

**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: 695/2022/HC-PT

Ngày 29 - 8 - 2022

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về quản
lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường
hợp thu hồi 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 Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - 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 Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 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 thụ lý số 294/2022/TLPT-
HC ngày 10 tháng 6 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý
nhà nước trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 743/2015/HC-ST ngày 27 tháng 5 năm
2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1647/2022/QĐ-PT
ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty TNHH Dịch vụ Giao nhận vận tải và Thương
mại C.

Địa chỉ: Khu phố 4, Tr, phường L, quận Th (nay là thành phố Th), Thành
phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty C:

1/. Bà Nguyễn Thị S (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Bà Nguyễn Thị D (có mặt)

Địa chỉ: đường B1, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường L, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1/. Ông Chu Vĩnh L – Phó trưởng Phòng pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Nguyễn Lê Hoàng V – Chuyên viên Phòng pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ủy ban nhân dân quận Th (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường Ng, phường B3, quận Th (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận Th (nay là thành phố Th):

+ Ông Nguyễn Chí D (có mặt)

+ Ông Dương Thành Nh (có mặt)

2/. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường L1, phường B2, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Tuấn Kh – Trưởng phòng pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Công ty TNHH Sản xuất xây dựng giao thông TL.

Địa chỉ: đường I, phường Tr, Quận 9 (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1975.

Địa chỉ: đường Ng1, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4/. Công ty Cổ phần thương mại Cơ khí TT.

Địa chỉ: Khu phố 4, phường L, quận Th (nay là thành phố Th), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Hà Phúc Tr, sinh năm 1989.

Địa chỉ: đường số 8, phường L2, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Tô Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1999.

Địa chỉ: đường T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

5/. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ph, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần thương mại Cơ khí TT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của người khởi kiện Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Giao nhận vận tải C (gọi tắt là công ty C) do bà Nguyễn Thị S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khoảng năm 2000, Công ty C có thương lượng chuyển nhượng đất của 5 hộ dân với diện tích hơn 8.000m² để nhận quyền sử dụng lô đất trên. Tổng số tiền đền bù, chuyển nhượng là 3.088.702.000 đồng. Sau khi được các hộ dân giao đất, Công ty C đã san lấp mặt bằng, xây dựng các cơ sở hạ tầng, đường giao thông tổng cộng hơn 2.000.000.000 đồng.

Ngày 26/02/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 1083/QĐ-UB-CT về việc cho Công ty C được thuê diện tích 8.168m² để đầu tư xây dựng bãi giữ xe trong phần đất bị thu hồi là 9.604m², phần chênh lệch là lộ giới đường giao thông do nhà nước quản lý.

Ngày 20/4/2001, Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty C ký hợp đồng thuê đất số 3922/HĐ/GTĐ đối với phần diện tích 8.168m² với hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm. Giá thuê là 2.250 đồng/m²/năm tính từ ngày 26/02/2001 với thời hạn thuê là 50 năm.

Ngày 05/4/2003, Công ty C và Công ty TNHH TM & Cơ khí TT (gọi tắt là công ty TT) ký hợp đồng nguyên tắc với nội dung: Công ty C chuyển nhượng quyền thuê 8.168m² cho Công ty TT với số tiền 8.500.000.000 đồng, việc chuyển nhượng này cũng được chính quyền tại Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban nhân dân quận Th xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Công ty TT đã giao cho Công ty C số tiền là 6.800.000.000 đồng và Công ty C đã bàn giao toàn bộ lô đất cho Công ty TT từ tháng 04/2003.

Ngày 16/10/2014, Công ty C có đơn gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để xin chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Sau đó, hồ sơ được chuyển đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản số 7822/TNMT-QHSDD ngày 22/11/2004 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có nội dung: Cho phép Công ty C được chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất là 50 năm tính từ ngày 26/02/2001.

Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận cho Công ty C chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao là 50 năm tính từ ngày 26/02/2001.

Công ty C đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 1.200.124.000 đồng theo thông báo nộp tiền số 157/TCTLN-TB ngày 16/6/2006 của Tổ Công tác Liên ngành.

Khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho Công ty TT, Công ty C được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hồ sơ chưa đủ điều kiện chuyển nhượng thì Công ty C và Công ty TT thống nhất hủy hợp đồng. Sau đó hai bên có tranh chấp tại Tòa án nhân dân quận Th và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bằng vụ kiện hành chính, đến năm 2007 vụ án được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật với nội dung tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên giữa hai bên Công ty, Công ty C được nhận lại toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: Công ty C được nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất định kỳ hàng năm nhưng thực tế không sử dụng và đã chuyển nhượng cho Công ty TT từ năm 2003 là vi phạm pháp luật. Công ty C báo cáo thiếu trung thực tình hình thực tế đầu tư và sử dụng khu đất trong hồ sơ xin chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nay Công ty TNHH Dịch vụ Giao nhận vận tải và Thương mại C khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì: việc chuyển nhượng giữa Công ty C và Công ty TT đã được sự cho phép đủ điều kiện chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban nhân dân quận Th; khi biết việc chuyển nhượng giữa hai công ty không được phép thì Công ty C đã chủ động và thỏa thuận với Công ty TT để hủy hợp đồng; Công ty C đã đóng tiền sử dụng đất cho nhà nước và đền bù, bồi thường đối với các hộ dân đã sang nhượng phần đất này cho Công ty C; hiện nay Công ty C vẫn còn nhu cầu sử dụng khu đất này để hoạt động kinh doanh.

Theo các văn bản và lời khai của phía người bị kiện Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đặng Tuấn Kh đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty C được giao đất bằng hình thức cho thuê nhưng lại chuyển nhượng cho Công ty TT là vi phạm pháp luật; quá trình lập hồ sơ xin chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, Công ty C đã báo cáo thiếu trung thực nên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 hủy Quyết định 1083/QĐ-UB-CT ngày 26/02/2001 và Quyết định 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004, thu hồi diện tích đất 8.168m² của Công ty C là phù hợp quy định pháp luật, nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác đơn khởi kiện của Công ty C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ủy ban nhân dân quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Chí D, ông Dương Thành Nh đại diện theo ủy quyền trình bày: Không có ý kiến gì.

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đặng Tuấn Kh đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Sản xuất xây dựng giao thông TL do ông Hoàng Hữu Nh trình bày: Không có ý kiến gì.

Công ty Cổ phần thương mại CK TT do ông Lê Nhân K trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Huỳnh Văn M trình bày: Không có ý kiến gì.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 743/2015/HC-ST ngày 27 tháng 7 năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Áp dụng Điều 38 Luật Đất đai;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện Công ty TNHH Dịch vụ Giao nhận vận tải và Thương mại C.

2/ Hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30/7/2015, đại diện của UBND Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của Công ty C.

Ngày 17/9/2015, Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT cũng có đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác kháng cáo của ông Đặng Tuấn Kh (là người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Hồ Chí Minh) và kháng cáo của Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Dịch vụ Giao nhận vận tải và Thương mại C.

Hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất tại phường L, quận Th do Công ty TNHH Dịch vụ Giao nhận vận tải và Thương mại C thuê đất theo Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT ngày 26/2/2001 của UBND thành phố và đã chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004 của UBND thành phố.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2019/KN-HC, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2019/HC-GĐT ngày 10/7/2019, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2019/KN-HC của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 10/6/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý lại hồ sơ vụ án để xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần thương mại cơ khí TT trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH dịch vụ giao nhận vận tải và thương mại C.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH dịch vụ giao nhận vận tải và thương mại C trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty C và Công ty TT đã được bản án có hiệu lực pháp luật giải quyết. Thẩm quyền của Thanh tra không thể ra kết luận khi đã có quyết định của Tòa án. Về nguồn gốc đất là của các hộ dân do Công ty C chuyển nhượng, đã bồi thường cho dân hơn 3 tỷ đồng rồi mới ký hợp đồng thuê với Sở Địa chính nhà đất, sau khi được chuyển hình thức sử dụng đất thì Công ty đã nộp tiền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất thì có việc Công ty C hoán đổi đất cho Công ty TL; Công ty TL có đầu tư trên đất. UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất cho thuê và hủy Quyết định số 1083/QĐ-UB-CT ngày 26/02/2001, Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004 là không đúng quy định pháp luật. UBND Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi đất nhưng không xem xét đến các chi phí mà Công ty C đã đầu tư trên đất là gây thiệt hại cho Công ty C. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần thương mại cơ khí TT; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH sản xuất xây dựng giao thông TL trình bày: Bản án giám đốc thẩm số 11/2019/HC-GĐT không đề cập đến việc giải quyết hậu quả đối với phần tiền mà Công ty C đã bồi thường 3.088.704.000 đồng, tiền sử dụng đất mà Công ty C đã nộp 1.272.104.500 đồng, chi phí đầu tư, san lấp, xây dựng tường rào, làm đường 1.285.614.000 đồng của Công ty TL. Nếu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của Công ty C thì các khoản tiền này sẽ không được xem xét giải quyết, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty C và Công ty TL. Bản án sơ thẩm và phúc thẩm đều không ghi nhận hoặc giải quyết quan hệ hoán đổi đất giữa Công ty C và Công ty TL. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 743/2015/HC-ST để giải quyết lại; trường hợp không hủy án sơ thẩm thì đề nghị buộc Công ty C phải trả cho Công ty TL giá trị bằng tiền quyền sử dụng 8.168m² đất và chi phí đầu tư, xây dựng trên đất 1.285.614.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Công ty C sử dụng đất không đúng mục đích, không thanh toán đầy đủ tiền thuê đất; việc Công ty C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TT là không đúng quy định pháp luật. UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất cho thuê và hủy Quyết định số 1083/QĐ-UB-CT ngày 26/02/2001, Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004 về việc cho Công ty C thuê đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần thương mại cơ khí TT; sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH dịch vụ giao nhận vận tải và thương mại C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quá trình xác lập việc sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Giao nhận Vận tải và Thương mại C (gọi tắt là Công ty C) như sau:

Ngày 18/11/2000, Công ty C có đơn xin thuê 8.168m² đất tại phường L, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng bãi đậu xe. Ngày 26/02/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT thu hồi 9.604m² đất tại phường L, quận Th và cho Công ty C thuê 8.168m² đất trong phần đất thu hồi nêu trên để đầu tư xây dựng bãi đậu xe. Phần diện tích chênh lệch 1.436m² là lộ giới đường giao thông khu vực do Nhà

nước quản lý. Căn cứ Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT nêu trên, ngày 20/4/2001, Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh (Bên A) ký Hợp đồng thuê đất số 3932/HĐ-GTĐ cho Công ty C (Bên B) thuê 8.168 m² đất tại phường L, quận Th để xây dựng bãi đậu xe với thời hạn thuê là 50 năm. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng thì: Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, bên B không được chuyển giao thửa đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam cho phép.

Sau khi được thuê đất, ngoài việc tự thỏa thuận đền bù thiệt hại cho 05 hộ dân bị thu hồi đất với tổng số tiền là 3.088.704.000 đồng, Công ty C không trực tiếp đầu tư xây dựng bãi đậu xe. Ngày 05/4/2003, Công ty C đã ký Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, Công ty C chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT (gọi tắt là Công ty TT) toàn bộ diện tích đất được thuê nêu trên với tổng giá trị Hợp đồng là 8.500.000.000 đồng. Công ty TT đã thanh toán cho Công ty C 6.800.000.000 đồng và ngày 24/4/2003, hai bên đã lập Biên bản bàn giao đất. Theo đó, kể từ ngày 24/4/2003, Công ty TT tạm quản lý và sử dụng phần đất trên. Thời điểm giao dịch chuyển nhượng này, Công ty C chỉ được quyền sử dụng đất đang thuê của Nhà nước mà không được quyền chuyển nhượng. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty C cũng được thực hiện trước khi Công ty C được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty C cũng chưa trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, chưa trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm... Như vậy, việc quản lý, sử dụng, khai thác và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuê của Công ty C đã vi phạm khoản 3 Điều 12 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Mặt khác, ngày 22/6/2004, ngay sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Công ty C tiếp tục ngay việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không đề ngày, tháng, năm 2004) với Công ty TT. Hợp đồng chuyển nhượng quyền, sử dụng đất này có được Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 23/7/2004 và Ủy ban nhân dân quận Th xác nhận ngày 19/8/2004, nhưng việc xác nhận này là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 23/3/1999 nêu trên và không đúng theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê đất số 3932/HĐ-GTĐ ngày 20/4/2001 giữa Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty C.

Công ty C cho rằng: Năm 2003, Công ty có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TT với điều kiện khi tiến hành xong thủ tục thì mới có hiệu lực. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty C đã bàn giao đất cho Công ty

TT theo Biên bản bàn giao đất ngày 24/4/2003. Từ năm 2003, Công ty TT đã tiến hành san lấp và xây dựng bãi đậu xe như hiện nay. Như vậy, việc Công ty C được thuê đất là để thực hiện dự án xây dựng bãi đậu xe nhưng Công ty C không trực tiếp thực hiện dự án, không có nhu cầu sử dụng và đã chuyển nhượng cho Công ty TT từ năm 2003 để thu lợi (Công ty C đã giao đất và đã nhận tiền 6.800.000.000 đồng) là vi phạm quy định tại khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

[2] Về việc làm thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất: Ngày 16/10/2004, Công ty C có đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất để sử dụng lâu dài, trong khi Công ty C không đầu tư trên đất và không trực tiếp sử dụng đất thuê (vì đã chuyển nhượng và bàn giao đất cho Công ty TT từ năm 2003). Tại Kết luận số 236/KL-TTTP-KT II ngày 28/4/2008, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định Công ty TT tiến hành san lấp, xây dựng bãi giữ xe chứ không phải do Công ty C san lấp và xây dựng. Như vậy, Công ty C đã báo cáo thiếu trung thực tình hình thực tế đầu tư và sử dụng đất trong hồ sơ xin chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty C và Công ty TT có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường L và Ủy ban nhân dân quận Th là đủ điều kiện chuyển nhượng và đúng trình tự thủ tục, không trái với Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT ngày 26/02/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho Công ty C thuê đất tại phường L, quận Th để đầu tư xây dựng bãi đậu xe và Hợp đồng thuê đất số 2922/HĐ-GTĐ ngày 20/4/2001 là không có căn cứ.

[4] Trên cơ sở đó, việc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 để thu hồi 8.168m² đất của Công ty C là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 743/2015/HC-ST ngày 27/7/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1/. Không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện Công ty TNHH Dịch vụ giao nhận vận tải và Thương mại C về việc hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty Công ty TNHH Dịch vụ giao nhận vận tải và Thương mại C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AG/2010/03902 ngày 10/8/2012 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh không phải chịu.

- Án phí hành chính phúc thẩm:

Hoàn lại cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 200.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 09123 ngày 19/8/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần Thương mại Cơ khí TT 200.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 09316 ngày 05/10/2015 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. 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.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.TVN.

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

Trần Thị Thu Thủy