

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: 1225/2024/HC-PT

Ngày 27 tháng 11 năm 2024

“V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

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 Thúy Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên - 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: Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024 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 phúc thẩm thụ lý số: 750/2024/TLPT-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 13/2024/HC-ST ngày 19 tháng 3 năm 2024 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: 3144/2024/QĐPT-HC ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Bà Trương Thị T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số H T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số C P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; có mặt.

2. **Người bị kiện:**

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố V; xin xét xử vắng mặt.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V; xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện có: Ông Huỳnh Anh T1 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V; có mặt.

Người kháng cáo: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố V – Là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng người khởi kiện bà Trương Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Gia đình bà Trương Thị T khai phá sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 13 tại địa chỉ số A T, Phường B, thành phố V từ năm 1975. Ngày 03/12/1991 Ủy ban nhân dân Phường B, thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai số 143 P2/Đ.K.Đ.Đ đối với diện tích đất 866m² thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ số 08, loại đất thổ cư, ký hiệu là "TC" đứng tên là Trương Thị S (mẹ của bà T). Gia đình bà T làm nhà ở từ năm 1975. Trong quá trình sử dụng đất, có xây dựng thêm 03 căn nhà cấp 4, tổng cộng trên đất khai phá hiện nay có 4 căn nhà.

Do gia đình bà T sử dụng thửa đất số 214 trước ngày 18/12/1980, trên thửa đất này có nhà ở xây dựng từ năm 1975 nên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 thì toàn bộ diện tích đất của bà T xin cấp giấy chứng nhận là đất ở.

Ngày 21/11/2000 bà T được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081. Tại thời điểm cấp Giấy Luật Đất đai năm 2003 quy định chưa rõ về cách xác định loại đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên tại phần mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081 ghi "đất nông nghiệp". Cũng tại thời điểm này, do đo vẽ không chính xác nên bà T được cấp đổi với diện tích 588m² đất không đúng với diện tích đất sử dụng thực tế là 688,8m².

Sau khi bà T biết trường hợp của bà T thuộc quy định tại điểm b, khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì bà T đã làm thủ tục đề nghị cấp có thẩm quyền xác định lại 588m² đất đã được cấp giấy là đất ở theo quy định. Khi đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất thực tế thì phát hiện diện tích tăng thêm 100,8m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081. Tổng cộng diện tích đất thực tế sử dụng là 688,8m². Khi đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V yêu cầu bà T phải làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích 100,8m².

Ngày 18/11/2019, bà Trương Thị T nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với diện tích tăng thêm 100,8m² đất thuộc thửa đất số 13+110, tờ bản đồ số 51 tại Phường B, thành phố V thành 688,8m² thuộc thửa đất số 13+110+226 (cũ 726+124), tờ bản đồ 51 (cũ 08).

Tuy nhiên, UBND thành phố V lại yêu cầu bà T nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032283 ngày 19/04/2022 cho bà T đối với diện tích là 688,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Không đồng ý với việc cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283, bà T làm đơn yêu cầu UBND thành phố V xem xét. Ngày 18/11/2022 UBND thành phố V ban hành Văn bản số: 10447/UBND-TNMT trả lời đơn của bà Trương Thị T cho rằng không có cơ sở xem xét lại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất tăng 100,8m² là đất ở.

Ngày 06/5/2022, bà T làm đơn khiếu nại xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 07/4/2023 Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số: 1455/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu với nội dung bác đơn khiếu nại, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032283 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 19/4/2022 cho bà T.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V; Hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T. Buộc UBND Thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 688,8m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại Phường B, thành phố V cho bà Trương Thị T trong đó xác định toàn bộ 688,8m² là đất ở đô thị.

- Tại Văn bản số: 9239/UBND-TNMT ngày 22/11/2023 UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V có ý kiến:

Bà Trương Thị T sử dụng diện tích đất tổng cộng là 688,8m² gồm: Diện tích 588m² đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận số R 531081 ngày 21/11/2000, loại đất đất nông nghiệp cho hộ bà Trương Thị T. Diện tích 100,8m² là phần diện tích đất tăng chưa được cấp Giấy chứng nhận, qua kiểm tra hiện trạng là đất trống, không có công trình xây dựng, nhà ở.

Căn cứ khoản 2 Điều 11, khoản 2 Điều 100, khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, điểm d khoản 2 Điều 18 khoản 3, 4 Điều 24, Điều 82 của Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ); Căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Điều 76, Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (đã được bổ sung tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ) thì việc UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 032283 ngày 19/04/2022 ngày 19/4/2022 cho bà Trương Thị T với diện tích 688,8m² đất trống cây lâu năm (gồm 588,0m² cấp đổi và 100,8m² đất cấp bổ sung) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 51 là đúng quy định của pháp luật. Từ những nội dung trên UBND thành phố V đề nghị bác đơn khởi kiện của bà T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 13/2024/HC-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; điểm g khoản 1, khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; điểm b, khoản 5 Điều 24; điểm d, khoản 2 Điều 18 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ); Căn cứ khoản 1 Điều 32 của 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 và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T;

Hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T;

Buộc UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 11/4/2024, Chủ tịch UBND Thành phố V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố V giữ nguyên kháng cáo và có ý kiến: Trước đây bà T đã được cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 588m² đất nông nghiệp. Sau khi đo đạc diện tích tăng lên 688,8m², trên phần đất tăng thêm là đất trống không có nhà ở. Hơn nữa phần nhà là do Nhà nước hóa giá, việc bà S kê khai do khai phá là không đúng và U, thành phố V cho bà S đăng ký đất ở là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị T đề nghị bác kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố V, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Chủ tịch UBND thành phố V kháng cáo trong hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố V: Xét thấy Bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Do đó đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, bác kháng cáo của Chủ tịch UBND Thành phố V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người bị kiện Chủ tịch UBND thành phố V trong thời hạn luật định, hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người bị kiện UBND thành phố V và Chủ tịch UBND thành phố V có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Bà Trương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V cấp cho bà Trương Thị T; Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T và bà T yêu cầu UBND thành phố V thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện là đúng quy định tại các Điều 3, 30, 32, 116 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính:

- UBND thành phố V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 cho bà Trương Thị T là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013.

- Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 8 Điều 29 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; khoản 1 Điều 18, 31 của Luật Khiếu nại năm 2011.

[4] Căn cứ ban hành quyết định hành chính:

[4.1] Nguồn gốc đất do gia đình bà Trương Thị S (mẹ của bà T) khai phá từ năm 1975. Đến ngày 03/12/1991, bà S được U, thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai số 143 P2/Đ.K.Đ.Đ đối với diện tích đất 866m² loại đất thổ cư thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ số 08, ký hiệu là "TC". Ngày 20/12/1998, bà S cùng các con làm đơn và cam kết về quyền sử dụng đất và đồng ý giao cho bà Trương Thị T với diện tích khoảng 600m² đất bản đồ số 8 thửa 214. Ngày 21/11/2000, bà T được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081 với diện tích 588m² đất nông nghiệp thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 8. Đến năm 2019 bà T làm đơn xin xác định lại đất ở đối với diện tích 588m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành đo vẽ đã xác định diện tích đất tăng 688,8m² đất nên bà T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tăng thêm do thời điểm cấp giấy năm 2000 không có tiến hành đo đạc thực tế. Về vị trí đất phù hợp với vị trí của sơ đồ vị trí năm 2000.

Đến ngày 19/4/2022, UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 cho bà T với diện tích 688,8m² loại đất nông nghiệp.

Không đồng ý với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 688,8m² là đất nông nghiệp nên bà T khiếu nại yêu cầu xem xét cấp đất ở. Ngày 07/4/2023, Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số: 1455/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại bác đơn khiếu nại của bà T, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T.

Bà T khởi kiện yêu cầu hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19-4-2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T; Hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07-4-2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T; Buộc Ủy ban nhân dân Thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T diện tích 688,8m² là đất ở đô thị.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hiện trạng sử dụng đất do bà T sử dụng có diện tích 688,8m² có nguồn gốc của mẹ ruột là bà Trương Thị S đăng ký sử dụng và đã được UBND phường B cấp Giấy chứng nhận tạm thời diện tích 866m² đất T.cư tại thửa 214 tờ bản đồ số 8 (bút lục 28). Ngày 20/12/1998, bà T được bà S và các con lập văn bản giao quyền sử dụng đất diện tích khoảng 600m² đất tại thửa 214 tờ bản đồ số 8 được U xác nhận. Ngày 21/11/2000, bà T được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 531081 với diện tích 588m² đất nông nghiệp thuộc thửa 726, tờ bản đồ số 8. Đến năm 2019, bà T làm đơn xin xác định lại đất ở đối với diện tích 588m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi tiến hành đo vẽ đã xác định diện tích đất tăng 688,8m² đất nên bà T làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích tăng thêm do thời điểm cấp giấy năm 2000 không có tiền hành đo đạc thực tế. Về vị trí đất phù hợp với vị trí của sơ đồ vị trí năm 2000.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2023 (bút lục số 132-133) đã xác định diện tích 688,8m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại Phường B, thành phố V. Hiện trạng trên đất có 03 căn nhà cấp 4 được xây dựng để ở, bà T khai thời điểm xây dựng vào các năm 1978, 2000, 2009 có kết cấu tường gạch. Trên diện tích đất không có nhà có lát sân, lối đi bằng xi măng và có trồng một số cây ăn quả. Theo đơn xin sửa chữa nhà của bà T năm 1994 xác định căn nhà trên đất bị hư hỏng nên xin sửa chữa có xác nhận của U.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V có ý kiến về hồ sơ kê khai qua các thời kỳ: Tại hồ sơ địa chính lập năm 1991, thửa đất số 214, tờ bản đồ số 8 diện tích 866m² đất “T.cư” ghi tên bà Trương Thị S; tại hồ sơ địa chính lập năm 2002 tờ bản đồ số 58 gồm thửa 13 diện tích 670,8m² đất T+M ghi tên Trương Thị Q (tức là Trương Thị T); thửa 110 diện tích 236,5m² đất “T” ghi tên bà Trương Thị S; Ngày 18/12/2019 U, thành phố V xác nhận: “Đất do bà Trương Thị S và các con khai phá từ năm 1975, được U cấp Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai số 143 P2/ Đ.K.Đ.Đ ngày 03/12/1991 với diện tích 866m² thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 08. Năm 1998 bà Trương Thị S và các con lập đơn cam kết về quyền sử dụng đất và giao cho bà T đứng tên sử dụng đất diện tích khoảng 600m², được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận. Thực tế theo đo đạc hiện nay là 689,6m². Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 2015 thì phần đất đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 0,8m² là đất giao thông; 45,4m² thuộc thửa 13 tờ bản đồ số 51 ghi tên Trương Thị Q, tên này là có sự sai sót thực tế là Trương Thị T; khoảng 55,4m² thuộc thửa 110 tờ bản đồ số 51 ghi tên người sử dụng đất là Trương Thị S nhưng qua kiểm tra thực địa thì bà S được cấp giấy chứng nhận một phần thửa này phần còn lại do bà T sử dụng không có tranh chấp” (bút lục số 114); Tại Văn bản số: 33/STNMT-CCQLĐĐ

ngày 05/01/2021 (bút lục số 115) của Sở T2 trả lời UBND thành phố V đã xác định: "...Giấy chứng nhận tạm thời đã đăng ký đất đai do U cấp ngày 03/12/1991 cho bà Trương Thị S được xác định là Giấy tờ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được bổ sung tại khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017 ...".

Đồng thời tại Mục 2 của Biên bản họp ngày 28/6/2021 (bút lục số 91) về việc giải quyết hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V báo cáo UBND thành phố V có nội dung: "2. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 3, khoản 4 Điều 24 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, xác định hiện trạng sử dụng đất để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận bổ sung đối với diện tích tăng thêm theo quy định. Đối với diện tích 588m² đã được UBND tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000: Hướng dẫn công dân thực hiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 (nếu công dân có yêu cầu)".

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013: "1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở; 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này"

Điều 24 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau: a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao; b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở. 2. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư. 3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này mà trong giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai. 4. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai và Khoản 3 Điều này, hiện đang là

vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật” và tại Mục 2.1 Phục lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số: 27/2018/TT-NTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ T3 quy định: “Đất ở là đất để xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ cho đời sống và vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được công nhận là đất ở”.

Như vậy, Đối chiếu với quy định của pháp luật và căn cứ vào quá trình sử dụng đất của gia đình bà T đối với diện tích 688,8m² thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét thấy bà T đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại các Điều 100, 103 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 24 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Tuy nhiên, UBND thành phố V căn cứ khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; Điều 76 và Điều 24a Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 20 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ) để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T diện tích 688,8m² loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 51 tại Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó Chủ tịch UBND thành phố V ban hành Quyết định số: 1455/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu với nội dung bác đơn khiếu nại của bà T, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà T là chưa đủ căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, hủy Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T; hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T; buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND thành phố V cho rằng việc bà S kê khai đất có nguồn gốc do khai phá là không đúng và U, thành phố V cho bà S đăng ký đất ở là không phù hợp với quy định của pháp luật là chưa có căn cứ. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố V và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện.

Do đó, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm: hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T; Hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải

quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T; Buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố V, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm là có căn cứ.

[7] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Chủ tịch UBND thành phố V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của 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 và lệ phí Tòa án;

[8] Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 34 của 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 và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của Chủ tịch UBND thành phố V.

2. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 13/2024/HC-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; điểm g khoản 1, khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; điểm b, khoản 5 Điều 24; điểm d, khoản 2 Điều 18 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ);

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 032283 ngày 19/4/2022 của UBND thành phố V đã cấp cho bà Trương Thị T và Hủy Quyết định số: 1455/QĐ-UBND ngày 07/4/2023 của Chủ tịch UBND thành phố V về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trương Thị T;

- Buộc UBND thành phố V phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ về việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật.

3. Chủ tịch UBND thành phố V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000570 ngày 21/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Chủ tịch UBND thành phố V đã nộp đủ.

4. Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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