranh chấp nên dẫn đến việc tham mưu cho UBND huyện Bình Long ban hành Quyết định số 932/QĐ-CT.UBND ngày 27/4/2009 không đúng nội dung khiếu nại. Do đó bà Tr đã làm đơn gửi UBND huyện Bình Long đề nghị xem xét giải quyết lại. Ngày 13/5/2009, UBND huyện Bình Long có Công văn số 563/UBND-TD giao Thanh tra huyện thụ lý. Đến ngày 11/6/2009, Thanh tra huyện có Báo cáo số 27/BC-TTr tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện Bình Long ban hành Quyết định số 1535/QĐ-CT.UBND ngày 29/6/2009 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Tr với nội dung bác đơn. Lý do: không có cơ sở giải quyết.

Ngày 14/7/2009, Sở TN-MT có làm việc với UBND xã Thanh Bình và được ông Nguyễn Văn Thành – PCT UBND xã cho biết 02 hộ ông S và bà Tr chỉ tranh chấp phần đất gia đình ông S đã xây nhà chứ không tranh chấp phần đất trống bên cạnh. Quan điểm của UBND xã là đề nghị cấp trên xem xét, giải quyết theo đúng pháp luật. Ngày 07/12/2009, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3452/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Tr với ông S, với nội dung: “Không công nhận nội dung đơn của bà Tr về việc yêu cầu được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 12m<sup>2</sup> phía sau nhà bà mà hiện nay mà bà đang tranh chấp với ông S. Lý do: Diện tích đất trên có nguồn gốc thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Cao su B. Năm 2005, Công ty chỉ hóa giá căn nhà cho gia đình bà, còn phần diện tích đất bà đang sử dụng và diện tích đất tranh chấp với ông S, Công ty không chuyển nhượng cho bà. Hiện nay, UBND tỉnh đã thu hồi diện tích đất trên, giao cho UBND huyện Bình Long (nay là thị xã B) quản lý”.



Quan điểm của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước: Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành và nội dung Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh bảo đảm và chính xác theo quy định của pháp luật. Vì vậy, giữ nguyên quan điểm theo nội dung Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 07/12/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà Tr với ông S. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đưa vụ án ra xét xử theo trình tự vụ án hành chính sơ thẩm.

**Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Cao su B trình bày:**

Trước đây vợ chồng ông S và bà Ng làm Công nhân tại Công ty Cao su B (nay là Công ty TNHH MTV Cao su B). Hiện nay thì bà Ng đã nghỉ việc, còn ông S vẫn đang làm tài xế chạy xe cấp cứu cho Bệnh viện đa khoa Công ty Cao su B. Quá trình làm việc tại Công ty Cao su B thì vợ chồng ông S và bà Ng không được Công ty phân hoặc giao cho diện tích đất hoặc nhà nào để ở, hoặc canh tác. Theo Công ty được biết năm 1999 hộ ông S và bà Ng có làm giấy tay về việc xin miếng đất trồng cạnh khu nhà tập thể để trồng trọt và đã được ông Lê Minh Xước giám đốc Công ty đồng ý giải quyết với vị trí đất giáp với khu đất nhà ở tập thể, nhưng diện tích bao nhiêu thì Công ty Cao su B không xác định được. Năm 2005 Công ty Cao su B có chủ trương thanh lý bán hóa giá khu nhà ở tập thể, trong đó vợ chồng ông S và bà Ng được bán hóa giá 2 căn nhà ở, cụ thể là lô số 1 và lô số 4 với tổng diện tích 68,38 m<sup>2</sup> theo Quyết định 256 ngày 09/5/2005 của Công ty Cao su B có sơ đồ đo vẽ để xác định diện tích đất cụ thể.

Đối với đơn xin đất ngày 30/6/1999 của bà Ng viết gửi Giám đốc Công ty Cao su B, phía dưới có nội dung duyệt đồng ý vợ chồng anh Sơn, chị Ngưng công nhân nhà máy chế biến mủ 30/4 Xóc Xiêm lô đất trước cửa nhà tập thể CT ở của giám đốc ông Lê Minh Xước chỉ có ý nghĩa Ông Lê Minh Xước chấp nhận theo nguyện vọng của bà Ng nhằm mục đích để bà Ng trồng trọt nhằm cải thiện đời sống. Theo Công ty Cao su B thì không có văn bản của UBND cấp có thẩm quyền nào cho Công ty được quyền tự định đoạt việc tặng cho, giao hoặc phân đất cho cá nhân, tổ chức nào được sử dụng đất đối với tổng thể diện tích đất mà nhà nước đã giao cho Công ty sử dụng.

Đối với hộ bà Tr được Công ty bán hóa giá căn nhà lô số 3 với diện tích 10,5m<sup>2</sup> theo Quyết định số 241 ngày 09/5/2005 của Công ty Cao su B. Bà Tr không sử dụng phần đất nào lấn sang phần nhà ở của bà Ng, ông S được Công ty bán hóa giá. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Ng, ông S thì Công ty Cao su B không có ý kiến gì, việc khởi kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND thị xã B và của Tòa án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thùy Tr trình bày:**

Năm 2005, bà Tr được mua hóa giá căn nhà lô số 03 với diện tích 10,05 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 241/QĐ-QĐ-TCKT ngày 09/5/2005 của Công ty Cao su B (nay là Công ty TNHH MTV Cao su B), sau đó bà Tr được xem xét giải quyết cấp thêm diện tích đất liền kề theo Quyết định số 3452 ngày 07/12/2009 của

UBND tỉnh Bình Phước về việc giải quyết tranh chấp đất giữa hộ bà Tr và hộ ông S. Năm 2019 UBND thị xã B ban hành công văn số 853/UBND-SX ngày 12/6/2019 về việc thuận chủ trương giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ bà Tr và công văn 942/UBND-SX ngày 25/6/2019 bổ sung Công văn 853 trên. Ngày 02/8/2019 UBND thị xã B ban hành quyết định số 1055/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Tr và ngày 03/12/2019 hộ bà Tr được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ số BK 370897, số vào sổ cấp GCN: CH 02869. Đối với diện tích đất của hộ bà Tr đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ năm 2005 có xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông S và bà Ng, đến năm 2009 UBND tỉnh Bình Phước đã ban hành quyết định 3452/UBND về việc giải quyết tranh chấp giữa hai hộ gia đình. Gia đình bà Tr đã sử dụng ổn định đến năm 2019 sau khi hoàn tất các thủ tục hành chính thì được cấp GCNQSDĐ. Theo bà Tr được biết hiện nay phần diện tích đất vợ chồng ông S và bà Ng đang ở là diện tích căn nhà mà vợ chồng ông S và bà Ng được mua hóa giá của Công ty Cao su B với diện tích 68,38 m<sup>2</sup> và sau đó đã được cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 173,5 m<sup>2</sup>. Ngoài ra vợ chồng ông S và bà Ng đang rào chiếm một phần đất và xây dựng một căn nhà trái phép chưa được tháo dỡ thuộc đất của UBND thị xã B quản lý.

Đối với phần diện tích đất của hộ bà Tr được cấp GCNQSDĐ, hộ bà Tr sử dụng căn nhà của Công ty làm văn phòng trước đó để ở, năm 2007 có cải tạo thêm một căn phòng nhỏ có mái hiên. Đến tháng 2 năm 2020 thì hộ bà Tr đã xây dựng hàng rào bằng tường gạch kiên cố bao quanh diện tích đất mà không chồng lên diện tích đất của vợ chồng ông S và bà Ng đã được cấp GCNQSDĐ. Khi UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Tr thì có cơ quan chuyên môn xuống thực hiện việc đo đạc, các bên giáp ranh có chứng kiến việc đo đạc và có ký biên bản xác nhận, đối với diện tích đất của hộ bà Tr được cấp GCNQSDĐ bao quanh là đất của UBND thị xã B quản lý, còn tiếp giáp liền kề đối với căn mua nhà mua hóa giá của gia đình bà Tr là căn nhà của bà Vũ Thị V, diện tích đất của vợ chồng ông S và bà Ng được cấp không liền kề đối với diện tích của gia đình bà Tr.

Nay vợ chồng ông S và bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình bà và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02869 do UBND thị xã B cấp cho hộ bà vì cho rằng UBND thị xã B đã cấp cho gia đình bà một phần đất của vợ chồng ông S và bà Ng. Bà Tr cho rằng UBND thị xã B đang thực hiện đúng theo tinh thần của Quyết định 3452 của UBND tỉnh Bình Phước. Vì phần đất của hộ bà Tr sử dụng và được cấp GCNQSDĐ không liên quan gì đối với phần đất của vợ chồng ông S và bà Ng được UBND thị xã B cấp GCNQSDĐ. Do đó, bà Tr yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S và bà Ng.

***Tại Bản án số 04/2021/HC-ST ngày 18 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:***

*Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1, 2, 3, 4 Điều 32; Điều 79; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348; Điều 358 và Điều 359 Luật Tổ tụng hành chính;*

*Căn cứ các Điều 23, 24 Luật đất đai năm 1993; Điều 55; khoản 2 Điều 59; Điều 97; Điều 99; khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 34; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSD; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;*

*Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N, cụ thể:*

*- Bác yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/08/2019 của UBND thị xã B về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr thường trú tại khu phố Xa Cam II, phường Hưng C và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 370897, số vào sổ cấp GCN: CH 02869 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr.*

*- Bác yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 550m<sup>2</sup> (gồm 02 phần: phần thứ nhất có diện tích 40,2m<sup>2</sup> đã được nhà nước cấp cho hộ bà Tr và phần đất 509,8m<sup>2</sup> có căn nhà diện tích 75m<sup>2</sup> ông S bà Ng xây dựng trái phép (theo Mảnh trích đo địa chính số ĐĐCL 30/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước lập ngày 22/4/2021 kèm theo).*

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.*

*Ngày 27/5/2021 người khởi kiện ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đất ông ở từ năm 1997 đến năm 1999 được công ty Cao su B cho có đầy đủ giấy tờ. Đất ở căn cứ quyết định 25, 28 của UBND tỉnh Bình Phước ghi rõ đất ở ổn định, không tranh chấp, các hộ liền kề đều được cấp sổ riêng đất của ông bà không được. Gia đình bà Vận mua đi bán lại cho người thứ 3 có lỗi đi chung là của công ty Cao Su xây từ thời điểm đó, khi hóa giá thì bà Tr xây bít lối đi và Ủy ban đã yêu cầu tháo dỡ nhưng bà không thực hiện, hiện nay Ủy ban lại cấp luôn phần đó cho bà Tr. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm.*

Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã B tranh luận: Đơn xin cấp đất là xin canh tác chứ không phải cấp đất, mặt khác ông S, bà Ng cũng đã được giao nhà khác nên không đủ cơ sở để giao đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã B có ý kiến: Ông Ngung bà Sơn xây nhà trái phép đã bị ủy ban xử lý hành chính và Ủy ban phường cũng đã cưỡng chế nhưng làm chưa triệt để do UBND thị xã B có chủ trương bán đấu giá đất cho các hộ dân tại đây nên mục đích nhằm tạo điều kiện cho ông S bà Ng mua được trung đấu giá sẽ được tiếp tục sử dụng căn nhà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Viện kiểm sát rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao. Xét kháng cáo của ông S, bà Ng thì xét việc quản lý đất đai của ông S, bà Ng có từ năm 1999 trên cơ sở xin công ty Cao su sử dụng, quá trình sử dụng đất của ông S, bà Ng cũng đã bị Ủy ban xử lý hành chính nên ông bà không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không đưa ra được các căn cứ tình tiết mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông S, bà Nhung, 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Về đối tượng khởi kiện: Ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/08/2019 của UBND thị xã B và hủy GCNQSDĐ số BK 370897, số vào sổ cấp GCN: CH 02869 do UBND thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr; đồng thời yêu cầu UBND thị xã B thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 550m<sup>2</sup> đã được Công ty Cao su B (nay là Công ty TNHH MTV Cao su B) cấp từ năm 1999 cho vợ chồng ông S và bà Ng theo sơ đồ và diện tích thực tế hiện nay. Đây là các quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan hành chính nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính theo quy định khoản 1 Điều 30 của Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Về thẩm quyền: Theo khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, người khởi kiện khởi kiện vụ án hành chính đối với quyết định trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

[1.3] Về thời hiệu: Việc khởi kiện của ông S và bà Ng đối với các quyết định hành chính và hành vi hành chính nêu trên là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Đối với yêu cầu buộc UBND thị xã B thực hiện việc cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích 550m<sup>2</sup>:

Người khởi kiện cho rằng: Vào ngày 30/6/1999 ông S bà Ng đã được Giám đốc Công ty cao su là ông Lê Minh Xước đồng ý ký phê duyệt lô đất trước cửa nhà tập thể ở có diện tích trước đây là 756m<sup>2</sup>, ông bà đã làm nhà sinh sống ổn định từ năm 2005 cho đến nay không phát sinh tranh chấp, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch nên đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, Đơn xin đất ngày 30/6/1999 có nội dung: *“Tôi tên Lê Thị Hồng N....nay làm đơn này này kính xin Giám đốc công ty xét duyệt cho tôi xin lô đất bên cạnh nhà để trồng trọt nhằm cải thiện thêm đời sống và gọn gàng sạch sẽ. Rất mong sự quan tâm giúp đỡ”*. Ông Lê Minh Xước phê duyệt của phía dưới nội dung đơn trên như sau: *“Đồng ý giải quyết vợ chồng anh Sơn chị Ngung công nhân nhà máy chế biến mủ 30/4-Lốc Xiêm lô đất trước cửa nhà tập thể công ty ở”* (BL 23). Như vậy, theo đơn xin đất thì ông S bà Ng xin canh tác trồng trọt khu đất nhằm cải thiện đời sống, cũng để khu vực này được sạch sẽ, gọn gàng và được Giám đốc công ty đồng ý chấp thuận theo yêu cầu chứ không thể hiện ông Xước thực hiện việc giao đất cho ông S bà Ng theo thẩm quyền mà pháp luật đất đai cho phép.

Theo kết quả thẩm tra xác minh (bút lục 112) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước thì vào năm 2007 khi gia đình ông S tiến hành xây nhà cấp IV trên phần đất này đã sử dụng không đúng mục đích và phát sinh tranh chấp với các hộ liền kề. Bà Tr đến trình báo với Công ty Cao su B và cán bộ Công ty đã xuống lập biên bản vi phạm hành chính, đình chỉ xây dựng, nhưng ông S vẫn tiếp tục xây hoàn thiện căn nhà cấp IV trên. Nội dung xác minh này phù hợp với chính lời trình bày của ông S bà Ng tại phiên tòa về việc ông bà xác nhận khi ông bà xây nhà thì bảo vệ công ty có xuống nhắc nhở. Thực tế, vào ngày 02/03/2011, UBND phường Hưng C, thị xã B ban hành Quyết định số 57/QĐ-CT.UBND ngày 02/03/2011 về việc thành lập tổ cưỡng chế, kèm theo Kế hoạch số 10/KH-UBND ngày 02/03/2011 về việc tháo gỡ công trình xây dựng hàng rào lưới B40 bao chiếm đất công của hộ ông S bà Ng và đã tiến hành cưỡng chế tháo gỡ hàng rào do ông S bao chiếm ở một phần phía đông thửa đất. Việc đến nay công trình xây dựng của ông S bà Ng vẫn còn tồn tại chưa bị cưỡng chế triệt để theo đại diện UBND thị xã B là do UBND thị xã B trước đây có chủ trương bán đấu giá đất cho các hộ dân tại đây trong đó có ông S bà Ng nên đã không kiên quyết buộc tháo dỡ. Mục đích nhằm tạo điều kiện cho ông S bà Ng mua được trúng đấu giá sẽ được tiếp tục sử dụng căn nhà. Đối chiếu kết quả thể hiện tại Biên bản xem thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2020 (bút lục 168), kết quả đo đạc tại Mẫu trích đo địa chính lập ngày 22/4/2021 và Sơ đồ đo vẽ hình thể diện tích đất mà công ty Cao su B vẽ khi phê duyệt cho ông S bà Ng được sử dụng đất canh tác năm 1999 thì trong khu vực đất được ông Xước phê duyệt đến nay ông S bà Ng đã được UBND thị xã B cấp một phần cùng với 68,38m<sup>2</sup> mà ông bà được mua hóa giá trước đây. Do đó, phần đất mà hiện nay ông S bà Ng yêu cầu được cấp Giấy CNQSDĐ là 550m<sup>2</sup>, gồm 02 phần: Phần

thứ nhất có diện tích 40,2m<sup>2</sup> đã được nhà nước cấp cho hộ bà Tr và diện tích còn lại 509,8m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà diện tích 75m<sup>2</sup> ông bà xây trái phép đã có quyết định buộc tháo dỡ như phân tích ở trên. Giữa phần đất 40,2m<sup>2</sup> bà Tr đã được cấp GCNQSDĐ và phần đất 509,8m<sup>2</sup> hiện đã được bà Tr xây hàng rào bằng tường gạch kiên cố cao 2,5m từ sau khi được cấp. Xét thấy, theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì ông Lê Minh Xước không có thẩm quyền giao đất, theo nội dung Đơn xin đất ngày 30/6/1999 và nội dung ông Xước phê duyệt trong đơn này cũng không thể hiện ông Xước giao cho ông S bà Ng được quyền sử dụng đất làm đất ở; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cao su B cũng khẳng định công ty không có thẩm quyền giao đất và không giao đất cho ông S bà Ng mà trước đây chỉ tạm phê duyệt cho ông S bà Ng sử dụng vào mục đích trồng trọt, cải thiện đời sống và chỉ bán hóa giá các tài sản trên đất cho ông S bà Ng theo chế độ chứ cũng không bán đất. Do đó, việc ông S bà Ng cho rằng mình đã được Giám đốc công ty giao đất và sử dụng ổn định từ năm 2005 nên đủ điều kiện được cấp đất này là không có căn cứ.

[2.2] Về yêu cầu hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/08/2019 của UBND thị xã B về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr (sau đây viết tắt là Quyết định số 1055) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BK 370897, số vào sổ cấp GCN: CH 02869 (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ số CH 02869) do UBND thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho hộ bà Tr:

+ Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 1055 và GCNQSDĐ số CH 02869 theo đúng tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 34 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Việc UBND thị xã B ban hành Quyết định số 1055 giao đất và cấp GCNQSDĐ số CH 02869 cho hộ bà Tr là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 4, 8 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và Điều 55, 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

+ Về nội dung của Quyết định số 1055 và GCNQSDĐ số CH 02869:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đều thừa nhận diện tích đất 195,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 52 của hộ bà Tr được UBND thị xã B giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1055 (bao gồm phần diện tích 10,05 m<sup>2</sup> mà bà Tr được mua hóa giá theo Quyết định số 241 của Công ty Cao su B) có nguồn gốc thuộc đất của nhà nước do UBND thị xã B quản lý (Theo Quyết định 2528 ngày 28/11/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cao su B, giao cho UBND thị xã B quản lý).

Năm 2012, hộ bà Tr được UBND tỉnh Bình Phước ban hành Công văn số 842 với nội dung ưu tiên bán thẳng không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ

bà Tr 01 lô đất ở theo đơn giá Nhà nước thuộc quy hoạch khu dân cư khu vực Hội trường Công ty TNHH MTV Cao su B. Tuy nhiên, UBND thị xã B khi thực hiện quy hoạch phân lô khu dân cư và kế hoạch sử dụng đất tại khu vực này có nhiều vướng mắc dẫn đến người dân khiếu kiện, khiếu nại kéo dài nên đã hủy bỏ toàn bộ quyết định quy hoạch khu dân cư, do đó việc giao cho hộ bà Tr 01 lô đất theo tinh thần Công văn số 842 không thực hiện được, nhưng nhu cầu được giao 01 lô đất để cất nhà sinh sống ổn định của bà Tr là cấp thiết. Xét thấy, hộ bà Tr có hoàn cảnh khó khăn, không có đất và nhà ở nơi nào khác ngoài căn nhà hiện hữu, mặt khác diện tích 10,05m<sup>2</sup> mà bà Tr được mua hóa giá theo Quyết định số 241/QĐ-QĐ-TCKT ngày 09/5/2005 của Công ty Cao su B đang sử dụng không đủ kích thước để làm giấy phép xây dựng theo mục a, c khoản 1 Điều 5 Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc ban hành quy định diện tích tách thửa đối với đất ở. Do đó, hộ bà Tr đề nghị được giao đất theo hiện trạng nhà bà đang sử dụng với diện tích 195,9m<sup>2</sup> (có sơ đồ kèm theo, gồm 10,05m<sup>2</sup> nhà bà Tr được Công ty Cao su B hóa giá).

Thực hiện Thông báo số 494/TB-UBND ngày 13/05/2019 về Kết luận của đồng chí Nguyễn Minh Hời - Tỉnh ủy viên, Bí thư Thị ủy tại buổi tiếp Công dân định kỳ ngày 07/05/2019, UBND thị xã B thuận chủ trương giao đất cho hộ bà Tr tại Công văn số 853/UBND-SX, ngày 12/06/2019 và Công văn số 942/UBND-SX ngày 25/06/2019 về việc bổ sung Công văn số 853/UBND-NC ngày 12/06/2019 của UBND thị xã B. Từ những căn cứ trên, ngày 02/8/2019, UBND thị xã ban hành Quyết định số 1055 và cấp GCNQSDĐ số CH 02869 cho hộ bà Tr là đúng. Phần đất 40,2m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 195,9m<sup>2</sup> đất bà Tr được cấp trong GCNQSDĐ số BK370897 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S bà Ng.

Từ những phân tích trên thấy rằng, Quyết định số 1055 và GCNQSDĐ số CH02869 cấp cho hộ bà Tr được cấp là đúng về hình thức, thẩm quyền và trình tự, thủ tục và nội dung.

[2.3] Như vậy, Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND thị xã B số 2974/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 và Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước số 1178/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 về việc giải quyết khiếu nại của bà Ng với nội dung bác yêu cầu khiếu nại của bà Ng là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ. Người khởi kiện kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đã rút toàn bộ quyết định kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S, bà Ng phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

I. Áp dụng khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 46/QĐKNPT-VKS-HC ngày 17/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N

- Giữ nguyên quyết định Bản án hành chính sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1, 2, 3, 4 Điều 32; Điều 79; điểm a khoản 2 Điều 116; điểm b khoản 2 Điều 157; điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348; Điều 358 và Điều 359 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 23, 24 Luật đất đai năm 1993; Điều 55; khoản 2 Điều 59; Điều 97; Điều 99; khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 34; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về GCNQSD; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N, cụ thể:

- Bác yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 02/08/2019 của UBND thị xã B về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr thường trú tại khu phố Xa Cam II, phường Hưng C và yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 370897, số vào sổ cấp GCN: CH 02869 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 03/12/2019 cho hộ bà Dương Thị Thùy Tr.

- Bác yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 550m<sup>2</sup> (gồm 02 phần: phần thứ nhất có diện tích 40,2m<sup>2</sup> đã được nhà nước cấp cho hộ bà Tr và phần đất 509,8m<sup>2</sup> có căn nhà diện tích 75m<sup>2</sup> ông S bà Ng xây dựng trái phép (theo Mạnh trích đo địa chính số ĐĐCL 30/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước lập ngày 22/4/2021 kèm theo).

II. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Công S và bà Lê Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng phí, lệ phí theo



biên lai số 015418 ngày 07/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố tỉnh Bình Phước. Ông S, bà Ng đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Đường sự (2);
- Lưu: HS, VP. (15)

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

**Trần Thị Huyền Vân**