

Bản án số: 483/2023/HC-PT
Ngày 29 tháng 6 năm 2023.
V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu
nhà và tài sản khác gắn liền với 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: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, 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
193/2023/TLPT-HC ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 131/2022/HC-ST ngày 13 tháng 12
năm 2022 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 1435/2023/QĐPT-HC
ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

- Ông Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1943 (vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 121 H, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức T (có mặt)

Địa chỉ: Số 356 C, Phường A, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố V (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 89 đường L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố V (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 01 P, phường P, thành phố B, 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 (xin vắng mặt);

- Ông Hồ Việt Phước T - Chuyên viên Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt).

Người làm chứng:

+ Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 Công ty cổ phần;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T (có mặt);

Cùng địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Sr, 111 A P, B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Công ty K (C) (vắng mặt);

Địa chỉ: Lầu 6, Khu N, Chung cư lô H, 196 H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người khởi kiện và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước năm 1988, ông Nguyễn Sơn L trú tại 51/5 Tổ dân phố A Đường H, thành phố V là chủ sử dụng tổng diện tích 800m² đất trong đó có diện tích 566m² đất.

Ngày 10/9/1988, ông L chuyển nhượng toàn bộ diện tích 800m² đất cho ông Đinh Văn T trú tại 15 P, TP. V (400m²) và bà Nguyễn Thị Minh N trú tại T, thành phố V (400m²) để làm nhà ở. Việc chuyển nhượng được thực hiện dưới hình thức ông L có Đơn xin giao trả đất cho ông T và bà N được Phòng quản lý ruộng đất Đặc khu V cho phép và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đã đăng ký đất đai số 1003/P2/ĐKĐĐ diện tích 370m² thửa 504 tờ bản đồ số 4 loại đất TC cho bà N, số 1004/P2/ĐKĐĐ diện tích 370m² thửa 534 tờ bản đồ số 1 loại đất TC cho ông T. Do Nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường V, nên diện tích đất còn lại của ông T và bà N là 566m².

Năm 1991, ông T và bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích 566m² đất nêu

trên cho Trung tâm K thuộc Liên hiệp các xí nghiệp VLXD số I Bộ Xây Dựng. Việc chuyển nhượng cũng được thể hiện dưới hình thức ông T và bà N xin giao trả đất và Trung tâm K xin được giao đất sau khi *đã dùng vốn tự có của Trung tâm* thanh toán xong giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng 566m² đất cho ông T và bà N.

Ngày 11/01/1992, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chấp nhận việc chuyển nhượng nói trên bằng Quyết định số 205/QĐ-UB thu hồi 566m² đất của ông T và bà N giao lại cho Trung tâm K sử dụng và Văn bản số 67/VP-UB Ngày 18/01/1992 yêu cầu Trung tâm K nộp 8.490.000đ tiền quỹ tài nguyên đất vào ngân sách. Ngày 18/01/1992, Trung tâm K đã nộp 8.490.000đ vào ngân sách bằng nguồn vốn tự có của mình.

Ngày 22/5/1992, Bộ Xây Dựng ra Quyết định số 238/BXD/TCLLĐ chuyển tên Trung tâm K thành *Công ty K* thuộc Liên hiệp các xí nghiệp VLXD số I (viết tắt là “Công ty K”).

Ngày 08/10/1992, “Công ty K” chuyển nhượng 566m² đất cho ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K với giá thỏa thuận là 60 lượng vàng. Ông Đ và Bà K đã thanh toán đủ số tiền 220.879.70đ (tương đương 60 lượng vàng) cho bên bán (có phiếu thu kèm theo), đồng thời bên bán đã giao cho bên mua toàn bộ hồ sơ và diện tích đất theo Biên bản bàn giao hồ sơ đất lập ngày 08/10/1992. Kể từ khi nhận bàn giao đất, Ông Đ và Bà K đã làm nhà ở và sinh sống ổn định, không ai tranh chấp trên diện tích 566m² đất cho đến nay.

Ngày 15/3/2001, Ông Đ và Bà K nộp hồ sơ xin hợp thức hóa quyền sử dụng 566m² đất nêu trên tại Văn phòng UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tại mục “Ý kiến của UBND phường” trong “Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất” thì Chủ tịch UBND Phường 2 (nay là phường T), TP. V có xác nhận nội dung: “*Ông Nguyễn Bá Đ đang sử dụng lô đất có diện tích 566m² tờ bản đồ số 4, thửa đất số 504+534 ... Tháng 10/1992 Trung tâm kỹ thuật xây dựng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Bá Đ sử dụng cho đến nay, đất sử dụng đến nay chưa có tranh chấp, hồ sơ được thông qua hội đồng đăng ký đất Phường 2 ngày 4/5/2001, hội đồng nhất trí đề nghị cho Ông Đ được hợp thức hóa quyền sử dụng đất ở với diện tích 566m², Ông Đ phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định*”. Tuy nhiên, tại thời điểm đó, do khu đất nằm trong “Khu quy hoạch treo của hồ Bàu Sen” nên hồ sơ chưa được tiếp nhận xem xét giải quyết.

Tháng 5/2017, Ông Đ và Bà K tiếp tục nộp lại 01 bộ hồ sơ xin cấp GCNQSD đất (Gọi tắt GCNQSD đất) đối với diện tích đất này. Nơi tiếp nhận bộ hồ sơ này là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V theo Biên nhận hồ sơ số 279/TN-KTQ đề ngày 16/5/2017.

Ngày 23/12/2021, UBND thành phố V ban hành Văn bản số 10463/UBND TNMT “*Về việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất của ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K tại phường T, thành phố V*”.

Ngày 11/3/2022, UBND thành phố V ra Văn bản số 2147/UBND-VP về

việc trả lời giải quyết đơn của công dân với nội dung: Giao phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tham mưu giải quyết trả lời cho Ông Đ và Bà K biết về việc UBND thành phố V đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất cho vợ chồng Ông Đ, Bà K. Nội dung văn bản không cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà và đất tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), TP Vũng Tàu.

Vì vậy Ông Đ, Bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Văn bản số 10463/UBND-TNMT ngày 23/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc từ chối hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V phải thực hiện việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), thành phố V cho ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K sử dụng diện tích 563,5 m² đất thuộc tờ bản đồ số 20 (cũ 04), thửa đất số 09 (cũ 1109) tại địa chỉ số 209 có nguồn gốc do ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Minh N sử dụng trước năm 1992.

Ngày 11/01/1992, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành Quyết định số 205/QĐ-UB thu hồi 566 m² đất của bà N và ông T đang sử dụng để giao cho Trung tâm K sử dụng. Ngày 18/01/1992, Trung tâm K có giấy nộp tiền vào ngân sách với số tiền 8.490.000 đồng để đền bù thành quả lao động cho bà Nguyễn Thị Minh N và ông Đinh Văn T.

Tuy nhiên, do không có điều kiện xây dựng nên Công ty đã chuyển nhượng lô đất trên cho Ông Đ và Bà K vào ngày 08/10/1992 tại Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Theo Văn bản số 191/C-TCKT ngày 12/3/2001 của Công ty KV - Tổng Công ty VLXD số 1 đã xác nhận nguồn vốn dùng để mua lô đất nêu trên bằng nguồn vốn tự có của công ty, không phải từ ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, Công ty không có chứng cứ pháp lý nào để chứng minh.

Ủy ban nhân dân thành phố V nhận thấy đất do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao cho Trung tâm kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng sử dụng tại Quyết định số 205/QĐ-UB ngày 11/01/1992 chưa có căn cứ pháp lý điều chỉnh quyền sử dụng đất sang chủ thể sử dụng khác. Ông Đ và Bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 563,5m² từ Trung tâm kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng bằng giấy viết tay và không có cơ quan thẩm quyền nào xác nhận. Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân Tỉnh giao đất cho Trung tâm kỹ thuật xây dựng và

Vật liệu xây dựng để sử dụng cho đơn vị sự nghiệp nhà nước, không có chủ trương chuyển của cơ quan có thẩm quyền là UBND tỉnh.

Như vậy, việc UBND thành phố V ban hành Văn bản số 10463/UBND-TNMT về việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K là đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

a. *Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:* Ngày 12/7/2017, UBND phường T xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng đất vào Đơn đăng ký, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ có nội dung: “Do UBND tỉnh BR-VT giao cho Trung tâm K - Bộ Xây dựng tại Quyết định số 205/QĐ-UB ngày 11/01/1992 với diện tích 566m² (có sơ đồ vị trí do Ban Quản lý Đất đai lập ngày 08/01/1992 kèm theo). Đến ngày 08/10/1992, Trung tâm Kỹ thuật và Vật liệu xây dựng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Đ sử dụng đến nay (có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất nhưng chưa qua cấp có thẩm quyền chứng thực). Nay, ông Nguyễn Bá Đ có đơn đăng ký, cấp giấy CNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích qua xác minh thực tế là 563.5m², trong đó một phần diện tích 508.4m² (theo sơ đồ vị trí năm 1992 thể hiện là 566m²) do Ông Đ nhận chuyển nhượng vào tháng 10/1992 và phần diện tích 563.5m² - 508.4m² = 55.1m² thuộc phần đất dự kiến trừ mở đường theo quy hoạch khi giao đất năm 1992 nhưng thực tế chưa mở đường đến. Lô đất thuộc tờ bản đồ mới số 20, một phần thửa 09 (tờ BĐ cũ số 04, thửa 1019). Hồ sơ đã niêm yết công khai tại UBND phường từ ngày 27/6/2017 đến ngày 11/7/2017. Trong thời gian niêm yết, UBND phường không nhận được ý kiến khiếu nại nào”.

b. Hồ sơ pháp lý có liên quan:

- Ngày 11/01/1992, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 205/QĐ-UB về việc thu hồi 566m² đất do bà N và ông T đang sử dụng để giao cho Trung tâm K - Bộ Xây dựng sử dụng tại Phường 2 (nay là phường T), thành phố V (có sơ đồ vị trí do Ban Quản lý Đất đai lập ngày 08/01/1992 kèm theo).

- Ngày 13/01/1992, Ban Quản lý Đất đai tỉnh có Công văn số 12/TT-ĐĐ có nội dung: “*Nguồn gốc khu đất này do Trung tâm K nhận chuyển nhượng lại của hai chủ tư nhân đã phải trả tiền đền bù thành quả lao động kết quả đầu tư gắn liền việc sử dụng đất cho chủ cũ, nay đơn vị nộp tiền đền bù quỹ dự trữ tài nguyên đất (tiền sử dụng đất) theo quy định của tỉnh là có khó khăn về kinh phí cho đơn vị..., khác với các đơn vị được giao đất Nhà nước đang quản lý thì chỉ nộp tiền sử dụng đất, do vậy Ban Quản lý Đất đai đề nghị UBND tỉnh giảm tiền đền bù quỹ dự trữ tài nguyên đất xuống giá 15.000đ/m². Như vậy Trung tâm còn phải nộp số tiền là 8.490.000đ”.*

- Ngày 14/01/1992, UBND tỉnh có Công văn số 67/VP-UB về việc “*đồng ý giảm tiền đền bù thiệt hại quỹ dự trữ tài nguyên đất đối với khu đất được giao tại đường V cho Trung tâm K*” theo Công văn số 12/TT-ĐĐ ngày 13/01/1992 của Ban Quản lý Đất đai tỉnh nêu trên;

- Trung tâm K - Bộ Xây dựng đã nộp tiền đền bù quỹ dự trữ tài nguyên đất theo quy định tại Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/05/1990 của Hội đồng Bộ trưởng quy định về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác theo giấy nộp tiền vào ngân sách ngày 18/01/1992.

- Ngày 06/10/1992, Trung tâm K - Bộ Xây dựng có biên bản họp Hội đồng Công ty về việc thỏa thuận nhượng quyền sử dụng đất tại Vũng Tàu;

- Ngày 07/10/1992, Trung tâm K - Bộ Xây dựng có Văn bản số 95/CT về việc xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận);

- Ngày 08/10/1992, Công ty KV chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Đ sử dụng đến nay (*có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất nhưng chưa qua cấp có thẩm quyền chứng thực*).

- Theo hồ sơ địa chính Phường 2 lập ngày 07/8/1992, thể hiện thửa đất Ông Đ đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc thửa 504 và 534, tờ bản đồ số 04 bao gồm:

+ Trong sổ đăng ký ruộng đất Phường 2 lập ngày 07/8/1992 tại Quyền số 2, trang số 16, số thứ tự 94, tờ bản đồ số 04, thửa 504 do bà Nguyễn Thị Minh N đăng ký đứng tên với diện tích 370m² loại đất “T”;

+ Trong sổ đăng ký ruộng đất Phường 2 lập ngày 07/8/1992, tại Quyền số 2, trang số 37, số thứ tự 202, tờ bản đồ số 04, thửa 534 do ông Đinh Văn T đăng ký đứng tên với diện tích 370m² loại đất “T”.

- Ngày 12/3/2001, Công ty K có Văn bản số 191/C về việc xác nhận nguồn vốn đã dùng để mua lô đất 566m² tại đường V, Phường 2, thành phố V có nội dung: “*là từ nguồn vốn tự có của Công ty*”;

- Hồ sơ địa chính lập năm 2002: Thửa đất Ông Đ đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 20, diện tích 568.0m² loại đất “T+Q” không có chủ đăng ký đứng tên.

c. Quá trình giải quyết hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất của UBND thành phố V

- Ngày 12/7/2017, UBND phường T xác nhận nguồn gốc và quá trình sử dụng đất vào Đơn đăng ký, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ;

- Ngày 14/01/2020, UBND thành phố V có Công văn số 182/UBND-TNMT về việc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đối với hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất của Ông Đ, Bà K; đồng thời, ngày 13/4/2020, UBND thành phố V có Công văn số 2126/UBND-TNMT về việc cung cấp hồ sơ của Ông Đ, Bà K.

- Ngày 08/5/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2831/STNMT-CCQLĐĐ về việc xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường đối với hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ.

- Ngày 12/6/2020, Tổng cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1262/TCQLĐĐ-CDKĐĐ về việc hướng dẫn cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ.

- Ngày 15/7/2021, Sở Tài chính có Công văn số 2934/STC-QLGCS&TCĐN về việc ý kiến đối với văn bản 4635/UBND-TNMT ngày 05/7/2021 của UBND thành phố V.

- Ngày 16/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4545/STNMT-CCQLĐĐ về việc ý kiến đối với trường hợp sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Đ.

- Ngày 08/7/2021, UBND thành phố V có Công văn số 4742/UBND-TNMT giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất của Ông Đ.

- Ngày 27/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5840/STNMT-CCQLĐĐ về việc ý kiến đối với trường hợp sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Đ (lần 2).

- Ngày 28/9/2021, UBND thành phố V có Công văn số 7305/UBND-TNMT về việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ (đề nghị UBND tỉnh xin ý kiến Bộ Xây dựng).

- Ngày 23/12/2021, UBND thành phố V có Công văn số 10463/UBND-TNMT về việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ.

- Ngày 31/12/2021, UBND tỉnh có Công văn số 19990/UBND-VP về việc xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng về vướng mắc trong việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ.

- Ngày 11/3/2022, Bộ Xây dựng có Công văn số 778/BXD-KHTC về việc phúc đáp Công văn số 19990/UBND-VP ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 18/3/2022, UBND tỉnh có Công văn số 3268/UBND-VP về việc giao UBND thành phố V triển khai Công văn số 778/BXD-KHTC ngày 11/3/2022 của Bộ Xây dựng.

d. Nhận xét và kiến nghị:

Qua hồ sơ pháp lý, quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Bá Đ đã nêu trên, ngày 18/3/2022, UBND tỉnh đã có Công văn số 3268/UBND-VP về việc giao UBND thành phố V chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan triển khai Công văn số 778/BXD-KHTC ngày 11/3/2022 của Bộ Xây dựng để xem xét, cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K theo quy định. Việc xem xét cấp GCNQSD đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND thành phố V theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2013. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Người làm chứng:

Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 công ty cổ phần trình bày: Khi Công ty K (C) là công ty thành viên, thì không có hồ sơ về khu đất tại 209A V, Phường 2, thành phố V, không có tài liệu lưu trữ nào, đến năm 2004 thì Công ty C đã chuyển đổi sang Công ty cổ phần và hoạt động độc lập. Nên Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 công ty cổ phần không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến khu đất trên.

Công ty K (C) có Văn bản số 191/C-TCKT ngày 12/3/2001 đã xác nhận nguồn vốn dùng để mua lô đất 566m² tại đường V, Phường 2, thành phố V là *nguồn vốn tự có của Công ty*.

Do không có điều kiện xây dựng, Công ty C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Đ. Đến nay Ông Đ đã thanh toán đủ cho Công ty C số tiền chuyển nhượng lô đất trên.

Đồng thời ngày 08/10/1992, Công ty KV chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Bá Đ sử dụng, tại đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất đã ghi nguồn vốn mua lô đất nêu trên của ông T, bà N bằng nguồn vốn tự có của công ty.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 131/2022/HC-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K:

- Hủy Văn bản số 10463/UBND-TNMT ngày 23/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K tại phường T, thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V nhận lại hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K theo quy định pháp luật, đối với diện tích đất tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/01/2023, UBND thành phố V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc đất là do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao cho Trung tâm K - Bộ Xây dựng là tổ chức nhà nước nên việc chuyển nhượng từ công ty sang cá nhân là không đúng quy định của pháp luật tại Điều 5 Luật Đất đai 1987 tại thời điểm chuyển nhượng. Ông Đ cũng không chứng minh được nguồn tiền bồi thường cho các hộ dân. Do đó, đề

ngợi Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ông Trần Đức T trình bày: Ông Đ, Bà K không có nghĩa vụ chứng minh nguồn tiền bồi thường đất cho các hộ dân từ đâu mà có. Ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ trước năm 1993, sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013. Tuy là vốn của công ty tự có nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất thì bên chuyển nhượng lại là công ty của Nhà nước. Do đó, giả sử Tòa án xử theo kháng cáo của Ủy ban mà không cấp đất cho Ông Đ thì theo quy định của Bộ luật dân sự thì ai sẽ phải bồi thường cho Ông Đ. Nếu giải quyết tranh chấp này thì cuối cùng Nhà nước cũng phải cấp đất cho Ông Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Ông Đ, Bà K nhận chuyển nhượng đất và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1992 đến nay, không tranh chấp nên đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ Bà K là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của người khởi kiện còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng những người này đã có văn bản xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K đang sử dụng 563,5m² đất thuộc tờ bản đồ số 20 (cũ 04), thửa đất số 09 (cũ 1109) tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất có nguồn gốc do ông Đinh Văn T và bà Nguyễn Thị Minh N sử dụng trước năm 1992.

Theo hồ sơ địa chính Phường 2 lập ngày 07/8/1992, thể hiện thửa đất Ông Đ, Bà K đề nghị cấp GCNQSD đất thuộc thửa 504 và 534, tờ bản đồ số 04 bao gồm:

- + Trong sổ đăng ký ruộng đất Phường 2 lập ngày 07/8/1992 tại Quyền số 2, trang số 16, số thứ tự 94, tờ bản đồ số 04, thửa 504 do bà Nguyễn Thị Minh N đăng ký đứng tên với diện tích 370m² loại đất “T”;

- + Trong sổ đăng ký ruộng đất Phường 2 lập ngày 07/8/1992, tại Quyền số 2, trang số 37, số thứ tự 202, tờ bản đồ số 04, thửa 534 do ông Đinh Văn T đăng ký đứng tên với diện tích 370m² loại đất “T”.

Ngày 11/01/1992, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 205/QĐ-UB về việc thu hồi 566m² đất do bà N và ông T đang sử dụng để giao cho Trung tâm K sử dụng tại Phường 2, thành phố V. Trung tâm K đã trả tiền cho các hộ dân và nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

Ngày 22/5/1992, Bộ Xây Dựng ban hành Quyết định số 238/BXD/TCLLĐ chuyển từ Trung tâm K thành Công ty K (viết tắt là C);

- Ngày 08/10/1992, Công ty K chuyển nhượng 566m² đất trên cho Ông Đ và Bà K sử dụng ổn định đến nay (*có đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất*).

[2.2] Về nguồn vốn của Công ty K trả cho các hộ dân và nộp vào ngân sách nhà nước:

Ngày 08/10/1992, Công ty KV chuyển nhượng 566m² đất nêu trên cho Ông Đ, Bà K. Tại Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất đã ghi rõ nguồn vốn chuyển nhượng khu đất này là nguồn vốn tự có của Công ty KV. Như vậy, từ khi Ông Đ nhận chuyển nhượng đất năm 1992, thì Công ty KV đã xác định rõ ràng về nguồn vốn của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đất là nguồn vốn tự có của Công ty KV chứ không phải nguồn vốn do ngân sách cấp. Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện rõ căn cứ này. Do đó, nếu Ủy ban nhân dân thành phố V cho rằng đây là nguồn vốn của nhà nước thì Ủy ban nhân dân thành phố V phải đưa ra chứng cứ chứng minh.

Khi Ông Đ và Bà K xin cấp GCNQSD đất năm 2001, thì Ủy ban nhân dân Phường 2 đã có Văn bản số 09/CV-UB ngày 14/02/2001 đề nghị Công ty KV trả lời nguồn vốn trả tiền sử dụng đất từ ngân sách nhà nước hay nguồn vốn công ty. Đến ngày 12/3/2001, Công ty K có Văn bản số 191/C về việc xác nhận nguồn vốn đã dùng để nhận chuyển nhượng lô đất 566m² tại đường V, Phường 2, thành phố V có nội dung: *“là từ nguồn vốn tự có của Công ty”*; Như vậy không phải vốn từ ngân sách Nhà nước.

Người làm chứng là Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 công ty cổ phần

trình bày: Khi Công ty K (C) là công ty thành viên, thì không có hồ sơ về khu đất tại 209A V, Phường 2, thành phố V, không có tài liệu lưu trữ nào, đến năm 2004 thì Công ty C đã chuyển đổi sang Công ty cổ phần và hoạt động độc lập. Nên Tổng công ty vật liệu xây dựng số 1 công ty cổ phần không có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến khu đất trên.

Ngày 31/12/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 19990/UBND-VP về việc xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng về vướng mắc trong việc giải quyết hồ sơ cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Bá Đ. Đến ngày 11/3/2022, Bộ Xây dựng có Công văn số 778/BXD-KHTC về việc phúc đáp Công văn số 19990/UBND-VP ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có nội dung đề nghị chuyển văn bản về cơ quan có chức năng quản lý Nhà nước về tài chính.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ với Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) cung cấp tài liệu về: Nguồn vốn tự có của công ty, hay vốn từ ngân sách nhà nước để C trả tiền đền bù thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền với khu đất tại 209A V, Phường 2, thành phố V.

Ngày 29/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã nhận được Văn bản số 2211/ĐTKDV-CNPN ngày 25/11/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) cung cấp cho Tòa án, trong đó có nội dung:

“1. SCIC tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại doanh nghiệp do các Bộ ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh chuyển giao theo quy định của Chính phủ.

2. Đối chiếu với danh mục các doanh nghiệp mà SCIC đã tiếp nhận từ các Bộ, UBND các tỉnh: Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng C không nằm trong số các doanh nghiệp đã được chuyển giao về SCIC.

Vì vậy, SCIC không có cơ sở để thực hiện các yêu cầu về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ của Quý Tòa.”.

Ủy ban nhân dân thành phố V cho rằng phải xác định nguồn vốn trả tiền đất của công ty, hay của Ngân sách nhà nước không phải là nghĩa vụ của Ông Đ và Bà K. Nếu Công ty KV khai không đúng sự thật về nguồn vốn hoặc cơ quan có thẩm quyền xác định nguồn vốn trả tiền sử dụng đất thuộc ngân sách nhà nước, thì trách nhiệm thuộc Công ty KV và sẽ được xử lý theo quy định pháp luật.

[2.3] Về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 22/5/1992, Bộ Xây Dựng ra Quyết định số 238/BXD/TCLLĐ chuyển từ Trung tâm K thành Công ty K (C);

Như vậy, từ ngày 22/5/1992 thì C đã là tổ chức kinh tế, không phải là đơn vị sự nghiệp như ý kiến của UBND thành phố V.

Ngày 08/10/1992, C chuyển nhượng đất cho Ông Đ, Bà K sử dụng với tư cách công ty (là tổ chức kinh tế).

Thời điểm Ông Đ và Bà K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất năm 2017, thì Luật đất đai năm 2013 đang có hiệu lực. Tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

“2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;”

Do đó, UBND thành phố V cho rằng khu đất nêu trên được giao cho Trung tâm kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng (Đã được chuyển thành Công ty K) để sử dụng cho đơn vị sự nghiệp nhà nước, không có chủ trương chuyển của cơ quan có thẩm quyền, là không có căn cứ. Vì vậy, C có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của C gắn liền với đất cho Ông Đ, Bà K.

Thực tế, Ông Đ và Bà K đang sử dụng khoảng 563,5m² đất, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ C vào ngày 08/10/1992 trên cơ sở công khai, ngay tình, sử dụng đất ổn định đến nay đã hơn 30 năm cho mục đích để ở (đã làm nhà ở từ năm 1994 - theo xác nhận của UBND Phường 2). C không sử dụng khu đất này.

Tại điểm d khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 quy định: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCNQSD đất và không phải nộp tiền sử dụng đất *“Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”*;

Khi Ông Đ và Bà K làm thủ tục cấp GCNQSD đất năm 2001 và 2017 thì Ủy ban nhân dân Phường 2 xác nhận nội dung Ông Đ và Bà K đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp. Như vậy, Ông Đ và Bà K đủ điều kiện cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Văn bản số 10463/UBND-TNMT ngày 23/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K tại phường T, thành phố V là không có căn cứ, không đúng quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy Văn bản số 10463/UBND-TNMT nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính năm 2015 quy định:

“Điều 193. Thẩm quyền của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy một phần hoặc toàn bộ quyết định hành chính trái pháp luật và quyết định giải

quyết khiếu nại có liên quan (nếu có); buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật...”

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, hủy quyết định hành chính bị kiện nhưng lại tuyên: “*Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V nhận lại hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K theo quy định pháp luật, đối với diện tích đất tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ nên cần điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật. Việc điều chỉnh lại cách tuyên không làm thay đổi đến đường lối giải quyết vụ án.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, bác toàn bộ kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố V, giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh lại cách tuyên.

[3] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là UBND thành phố V phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng: Điểm d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điểm d khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Bác yêu cầu kháng cáo của UBND thành phố V. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 131/2022/HC-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng điều chỉnh lại cách tuyên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K:

- Hủy Văn bản số 10463/UBND-TNMT ngày 23/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố V về việc từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K tại phường T, thành phố V.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố V thực hiện nhiệm vụ, công vụ tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị K theo

quy định pháp luật, đối với diện tích đất tại địa chỉ 209A V, Phường 2 (nay là phường T), thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích đất và thửa đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị K không phải chịu. Ủy ban nhân dân thành phố V phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân thành phố V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000762 ngày 02 tháng 02 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ; (1)
- Người khởi kiện; (2)
- Người bị kiện; (1)
- NCQLNVLQ; (1)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- PPC).

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

(Đã ký)

Vũ Ngọc Huỳnh