

**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**

Quyết định số: 02/2025/HC-GĐT

Ngày: 25/02/2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính, hành vi hành chính trong lĩnh
vực quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 09/11 thành viên Ủy ban Thẩm phán tham gia xét xử, do ông Bùi Đức Xuân - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh - làm Chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Tào Văn Hiền - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án hành chính về “*Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa:

1/ Người khởi kiện: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1964. Địa chỉ: * VH, tổ TĐ, thị trấn VD, huyện HL, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Thị H, Văn phòng Luật sư PT - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

2/ Người bị kiện:

2.1/ Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Lâm Đồng;

2.2/ UBND huyện HL, tỉnh Lâm Đồng.

2.3/ Chủ tịch UBND huyện HL, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Ông Nguyễn Anh T;

3.2/ Bà Nguyễn Nhật Q;

3.3/ Bà Nguyễn Nhật Q1.

Cùng địa chỉ: * VH, tổ dân phố TĐ, thị trấn VD, huyện HL, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 26/10/2020, các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/02/2021, ngày 26/02/2021, ngày 13/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Đỗ Thị N trình bày:

Năm 1992, bà Đỗ Thị N với chồng là ông Nguyễn Văn T1 (hiện nay đã chết) được Xí nghiệp cơ giới nông nghiệp và vận tải HL (nay là Công ty cổ phần thi công cơ giới Lâm Đồng) bố trí nhà ở tập thể với diện tích 200m², tại thửa đất số 296, 298, tờ bản đồ số 62, thị trấn VD, huyện HL. Ngày 11/4/2006, Công ty Cổ phần thi công cơ giới Lâm Đồng ban hành Quyết định số 36/QĐ-GĐ bán hóa giá nhà tập thể cho ông Nguyễn Văn T1, nhà cấp 4 xây gạch, mái lợp tôn 80m², thuộc lô đất A82 theo bản đồ giải thửa năm 1990 của thị trấn VD. Các ngày 10/4/2006, ngày 03/7/2006, 12/11/2006 và ngày 13/11/2006, vợ chồng ông T1, bà N đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính mua hóa giá nhà ở tập thể nộp cho Công ty, tổng số tiền là 250.000.000 đồng.

Ngày 10/10/2019, UBND huyện HL ban hành Quyết định 3575/QĐ-UBND về việc thu hồi 181,9m² đất do hộ bà Đỗ Thị N đang sử dụng để xây dựng đường Võ Thị Sáu thuộc dự án Khu đô thị mới - Trung tâm thương mại VD. Ngày 10/10/2019, UBND huyện HL ban hành Quyết định 3542/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thì hộ bà N không được bồi thường về đất mà chỉ được bồi thường tài sản trên đất số tiền 503.001.583 đồng, hỗ trợ 14.000.000 đồng, tổng số tiền được bồi thường là 517.001.583 đồng.

Không đồng ý, bà N khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện HL. Ngày 19/12/2019, Chủ tịch UBND huyện HL ban hành Quyết định số 58/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần đầu) của bà Đỗ Thị N, nội dung không chấp nhận đơn khiếu nại của bà N, bà N tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng. Ngày 22/9/2020, Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 2051/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần 2) của bà Đỗ Thị N, nội dung giữ nguyên Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND huyện HL.

Ngày 26/10/2020, bà N có đơn khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Hủy Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết đơn của bà Đỗ Thị N;

Hủy Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện HL, tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết đơn của bà Đỗ Thị N;

Hủy Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện HL về việc thu hồi 181,9m² thuộc các thửa 296, 298 do hộ bà N đang sử dụng. Đồng thời yêu cầu được bồi thường về đất ở và bố trí tái định cư.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2021/HC-ST ngày 10/8/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2022/HC-PT ngày 13/01/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

Hủy toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2021/HC-ST ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2022/HC-ST ngày 27/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị N:

Hủy một phần Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện HL;

Hủy một phần Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện HL;

Hủy một phần Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi xét xử các đương sự không kháng cáo, Bản án sơ thẩm nêu trên đã có hiệu lực pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị số 263/QĐ-VKS-HC ngày 20/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định, kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2022/HC-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nguồn gốc sử dụng đất:*

Ngày 22/11/1987, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định 689/QĐ-UB về việc thành lập Xí nghiệp cơ giới Lâm Đồng; ngày 12/5/1988, UBND huyện HL ban hành Quyết định 435 về việc cấp đất xây trụ sở làm việc cho Xí

nghiệp cơ giới với diện tích 9.900m² trong đó có nội dung “*Nếu sau này Huyện cần sử dụng khu đất cấp vào mục đích khác có ý nghĩa quan trọng hơn thì cơ quan được cấp đất phải bàn giao lại toàn bộ trong thời hạn chậm nhất 06 tháng, kể từ ngày có thông báo*”. Ngày 20/3/1990, UBND huyện HL tiếp tục ban hành Quyết định 189/QĐ-UB cấp 200m² đất cho Xí nghiệp làm nhà ở cho công nhân viên, không thu tiền sử dụng đất. Tại Điều 3 của Quyết định này quy định “*Đất được cấp chỉ được sử dụng vào mục đích làm nhà ở, tuyệt đối không được mua bán sang nhượng dưới bất kỳ hình thức nào để kiếm lời*”.

Như vậy, căn cứ các quyết định trên có đủ cơ sở xác định: Xí nghiệp cơ giới là doanh nghiệp Nhà nước. Các thửa đất được Nhà nước giao cho Xí nghiệp, trong đó có thửa đất số 296, 298, diện tích 200m² mà bà N khởi kiện có nguồn gốc là đất công sản, thuộc quyền quản lý của Nhà nước, không phải đất khai hoang.

Căn cứ khoản 2, Điều 173 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất....; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất*” thì Xí nghiệp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi. Do đó, năm 2006 vợ chồng bà N mua lại căn nhà tập thể trên diện tích đất được giao của Xí nghiệp cũng không được bồi thường về đất.

Bản án sơ thẩm nhận định gia đình bà N sử dụng đất ổn định, có giấy tờ về sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được bồi thường về đất là không đúng căn cứ pháp lý sử dụng đất, trái quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, Điều 21, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2] Về Quyết định số 36 bán hóa giá nhà:

Ngày 06/8/1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định 1920/QĐ-UB về việc chuyển Xí nghiệp cơ giới Lâm Đồng thành Công ty cổ phần thi công cơ giới Lâm Đồng (*Viết tắt là Công ty*).

Ngày 10/2/2006 và ngày 10/3/2006, Công ty tổ chức họp Hội đồng quản trị và ban hành Thông báo số 21/TB-CT “*V/v hóa giá nhà tập thể*” để có nguồn thanh toán bảo hiểm xã hội. Tại Thông báo 21 có nêu về hiện trạng “*Nhà không tranh chấp; đất nằm trong quy hoạch mở nút giao thông trung tâm thị trấn nên không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Nhà nước có thể giải tỏa để mở nút giao thông nên Công ty không chịu trách nhiệm về vấn đề này*”. Ngày 11/4/2006, Công ty ban hành Quyết định số 36/QĐ-GĐ bán hóa giá nhà tập thể cho ông Nguyễn Văn Thanh (*là chồng bà N*), căn nhà cấp 4 xây gạch, mái lợp tôn 80m² nằm trên thửa đất số A82, diện tích 200m² (theo Quyết định số

189/QĐ-UB ngày 20/3/1990), giá hóa giá là 250.000.000 đồng. Như vậy, theo các Văn bản nêu trên thì phía Công ty chỉ bán hóa giá cho vợ chồng bà N căn nhà tập thể, không hóa giá đất vì Công ty đã xác định đất nằm trong quy hoạch mở nút giao thông, không thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công ty không chịu trách nhiệm về thủ tục pháp lý liên quan đến đất. Vợ chồng bà N đã biết về những thông tin này nên khi bị thu hồi đất thì phải chấp hành theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, căn cứ các tài liệu mà Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thu thập được ngày 31/10/2024 gồm: Quyết định số 1441 ngày 10/6/1998 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc công bố giá trị doanh nghiệp Nhà nước Xí nghiệp cơ giới tại thời điểm cổ phần hóa và tại Biên bản xác định tài sản theo Báo cáo của Hội đồng kiểm kê tài sản doanh nghiệp ngày 30/9/1997 đều thể hiện *“Công ty có cổ phần hóa nhà tập thể diện tích 126m², số tiền 16 triệu đồng” (có chữ ký đóng dấu của Phó Giám đốc xí nghiệp trong Bảng đánh giá nhà cửa)*. Trong Bảng đánh giá này không thể hiện giá trị về đất, các khoản được tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần không có phần đất 200m²; Tại Biên bản làm việc các ngày 30/10/2024 và 01/11/2024, phía đại diện UBND tỉnh Lâm Đồng và UBND huyện HL đều xác định *“Số tiền 250.000.000 đồng mà Công ty thu được do bán hóa giá nhà cho vợ chồng bà N thì Công ty không nộp vào ngân sách Nhà nước mà nộp tiền bảo hiểm xã hội còn nợ”*, không như nhận định tại trang 8 của Bản án phúc thẩm số 39/2022/ HC- PT ngày 13/01/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định số 36 bán hóa giá nhà ở tập thể do Công ty ban hành chỉ là Văn bản giao dịch dân sự mua bán tài sản thông thường, không phải *“Giấy tờ thanh lý hóa giá nhà ở, gắn liền với đất ở”* của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, Bản án sơ thẩm nhận định vợ chồng bà N có giấy tờ về quyền sử dụng đất (*Giấy tờ thanh lý hóa giá nhà ở, gắn liền với đất ở*) theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013 và bà N được mua hóa giá cả nhà và đất theo *“Hợp đồng hóa giá”*, tiền hóa giá được nộp vào ngân sách Nhà nước là không có căn cứ.

Từ đó, Bản án sơ thẩm số 19/HC-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tuyên buộc UBND huyện HL phải thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thu hồi của hộ bà N là không đúng quy định của pháp luật, gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N, hủy một phần Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện HL; hủy một phần Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện HL và hủy một phần Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng là không

có căn cứ, trái quy định tại khoản 2 Điều 74, khoản 1 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 271, khoản 5 Điều 272, Điều 276 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 263/QĐ-VKS-HC ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2022/HC-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về yêu cầu hủy một phần Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND huyện HL; hủy một phần Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Chủ tịch UBND huyện HL và hủy một phần Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Đồng.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; UBND huyện HL; Chủ tịch UBND huyện HL, tỉnh Lâm Đồng không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Buộc bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

5. Quyết định của Hội đồng giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- UBND tỉnh Lâm Đồng;
- UBND huyện HL, tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: P.GĐKT1, HS, (TVH).

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

Bùi Đức Xuân