

**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: 950/2022/HC-PT

Ngày 14/12/2022

V/v: “Khiếu kiện Quyết định hành  
chính và hành vi hành chính về xử phạt vi  
phạm hành chính và cấp GCNQSDĐ”

**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 Đặng Văn Ý

*Các thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 338/2022/TLPT-HC ngày 05 tháng 7 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính về xử phạt vi phạm hành chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 19/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 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 1615/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa:

**1. Người khởi kiện:** Ông Phạm Văn B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972 và bà Dương Thị V, sinh năm 1995; Cùng địa chỉ: Số 1/9A đường số 45, khu phố 2, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh – Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2020 (có mặt).

**2. Người bị kiện:** - Ủy ban nhân dân huyện C;

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C;

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Ông Trần Công Dinh - Phó Trưởng phòng Tài nguyên - Môi trường huyện C (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 28 đường T, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người kháng cáo: UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:*

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Năm 1995, gia đình ông Phạm Văn B ra huyện C, vì chưa có chỗ ở nên cất căn nhà tạm phía sau nhà ông Đỗ Văn Hải để ở và khai phá khu đất phía sau nhà ông Hải, diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> để trồng hoa màu, rau muống kiếm thêm thu nhập. Đến năm 2003, ông Hải lấy lại đất, gia đình ông B chuyển sang diện tích đất bên cạnh khai phá năm 1995 để cất nhà ở và sinh sống ổn định liên tục đến nay. Diện tích đất nhà ở là 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 23 và diện tích đất trồng cây còn lại là: 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23, khu dân cư số 5, huyện C.

Do đã tạo lập nhà ở năm 2003, đầu năm 2004 ông B làm thủ tục chuyển hộ khẩu từ Ninh Bình ra C để ổn định cuộc sống, thuận tiện cho các con học tập tại C và được Công an huyện C xét duyệt cho nhập khẩu vào ngày 14/7/2004 là phù hợp với những nội dung đã trình bày nêu trên.

Thực hiện theo chủ trương chính sách pháp luật đất đai của Nhà nước, năm 2009 ông B nộp hồ sơ xin công nhận quyền sử dụng đất đối với đất khai phá năm 1995, diện tích đất xin được công nhận khoảng hơn 150m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà ở xin công nhận 50m<sup>2</sup> và diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại khoảng hơn 100m<sup>2</sup> (diện tích này chưa được đo đạc chính xác) nhưng không được xem xét công nhận. Sau khi đo đạc lại diện tích nhà ở là 76,9m<sup>2</sup> và diện tích đất trồng cây lâu năm là 248,7m<sup>2</sup>.

Năm 2012, ông B tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích đất này và cũng không được cấp GCNQSDĐ. Năm 2016, hộ ông B tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với hai phần nhà ở và đất thuộc thửa 27 và 28, tờ bản đồ số 23, diện tích là 248,7m<sup>2</sup> và 76,9m<sup>2</sup>, thì nhận được Danh sách công khai số 1462/DSTB-TNMT ngày 23/12/2016 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do lấn chiếm (76,9m<sup>2</sup> lấn chiếm năm 2004 và 248,7m<sup>2</sup> lấn chiếm năm 2010), không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo quy định pháp luật. Không đồng ý với Danh sách công khai số 1462/DSTB-TNMT ngày 23/12/2016 ông B đã làm đơn kiến nghị xem xét công nhận quyền sử dụng đất nhưng không được giải quyết.

Ngày 13/9/2020, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 924/QĐ-KPHQ cưỡng chế khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Gọi tắt là *Quyết định số 924*) buộc ông B chấm dứt hành vi vi phạm, tháo dỡ, di dời toàn bộ mái che, cây trồng lâu năm trên phần diện tích đất (248,7m<sup>2</sup>) là không có căn cứ, do đó ông B đã có đơn kiến nghị và

được giải quyết bằng Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện C có nội dung buộc tháo dỡ di dời tài sản trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý 248,7m<sup>2</sup> (Gọi tắt là *Văn bản số 813*). Tuy nhiên, Văn bản số 813 và Quyết định số 924 đã không xác định khách quan về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất của hộ ông B, dẫn đến ban hành Quyết định khắc phục hậu quả thiếu căn cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông B.

Cơ sở khởi kiện và cơ sở pháp lý:

Thứ nhất: Căn cứ vào Phiếu lấy ý kiến khu dân cư của những người dân sống lâu năm tại địa phương, Ban điều hành Khu dân cư số 5 huyện C đã được công khai tại Danh sách số 1462/DSTB-TNMT ngày 23/12/2016 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C xác định thời gian sử dụng nhà ở của hộ ông B là khoảng năm 2003 - 2004 là phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất của người dân. Phần diện tích đất trồng cây lâu năm 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23 do hộ ông B khai phá năm 1995 và trực tiếp quản lý sử dụng vào mục đích trồng cây ăn trái dừa, xoài từ năm 2003 đến nay được ghi nhận trong Biên bản kiểm tra hiện trạng theo hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của hộ ông B ngày 27/9/2016. Danh sách công khai số 1462/DSTB-TNMT ngày 23/12/2016 của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C xác định nguồn gốc đất lần chiếm năm 2010 là không có căn cứ, bởi lẽ: Phần diện tích này hộ ông B khai phá năm 2003 và lập thủ tục xin cấp GCNQSDĐ năm 2009 có xác nhận của khu dân cư số 5 huyện C. Quá trình sử dụng đất UBND huyện C không có bất kỳ biên bản ngăn chặn hay xử lý vi phạm hành chính về hành vi lấn, chiếm đất nên khẳng định việc lấn, chiếm đất năm 2010 là vô căn cứ.

Bên cạnh đó, quá trình sử dụng nhà, đất từ năm 2003 đến nay, hộ ông B không tranh chấp với ai, có đăng ký kê khai và có tên chủ sử dụng đất: Phạm Văn B trong bản đồ địa chính số hóa huyện C, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điểm h, khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014/NĐ-CP và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013, cụ thể:

Công nhận quyền sở hữu nhà ở theo Điểm h, khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014/NĐ-CP: Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong các giấy tờ quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản này, ... mà nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01/7/2006, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, ... thì đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”. Công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Thứ hai: Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại

Quyết định số: 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 thì diện tích đất: 76,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 23 - được quy hoạch là đất ở nông thôn; diện tích 248,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2016 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 thì diện tích đất 76,9m<sup>2</sup> và 248,7m<sup>2</sup> được quy hoạch là đất ở nông thôn. Diện tích đất trên gia đình ông B quản lý sử dụng cất nhà ở từ năm 2003 đến nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Như vậy, diện tích đất khoảng hơn 300m<sup>2</sup>, thuộc thửa 27, 28, tờ bản đồ số 23, khu dân cư số 5, huyện C do hộ ông B khai phá năm 1995 và cất nhà ở năm 2003, quản lý, sử dụng đến nay, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử đất được phê duyệt. Quá trình sử dụng đất không bị xử lý vi phạm hành chính về hành vi lấn, chiếm đất, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia công cộng. Do đó, hồ sơ xin cấp GCNQSD đất năm 2009, 2012 và 2016 của hộ ông B đủ điều kiện cấp g GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định Điểm h, khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014/NĐ-CP và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

Thứ ba: Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 924 và ban hành Văn bản số 813 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Phạm Văn B do có hành vi vi phạm hành chính: “Lấn, chiếm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 11/10/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với diện tích 248,7m<sup>2</sup> (CLN), thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23 khu dân cư số 5, huyện C mà không xem xét về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất và đăng ký kê khai của người dân là thiếu khách quan, trái quy định. Do phần đất này đủ điều kiện cấp GCNQSD đất theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013, do đó phải công nhận quyền sử dụng đất cho người dân, việc xử lý vi phạm là không có căn cứ.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên cho thấy, diện tích đất (76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 28 và 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 27 cùng tờ bản đồ số 23) do gia đình ông B khai phá năm 1995, cất nhà ở từ năm 2003 sử dụng ổn định, liên tục cho đến nay, không tranh chấp với ai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hiện nay, đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 924 buộc ông B chấm dứt hành vi vi phạm, tháo dỡ, di dời toàn bộ mái che, cây trồng lâu năm trên diện tích đất 248,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23 và khôi phục lại tình trạng ban đầu của khu đất trước khi vi phạm là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn B.

Ngày 23/9/2020, ông Phạm Văn B có Đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: TUYÊN HỦY Văn bản số 813 và HỦY Quyết định số 924.

Ngày 30/11/2021, ông Phạm Văn B có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy Văn bản số 813 và hủy Quyết định số 924. Buộc UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho hộ ông B đối với diện tích 76,9m<sup>2</sup> (ONT) thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 23 và diện tích 248,7m<sup>2</sup> (CLN) thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 23 tại khu dân cư số 5, huyện C theo đúng quy định pháp luật.

*Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

1. Quá trình dẫn đến việc ban hành Văn bản số 813:

Căn cứ Bộ hồ sơ địa chính huyện C được thành lập năm 1998 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 20/01/1999 thì vị trí thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 có diện tích 248,7m<sup>2</sup> đất (theo hệ tọa độ VN-2000) vào năm 1998 đã xác định vị trí này thuộc thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 (theo hệ tọa độ HN-72), mục đích sử dụng đất: **Hg**, cột ghi chú: Đất huyện CDK.

2. Về nguồn gốc, thời điểm, quá trình sử dụng đất của gia đình ông B:

- Về hiện trạng, mục đích sử dụng đất dựa theo Biên bản số 503/BB-TNMT ngày 27/9/2016: Hiện trạng sử dụng đất: Bao gồm 02 phần: Phần thứ nhất là nhà ở có kết cấu: Móng đá học, nhà xây tường gạch ống, mái lợp tôn, nền lán xi măng, mục đích sử dụng để ở. Phần thứ hai: trên đất có trồng dừa, xoài, lộc vùng... kết hợp chăn nuôi vịt, gà, xung quanh được bao bọc bởi tôn, mục đích sử dụng là đất cây lâu năm.

- Về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất:

+ Theo gia đình ông B trình bày tại Đơn xin cấp đất ngày 03/8/2012, thì vào năm 1995, gia đình ông có khai phá mảnh đất phía sau nhà ông Đỗ Hải và bên cạnh nhà ông Lê Huệ với diện tích đất ở là 50m<sup>2</sup> và đất trồng cây từ năm 2001 ở đường Phạm Hùng với diện tích là 150m<sup>2</sup>.

+ Theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư số 5 ngày 07/11/2016, xác nhận thửa đất số 27 tờ bản đồ 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc là đất nhà nước, thời điểm sử dụng đất từ năm 2010, tình trạng đất không có tranh chấp và thửa đất số 28, tờ bản đồ 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> đất ở thì nguồn gốc là đất nhà nước, sử dụng vào mục đích để ở từ năm 2004, đất không tranh chấp.

Việc sử dụng đất của gia đình ông B là không có giấy tờ về việc sử dụng đất, không có văn bản cho phép sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, đây là hành vi lấn chiếm đất đai đã được pháp luật quy định; việc sử dụng đất của gia đình ông B có nguồn gốc từ việc tự ý lấn chiếm sử dụng đất, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép sử dụng đất.

3. Hồ sơ cấp giấy GCNQSD đất năm 2016:

+ Ngày 27/9/2016, Văn phòng ĐKQSDĐ phối hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tiến hành lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và Biên bản kiểm tra hiện trạng số 505/BB-TNMT ghi nhận hiện trạng trên đất bao gồm 02 phần: Phần thứ nhất là nhà ở có kết cấu: móng đá học, nhà xây tường

gạch ống, mái lợp tôn, nền lán xi măng, mục đích sử dụng để ở. Phần thứ hai: trên đất có trồng dừa, xoài, lộc vùng... kết hợp chăn nuôi vịt, gà, xung quanh được bao bọc bởi tôn, mục đích sử dụng là đất cây lâu năm.

+ Ngày 31/10/2016, ông B nộp đơn xin cấp GCNQSD đất với nội dung xin cấp quyền sử dụng đất cho thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> sử dụng mục đích để ở và thửa đất số 27, tờ bản đồ 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup> sử dụng mục đích trồng cây lâu năm, nguồn gốc là tự khai phá sử dụng từ năm 2003.

+ Ngày 07/11/2016, Khu dân cư số 5 tổ chức lấy ý kiến khu dân cư xác nhận thửa đất số 27, tờ bản đồ 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thì nguồn gốc sử dụng đất là đất nhà nước, thời điểm sử dụng đất từ năm 2010, tình trạng đất không có tranh chấp và thửa đất số 28, tờ bản đồ 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> đất ở thì nguồn gốc sử dụng là đất nhà nước, sử dụng vào mục đích để ở từ năm 2004, đất không tranh chấp.

+ Ngày 23/12/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ cấp GCNQSD đất của hộ ông B ghi nhận tại DSKK số 1462/DSTB-TNMT thì tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> đất thì thời điểm năm 2004 ông B lấn, chiếm đất sử dụng. Thửa đất số 27, tờ bản đồ 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thì thời điểm sử dụng từ năm 2010, nguồn gốc là lấn, chiếm đất sử dụng.

+ Ngày 16/1/2017, tại mục II của Đơn đề nghị cấp GCNQSD đất ngày 31/10/2016 của ông B xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là lấn, chiếm đất nhà nước sử dụng từ 2004, nội dung kê khai so với hiện trạng là không phù hợp.

#### 4. Hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính năm 2019:

+ Ngày 06/8/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 442/BB-VPHC, theo đó ghi nhận ông B đã có các hành vi vi phạm hành chính: Lấn, chiếm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Cụ thể: Lấn, chiếm đất nhà nước quản lý, thời điểm sử dụng đất năm 2010 để trồng cây lâu năm, thời điểm dựng mái che tôn, nền xi măng năm 2019 dùng để kinh doanh, buôn bán: Tổng diện tích lấn, chiếm đất nhà nước khoảng 248,7m<sup>2</sup> (diện tích mái tôn, nền xi măng 59m<sup>2</sup>).

+ Ngày 13/8/2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 924/QĐ-KPHQ áp dụng khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông B.

#### 5. Căn cứ pháp lý:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

Qua đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 thì vị trí thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là Nhà Bảo tàng C.

Qua đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011 - 2015) huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 thì vị trí thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là SKC.

Căn cứ Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 thì vị trí thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ (TMD). Căn cứ Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016, về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu Trung tâm Côn Sơn, huyện C thì vị trí thửa đất số 27, 28 - tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là đất hỗn hợp văn phòng, dịch vụ du lịch...(Ký hiệu: HH1.8).

- Căn cứ pháp lý điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

+ Căn cứ khoản 5 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai, quy định về Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

+ Căn cứ Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai quy định: Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 thì việc sử dụng đất của ông B không thuộc các trường hợp được xem xét cấp GCNQSD đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

#### 6. Kết luận việc cấp GCNQSD đất của hộ ông Phạm Văn B

Căn cứ quy định về cấp GCNQSD đất nêu trên, diện tích 76,9 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 27, tờ bản đồ 23, diện tích 248,7m<sup>2</sup> tại khu vực đường Phạm Hùng, Khu dân cư số 5, do gia đình ông B xin cấp GCNQSD đất là không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất.

*Lý do:* Nguồn gốc sử dụng đất là do lấn chiếm đất, vi phạm pháp luật về đất đai và không phù hợp quy hoạch sử dụng đất; không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5, Điều 19; các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

#### 7. Kiến nghị:

- Từ những phân tích nêu trên, UBND huyện C ban hành Văn bản số 813 và Quyết định số 924 là đúng quy định của pháp luật; đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung khiếu kiện của ông Phạm Văn B và công nhận tính hợp pháp của Văn bản số 813 và Quyết định số 924.

Đồng thời, từ những căn cứ nêu trên UBND huyện C bác bỏ việc buộc UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với diện tích 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 23 và diện tích 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 23 tại khu vực đường Phạm Hùng, Khu dân cư số 5 cho hộ ông Phạm Văn B.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà Nguyễn Thị T là vợ ông Phạm Văn B. Bà Tuyệt đồng ý với toàn bộ nội dung, yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 19/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Điều 5, Điều 72 Luật đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điểm a khoản 2 Điều 20, khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Điều 11 Quyết định 327-CT ngày 15/10/1992 của Hội Đồng Bộ trưởng; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

#### Tuyên xử:

##### 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B:

- Hủy Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trả lời đơn kiến nghị ngày 27/8/2019 của ông Phạm Văn B, thường trú khu dân cư số 5, huyện C;

- Hủy Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Văn B đối với diện tích đất khoảng 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ 23 và diện tích đất khoảng 246,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ 23, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định pháp luật. Diện tích đất cụ thể do cơ quan có thẩm quyền xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo theo luật định;



Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/4/2022 UBND huyện C kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi cho UBND huyện C giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Văn bản số 813/UBND-TNMT của Chủ tịch UBND huyện C trả lời kiến nghị của ông B về Quyết định số 924/QĐ-KPHQ không liên quan đến việc giải quyết cấp giấy CNQSDĐ của ông B vì đã trả lời đơn xin cấp giấy CNQSDĐ của ông B từ năm 2016, đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện. Diện tích đất ông B lấn chiếm đã có quy hoạch, nay ông B sử dụng đất không đúng quy hoạch nên Quyết định số 924/QĐ-KPHQ của Chủ tịch UBND huyện C áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với hộ ông B là đúng quy định. Do đó, đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của UBND huyện C, sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của ông B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn B trình bày: Năm 2016, ông B có đơn xin cấp giấy CNQSDĐ nhưng Ủy ban nhân dân huyện C chưa có văn bản trả lời đơn của ông B. Trong quá trình khiếu nại Quyết định số 924/QĐ-KPHQ của Chủ tịch UBND huyện C, ông B cũng yêu cầu xem xét cấp giấy CNQSDĐ, tại Văn bản số 813/UBND-TNMT trả lời ông B có nội dung cho rằng yêu cầu của ông đã hết thời hiệu khởi kiện, là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông B nên ông B khởi kiện là đúng pháp luật. Diện tích đất tại thửa 28, ông B sử dụng trước năm 2004 làm nhà ở, khi chưa có quy hoạch; tại thửa 27, ông B sử dụng làm nhà kinh doanh và trồng cây trên đất khi có quy hoạch làm nhà bảo tàng C, nay nhà Bảo tàng xây dựng nơi khác và thửa 27, 28 quy hoạch đất ở nông thôn, đất thương mại dịch vụ; như vậy, ông B sử dụng đất phù hợp với quy hoạch hiện nay của Nhà nước. Gia đình ông B không có chỗ ở nào khác để làm ăn, sinh sống nên ông B xin cấp giấy CNQSDĐ và SHN là phù hợp với quy định tại Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Quyết định số 924/QĐ-KPHQ của Chủ tịch UBND huyện C là không phù hợp, vì nhà ông B xây dựng từ trước, đến năm 2016 ông B xin cấp giấy CNQSDĐ và SHN địa phương đã biết nhưng không xử lý, đến năm 2019 mới lập biên bản là không phù hợp. Do đó, đề nghị bác đơn kháng cáo của UBND huyện C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung kháng cáo của UBND huyện C, theo tài liệu UBND huyện C cung cấp thì diện tích 76,9m<sup>2</sup> thửa số 28, ông B sử dụng làm nhà ở năm 2004 và diện tích 246,8m<sup>2</sup> thửa số 27 ông B sử dụng năm 2010, đất không tranh chấp. Theo hồ sơ địa chính, thửa 28 là đất bằng Hg (đất chưa sử dụng), ông B sử dụng xây nhà ở trước khi có quy hoạch, không bị xử phạt, đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ và SHN; thửa 27 ông B sử dụng phù hợp với quy hoạch của nhà nước là đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, nay quy hoạch là đất thương mại dịch vụ. Do vậy, yêu cầu cấp giấy CNQSDĐ của ông B là có căn cứ; đề nghị bác đơn kháng cáo của UBND huyện C, giữ y bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì thấy:

Đơn kháng cáo của UBND huyện C đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Căn cứ Đơn khởi kiện của ông Phạm Văn B, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ hành chính về việc “Khiếu kiện Quyết định hành chính và hành vi hành chính, về xử phạt vi phạm hành chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; đối tượng bị khởi kiện là Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện C trả lời đơn kiến nghị ngày 27/8/2019 của ông B, Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện C về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và yêu cầu buộc UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho hộ ông B nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính.

[2]. Ngày 15/7/2020, ông B nộp đơn khởi kiện Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020, Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện C và buộc UBND huyện C thực hiện hành vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B (BL: 80). Người bị kiện cho rằng ngày 23/12/2016 Phòng Tài nguyên và Môi trường đã xác nhận nguồn gốc đất ông B xin cấp giấy là đất lấn chiếm, vi phạm pháp luật đất đai, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nên không đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ cho hộ ông B và đã có Thông báo cho ông B biết; nay ông B khởi kiện hành vi của UBND huyện C là hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, ông B khởi kiện Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện C trả lời đơn kiến nghị ngày 27/8/2019 của ông B. Mặc dù Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện C và hành vi không cấp GCNQSDĐ cho hộ ông B của UBND huyện C đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng đây là Quyết định hành chính, hành vi hành chính có liên quan tới văn bản hành chính bị khiếu kiện là Văn bản số 813, Tòa án vẫn phải xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 6 và khoản 1 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đối với hành vi hành chính về cấp GCNQSDĐ của UBND huyện C là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét đơn kháng cáo của người bị kiện cho rằng thửa đất số 27, 28 cùng tờ bản đồ số 23, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất của nhà nước, hộ ông B lấn chiếm khi đã có quy hoạch:

[3.1]. Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư số 5 ngày 07/11/2016 do UBND huyện C cung cấp, thể hiện thửa đất số 27 tờ bản đồ 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, nguồn gốc đất là của nhà nước, thời điểm hộ ông B sử dụng đất là từ năm 2010, tình trạng đất không có tranh chấp. Thửa đất số 28, tờ bản đồ 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> loại đất ở, nguồn gốc đất của nhà nước, hộ ông B sử dụng vào mục đích để ở từ năm 2004, đất không tranh chấp (BL: 86, 94).

[3.2]. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ địa chính huyện C được thành lập năm 1998, được cấp có thẩm quyền phê duyệt ngày 20/01/1999, vị trí thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 có diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất (theo hệ tọa độ VN-2000) vào năm 1998 đã xác định vị trí này thuộc thửa đất số 117, tờ bản đồ số 32 (theo hệ tọa độ HN-72), mục đích sử dụng đất: **Hg**, (*đất chưa sử dụng*). Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi cho UBND huyện C cho rằng trong hồ sơ địa chính UBND huyện C đã ghi chú thửa đất trên là đất chuyên dùng nên đã có quy hoạch từ năm 1998 là chưa có cơ sở, bởi lẽ, việc ghi chú của UBND huyện C không phù hợp với quy hoạch của Cơ quan có thẩm quyền khi thành lập huyện C. Tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vị trí thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23, được quy hoạch là *Nhà Bảo tàng C*. Tại Quyết định 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vị trí thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là *SKC (đất sản xuất kinh doanh)*. Căn cứ Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn, huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh BR-VT về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn, huyện C thì vị trí thửa đất số 27, 28, tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là *đất hỗn hợp văn phòng, dịch vụ du lịch...* (Ký hiệu: *HH1.8*). Tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 thì vị trí thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là *đất thương mại dịch vụ TMD*.

[3.3]. Tính hợp pháp, hợp lý sử dụng đất:

[3.3.1]. Đối với diện tích 76,9m<sup>2</sup>, tại thửa 28, tờ bản đồ số 23, huyện C: Theo Sổ hộ khẩu ông B cung cấp thì ngày 14/7/2004 gia đình ông B chuyển đến ở tại thửa đất số 28, tờ bản đồ 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup> (BL 107, 108) nên có căn cứ xác định ông B xây dựng nhà ở từ trước tháng 7/2004; phù hợp với Phiếu lấy ý kiến khu dân cư số 5 ngày 07/11/2016 do UBND huyện C cung cấp. Đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện C thì thửa đất số 28, tờ bản đồ 23, diện tích 76,9m<sup>2</sup>, hộ ông B sử dụng làm nhà ở, khi nhà nước chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng thửa đất trên. Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định: “2. *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất không có giấy tờ khi có đủ các điều kiện sau:*

a) *Đất không có tranh chấp;*

b) *Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được xét duyệt; trường hợp đất được sử dụng sau thời điểm quy hoạch, .... thì phải phù hợp với quy hoạch hoặc kế hoạch đó. Thời điểm sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận;*

*c) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.*

Mặt khác, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ: “2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

*a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở”.*

Đối chiếu với quy định trên thì diện tích 76,9m<sup>2</sup>, tại thửa 28, tờ bản đồ số 23, hộ ông B sử dụng làm nhà ở trước khi có quy hoạch nên có đủ điều kiện để cấp giấy CNQSDĐ ở cho hộ ông B theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013.

[3.3.2]. Đối với diện tích 246,8m<sup>2</sup>, tại thửa 27, tờ bản đồ số 23, huyện C: Theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư số 5 ngày 07/11/2016 thì thửa 27, tờ bản đồ số 23, diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, ông B sử dụng đất từ năm 2010, tình trạng đất không có tranh chấp. Theo Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vị trí thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23 được quy hoạch là *Nhà Bảo tàng C*. Như vậy việc sử dụng 246,8m<sup>2</sup> đất của hộ ông B tại thời điểm này đã vi phạm quy hoạch đất đai của nhà nước. Căn cứ khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 như sau:

*“1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng ... hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan,... công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.*

*Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,*

*quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”.*

Đối chiếu với quy định trên thì diện tích 246,8m<sup>2</sup> tại thửa 27, tờ bản đồ số 23, hộ ông B sử dụng khi đã có quy hoạch; song đến nay không còn mục đích sử dụng cho Nhà Bảo tàng C, không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác. Tại Biên bản thẩm định ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23 có nhà tạm dùng để ở diện tích khoảng 34m<sup>2</sup> và các công trình phụ, mái che sân; nhà tạm diện tích khoảng 55m<sup>2</sup> dùng để kinh doanh đồ ăn uống...(BL: 147 đến 150), phù hợp với quy hoạch hiện nay của nhà nước. Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hộ ông B có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích 246,8m<sup>2</sup> tại thửa 27, tờ bản đồ số 23, huyện C nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật, là có căn cứ.

[4]. Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch UBND huyện C về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 442/BB-VPHC ngày 06/8/2019, do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập, xác định ông B đã có các hành vi vi phạm hành chính: Lấn, chiếm đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Cụ thể: Lấn, chiếm đất nhà nước quản lý, thời điểm sử dụng đất năm 2010 để trồng cây lâu năm, thời điểm dựng mái che tôn, nền xi măng năm 2019 dùng để kinh doanh, buôn bán: Tổng diện tích lấn, chiếm đất nhà nước khoảng 246,8m<sup>2</sup> (diện tích mái tôn, nền xi măng 59m<sup>2</sup>). Diện tích 246,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 27, tờ bản đồ 23, được quy hoạch là đất *Nhà Bảo tàng C; đất sản xuất kinh doanh; đất hỗn hợp văn phòng, dịch vụ du lịch; đất thương mại dịch vụ (TMD)*. Biên bản vi phạm hành chính số 442/BB-VPHC xác định hộ ông B lấn, chiếm *đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất* là không đúng với loại đất đã quy hoạch; hộ ông B xây dựng diện tích 59m<sup>2</sup> mái tôn, nền láng xi măng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23, khi không có giấy phép xây dựng là vi phạm. Tuy nhiên, hộ ông B xây dựng dùng để ở, kinh doanh buôn bán là phù hợp với quy hoạch hiện nay của nhà nước. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định để bảo đảm việc làm ăn, sinh sống của hộ gia đình ông B, không cần thiết phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là phù hợp.

[5]. Từ những căn cứ phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Chủ tịch UBND huyện C ban hành Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 áp dụng khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông B và Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch UBND huyện C trả lời đơn kiến nghị của ông Phạm Văn B là không đúng với quá trình sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của hộ ông B nên hủy Quyết định số 924/QĐ-KPHQ và Văn bản số 813/UBND-TNMT của Chủ tịch UBND huyện C, là có căn cứ.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Do đó, bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giữ y bản án sơ thẩm. UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Giữ y Bản án hành chính sơ thẩm số: 19/2022/HC-ST ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Điều 5, Điều 72 Luật đất đai năm 1993, Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 48 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ; Điểm a khoản 2 Điều 20, khoản 1 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ khoản 2 Điều 32, khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn B:

- Hủy Văn bản số 813/UBND-TNMT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C trả lời đơn kiến nghị ngày 27/8/2019 của ông Phạm Văn B, thường trú khu dân cư số 5, huyện C;

- Hủy Quyết định số 924/QĐ-KPHQ ngày 13/8/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện nhiệm vụ công vụ giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Văn B đối với các thửa đất số 27, số 28, cùng tờ bản đồ số 23, tại huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo đúng quy định pháp luật.

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Phạm Văn B không phải nộp, trả lại cho ông Phạm Văn B 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007038 ngày 07/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân huyện C và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C mỗi đương sự phải nộp 300.000đ.

II. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân huyện C phải nộp 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000226 ngày 15/4/2022 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân huyện C đã nộp xong án phí.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu VP(6), HS(1).

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

**Đặng Văn Ý**

