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: 72/2025/HC-PT Ngày 15 tháng 01 năm 2025 V/v: Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai.	

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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Toà 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 toà*:** Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 1085/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 11 năm 2024 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3549/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1965; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 23 đường NT, phường BH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận;

Chỗ ở hiện nay: Số 349F đường TQD, Khu phố A, phường XA, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Khu phố A, phường PT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; theo Hợp đồng ủy quyền số 0419 lập ngày 08/3/2023 tại Văn phòng Công chứng DĐP; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Khu phố TL, phường ĐH, thành phố DA, tỉnh Bình Dương; theo Hợp đồng ủy quyền số 000390 lập ngày 23/12/2024 tại Văn phòng Công chứng ĐSH; có mặt.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Đoàn Anh D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận; Có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thiện L, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Nh là Luật sư, Cộng tác viên của Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội luật gia tỉnh Bình Thuận; có mặt.

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

1. Công ty TNHH ĐTQ; địa chỉ trụ sở: Số 481, đường ĐBP, Phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quang V, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Số 656 Quốc lộ F, Tổ R, Khu phố P, phường HBP, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; vắng mặt.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện L, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận: Ông Trương Quang Anh T; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; có mặt.

4. Ủy ban nhân dân thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố PT: Ông Nguyễn Xuân V, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố PT; vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn V1, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: Số 325 đường TKH, Khu phố A, phường PT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện; ông Phạm Văn V1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Ông Nguyễn Văn Th và người đại diện theo ủy quyền của ông Th trình bày: Diện tích đất 17.359m^2 tọa lạc tại thôn TB, xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay vào ngày 11/11/1988 (có xác nhận của chính quyền địa phương) từ ông Nguyễn Văn C với giá 400.000 đồng. Gia đình bà H sử dụng đất đến ngày 12/6/2004 thì chuyển nhượng lại cũng bằng giấy viết tay cho ông Th với giá 520.000.000 đồng. Sau đó, bà H đã đăng ký, lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Tờ trình số 196/TT-UBTT ngày 22/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã TT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Danh sách các chủ sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/12/2005, ông Th và bà H tái lập hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất trên. Sau đó, ông Th nhận đất canh tác trồng cây keo lá tràm, cây ăn trái và khai hoang thêm diện tích 4.701,7m^2 đất.

Đến ngày 05/7/2007, được sự thống nhất của bà H, ông Phạm Văn V1 (là con của bà H) thỏa thuận với ông Th rằng nếu ông Th muốn nhận chuyển nhượng diện tích đất trên phải trả thêm cho ông V1 400.000.000 đồng và được ông Th đồng ý. Ông Th đã giao cho ông V1 400.000.000 đồng, còn ông V1 bàn giao đất cho ông Th. Năm 2013, bà Nguyễn Thị H chết.

Ngày 15/11/2022, theo Thông báo số 705/TB-VPCQCSĐT về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Thuận, ông Th mới biết được diện tích 17.359m^2 đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (về việc thu hồi và cho Công ty TNHH ĐTQ thuê đất để xây dựng khu du lịch tại xã TT), theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thu hồi diện tích 456.000m^2 đất tại thôn TB, xã TT, thành phố PT để cho Công ty TNHH ĐTQ thuê diện tích 450.410m^2 đất trong tổng số diện tích đất đã thu hồi.

Ông Nguyễn Văn Th cho rằng việc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 trong khi chưa được các cơ quan chuyên môn thực hiện đúng quy trình về thu hồi đất theo quy định tại Mục 8 Điều 130 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ. Mặt khác, đất bị thu hồi có nguồn gốc do ông Th nhận chuyển nhượng hợp pháp, sử dụng ổn định, không có tranh chấp; trong khi Công ty

TNHH ĐTQ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận phê duyệt thực hiện dự án nhưng chưa thỏa thuận, đền bù cho chủ sử dụng đất là không thỏa đáng. Vì vậy, ông Th khởi kiện yêu cầu:

Hủy một phần Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi cho thuê đất và giao đất cho Công ty TNHH ĐTQ vì chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, chưa đền bù giải tỏa đối với diện tích đất của ông Nguyễn Văn Th đang sử dụng để xây dựng Khu du lịch HL tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận;

Hủy một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 829518 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/12/2022 cho Công ty TNHH ĐTQ đối với thửa đất số 54 Tờ bản đồ số 31 toạ lạc tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận, diện tích 424.478m^2, do đã cấp chồng lấn diện tích đất 11.914,2m^2 ông Th đã nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 2005, được đo đạc vào ngày 06/6/2023.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận trình bày: Dự án Khu du lịch biệt thự cao cấp LS PT tại xã TT, thành phố PT của Công ty TNHH ĐTQ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000632, chứng nhận lần đầu ngày 30/11/2010 với diện tích khoảng 86 ha. Dự án này được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích 55,4 ha. Ngày 06/3/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 663/QĐ-UBND cho Công ty TNHH ĐTQ đối với Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp KS PT tại xã TT, thành phố PT, thay thế cho Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000632, chứng nhận lần đầu ngày 30/11/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận. Ranh giới dự án được xác định theo bản đồ đính kèm Công văn số 2366/UBND-KGVXNV ngày 02/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận. Sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1586/QĐ-UBND, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 25/7/2022 cho dự án Du lịch biệt thự cao cấp KS PT tại xã TT, thành phố PT của Công ty TNHH ĐTQ, theo đó mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, diện tích sử dụng là 821.438m^2, thời gian hoạt động dự án là 46 năm kể từ ngày 31/11/2010, tiến độ đến Quý III/2023 hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai.

Ngày 11/01/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Công văn số 98/UBND-KGVXNV thống nhất cho Công ty TNHH ĐTQ nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp KS PT tại xã TT, thành phố PT đối với diện tích 193.699,8m^2, thời hạn thực hiện được tính kể từ ngày văn bản ký ban hành đến hết ngày 30/6/2025.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th đề nghị hủy Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận không

đồng ý và đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th với những căn cứ sau:

Căn cứ bản đồ trích đo địa chính khu đất và qua xác minh thực địa thì diện tích đất bị thu hồi là 671.840,0m^2, trong đó diện tích thuộc hành lang đường là 12.360,0m^2, diện tích còn lại cho thuê là 659.480,0m^2. Hiện trạng tổng diện tích đất thu hồi được cụ thể như sau: Diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã TT trực tiếp quản lý là 453.184,0m^2, trong đó: Đất bằng chưa sử dụng là 424.422,0m^2; đất nghĩa trang, nghĩa địa là 21.910,0m^2; đất giao thông không kinh doanh là 6.852,0m^2. Diện tích đất lâm nghiệp nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ ven biển do Ban Quản lý bảo vệ và trồng rừng PT quản lý là 24.726,0m^2. Diện tích đất do các hộ dân đang sử dụng là 193.930,0m^2. Diện tích 450.410m^2 đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cho thuê gồm 22.532m^2 đất lâm nghiệp nằm trong quy hoạch 03 loại rừng và 421.026m^2 đất bằng chưa sử dụng do Nhà nước quản lý; không có đất của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

3. Công ty TNHH ĐTQ trình bày: Theo Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 và Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 30/5/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thì diện tích đất ông Th đang tranh chấp hiện nay đã được Nhà nước giao cho Công ty TNHH ĐTQ quản lý, sử dụng liên tục, ổn định hợp pháp từ năm 2005 đến nay. Toàn bộ diện tích đất này nằm hoàn toàn trong dự án Công ty TNHH ĐTQ được giao. Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp ông Th khiếu kiện là của ông Nguyễn Văn C bán lại cho mẹ con bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn V1, có họa đồ khu đất được ông Phạm Văn Trung, nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận ngày 11/11/1988. Ngày 05/5/1990, ông V1 đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất trên cho Lâm trường thị xã PT, sau đó Lâm trường quản lý, sử dụng đến năm 1998 thì bán lại cho ông Nguyễn Văn Tý. Công ty TNHH ĐTQ đã thương lượng nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Nguyễn Văn Tý. Do đó, việc ông Th cho rằng đã mua phần đất trên từ bà Nguyễn Thị H là không đúng thực tế. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

4. Ông Phạm Văn V1 trình bày: Trước đây mẹ của ông là bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Nguyễn Văn C diện 17.359m^2 đất tọa lạc tại thôn TB, xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận, trên đất có một căn nhà tạm diện tích 54m^2, mái lợp tôn xi măng và các cây ăn trái (giấy sang nhượng đất được Ủy ban nhân dân xã TT ký xác nhận). Bà H đã làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Tờ trình số 196/TT-UBND đề ngày 22/12/2004 của Ủy ban nhân dân xã TT. Tháng 7/2013 bà H đã chết. Ngày 12/6/2004, mẹ ông V1 đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn Th với giá là 520.000.000 đồng nhưng do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông V1 có thỏa thuận với ông Th muốn nhận diện tích đất trên thì phải trả thêm tiền. Do vậy ngày 05/7/2007 ông V1 có làm giấy chuyển nhượng diện tích đất trên với

giá là 400.000.000 đồng, hai bên đã tiến hành lập biên bản bàn giao tài sản và thanh toán tiền xong. Như vậy thửa đất trên ông Th đã sử dụng ổn định từ ngày 12/6/2004 cho đến nay. Ông V1 khẳng định chưa nhận được bất kỳ khoản tiền đền bù nào từ Công ty TNHH ĐTQ. Tại bản tự khai bổ sung ngày 15/5/2024, ông V1 thừa nhận vào ngày 05/5/1990, ông có viết giấy biên nhận, bảng kê giao lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Lâm trường thị xã PT, trong nội dung văn bản này đúng chữ ký, chữ viết của ông, nhưng ông cho rằng không phải sang nhượng mà tạo điều kiện để Lâm trường sử dụng nhà tạm làm nơi quản lý bảo vệ rừng, ông không có quyền sang nhượng do không được sự đồng ý từ mẹ ông là bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về: Hủy một phần Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH ĐTQ thuê đất để xây dựng Khu du lịch tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận; huỷ một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 829518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/12/2022 cho Công ty TNHH ĐTQ, tại thửa số: 54, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02 tháng 10 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 09/QĐKNPT-VKS-HC kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án hành chính sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện là ông Nguyễn Văn K và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung sau:

Diện tích 17.359m^2 đất tại dốc Campuchia thuộc thôn TB, xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C khai hoang và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H với giá 400.000 đồng (có xác nhận của chính quyền địa phương), sau đó bà H và con là ông Phạm Văn V1 chuyển nhượng lại cho ông Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Th đã trực tiếp quản lý, đồng thời khai phá thêm khoảng 4.000m^2 đất và sử dụng cho tới thời điểm phát sinh tranh chấp. Việc chuyển nhượng giữa ông Th và bà H, ông V1 là có thật và hợp pháp. Vào năm 2005, khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thu hồi

toàn bộ diện tích đất này để giao cho Công ty TNHH ĐTQ nhưng không thông báo cho gia đình ông Th biết và gia đình ông Th cũng không nhận được bất cứ khoản bồi thường nào từ phía Công ty TNHH ĐTQ. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cho rằng ông Th có hành vi lấn chiếm đất công nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm còn công nhận việc ông V1 chuyển nhượng đất cho Lâm trường thành phố PT theo những chứng cứ do Công ty TNHH ĐTQ cung cấp là không có căn cứ vì ông V1 không thừa nhận sự việc này. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Th không có quá trình sử dụng đất nhưng trên thực tế ông Th đã trồng cây phi lao, cây tràm, cây bạch đàn trên đất từ năm 2004 đã được Biên bản kiểm đếm ngày 30/9/2009 của Chi cục phát triển lâm nghiệp đã xác nhận là không chính xác. Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở xác định ông Th là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất trên nên yêu cầu khởi kiện của ông Th trong trường hợp này cần phải được xác định là hợp pháp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện.

Về phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn V1 có kháng cáo xin vắng mặt tại phiên tòa và có đơn giải trình với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người bị kiện trình bày: Toàn bộ diện tích đất ông Th tranh chấp hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nhà nước do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận trực tiếp quản lý; bà H, ông V1 hay ông Th đều không có quyền sử dụng đất hợp pháp và cũng không trực tiếp quản lý sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của ông Th là không có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Người bị kiện bảo lưu toàn bộ quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thừa ủy quyền của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th và kháng cáo của ông Phạm Văn V1: Theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất

có nguồn gốc do ông C chuyển nhượng cho bà H, sau đó bà H và ông V1 chuyển nhượng cho ông Th. Tuy nhiên, diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau thuộc quyền quản lý của nhà nước, nên việc chuyển nhượng nếu có cũng là không hợp pháp và bị vô hiệu theo quy định pháp luật. Pháp luật thời kỳ này cũng nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất nên chính quyền địa phương chỉ xác nhận ông C bán cho bà H một căn nhà lá mà không xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Th khởi kiện nhưng không chứng minh được đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Th không xuất trình được chứng cứ nào mới. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th và ông V1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Văn V1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận còn trong thời hạn luật định, đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại điện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thừa ủy quyền của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận. Căn cứ vào khoản 3 Điều 299 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ vào Điều 255 của Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[4] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn Th khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi cho thuê đất và giao đất cho Công ty TNHH ĐTQ, đồng thời đề nghị huỷ một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 829518 do Sở Tài nguyên

và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp cho cho Công ty TNHH ĐTQ vào ngày 09/12/2022. Căn cứ vào khoản 2 Điều 3 của Luật Tố tụng hành chính, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai", Người bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, là đúng pháp luật.

Theo Thông báo số 705/TB-VPCQCSĐT ngày 15/11/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Thuận thì vào ngày 15/11/2022, ông Th mới biết diện tích 17.359m^2 đất tọa lạc tại thôn TB, xã TT đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thu hồi theo Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005. Đến ngày 28/12/2022, ông Th nộp đơn khởi kiện tại Tòa án là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[5] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th và ông Phạm Văn V1 như sau:

[5.1] Theo ông Th trình bày thì diện tích 17.359m^2 đất tọa lạc tại thôn TB, xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Nguyễn Văn C vào ngày 11/11/1988 với giá 400.000 đồng; bà H sử dụng đất đến ngày 12/6/2004 thì chuyển nhượng lại cũng bằng giấy viết tay cho ông Th với giá 520.000.000 đồng; phần diện tích còn lại là 4.701,7m^2 đất do ông Th tự khai phá. Tuy nhiên, tại Giấy sang nhượng tài sản lập ngày 11/11/1988 thể hiện ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một căn nhà rộng 54m^2 trên diện tích đất 01 ha mà không phải diện tích 17.359m^2 đất như ông Th và ông V1 trình bày. Thời điểm này, chế độ quản lý, sử dụng đất đai do Luật Đất đai năm 1987 điều chỉnh, tại Điều 5 của Luật này quy định nghiêm cấm việc mua bán, lấn chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm hủy hoại đất đai. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C và bà H đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu tuyệt đối tại thời điểm xác lập.

Đối với 4.701,7m^2 đất mà ông Th cho rằng có nguồn gốc do tự khai phá: Theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Theo quy định trên, việc khai hoang chỉ được Nhà nước thừa nhận khi được cơ quan quản lý hành chính về đất đai ở địa phương phê duyệt, chấp thuận. Trong trường hợp này, mặc dù ông Th cho rằng mình đã khai hoang đất nhưng không được chính quyền địa phương xác nhận và ông Th cũng không thực hiện việc đăng ký hồ sơ địa chính. Vì vậy, không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất khai hoang cho ông Th.

[5.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, kèm theo Đơn khởi kiện, ông Th xuất trình Giấy bán đất ngày 12/6/2004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2005 được lập giữa ông và bà H nhưng các tài liệu này là

bản photocopy nên không phải là chứng cứ, không có giá trị chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, ông Th còn trình bày vào ngày 05/7/2007, ông Phạm Văn V1 (con trai bà H) thoả thuận với ông Th nếu muốn nhận chuyển nhượng đất của bà H thì phải trả thêm cho ông V1 400.000.000 đồng; ông Th đồng ý và các bên đã bàn giao tài sản và thanh toán tiền. Lời trình bày của ông Th được ông V1 thừa nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông V1 lại có lời khai cho rằng việc lập Giấy thỏa thuận ngày 05/7/2007 chỉ là hình thức ghi nhận lại nội dung đã thỏa thuận giữa ông Th và bà H trước đó mà không có thỏa thuận chuyển nhượng nào khác. Như vậy, lời khai của ông V1 và lời khai của ông Th là có mâu thuẫn, không thống nhất, không phù hợp với thực tế khi ông Th phải trả hai lần tiền để nhận cùng một diện tích đất của bà H.

[5.3] Ngoài ra, hồ sơ vụ án còn thể hiện: Vào ngày 05/5/1990, ông V1 đã lập giấy sang nhượng lại toàn bộ tài sản trên cho đại diện của Lâm trường PT, có xác nhận của chính quyền địa phương, trong đó có bản chính sơ họa đồ khu đất mà bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông C vào ngày 11/11/1988. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V1 xác nhận sống cùng với bà H cho tới lúc bà H chết vào năm 2013 nên khi ông V1 chuyển nhượng đất cho Lâm trường PT trồng cây phi lao, đến năm 1998 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Tý thì bà H có biết nhưng không có ý kiến gì. Trên thực tế, gia đình bà H không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất từ năm 1990; việc lập thủ tục đăng ký hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc bà H có quyền sử dụng đất hợp pháp. Như vậy, xét cả dưới góc độ cơ sở pháp lý và thực tế thì bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên. Do không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên cả bà H và ông V1 đều không phải là chủ thể có đầy đủ thẩm quyền để xác lập giao dịch chuyển nhượng với ông Th. Trong trường hợp, giữa ông Th và những người thừa kế của bà H có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu có, sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[5.4] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai PT lập ngày 06/6/2023 thể hiện tổng diện tích đo đạc theo chỉ dẫn của ông Th là 23.337,8m^2 đất. Theo Công văn số 3133/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/6/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận xác định điện tích 23.337,8m^2 đất chồng lấn với diện đất đã cấp giấy chứng nhận cho Công ty TNHH ĐTQ là 11.555,5 m^2; chồng lấn với đất rừng do Ban Quản lý rừng phòng hộ Hồng Phú quản lý đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận giao Công ty TNHH ĐTQ thuê đất tại Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 là 10.334 m^2; diện tích còn lại 1.448,3 m^2 nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ. Như vậy, toàn bộ diện tích 23.337,8m^2 đất trên chồng lấn với diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thu hồi để giao cho Công ty TNHH ĐTQ theo Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005. Tại Báo cáo kết quả xác minh số 3018/BC-CAPT-CSKT ngày 10/12/2021 của Công an thành phố PT

xác định: Vào khoảng đầu tháng 9/2021, ông Th cùng một số người dân vào đất của Dự án để khoan giếng nước, dựng lán trại và tiến hành xây dựng tường rào bao quanh khu đất có diện tích 22.060,7m^2. Do đó, chỉ có cơ sở xác định ông Th có hành vi tác động trên đất tranh chấp từ năm 2021.

[5.5] Với những căn cứ trên cho thấy ông Th không có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất trên nên việc ông Th khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận hủy một phần Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24 tháng 03 năm 2005 của Ủy ban nhân tỉnh Bình Thuận và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 829518 do sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/12/2022 cho Công ty TNHH ĐTQ đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th đề nghị hủy các quyết định hành chính nêu trên là đúng pháp luật.

[5.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Th và ông Phạm Văn V1 kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi được nội dung quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Người bị kiện là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Th phải chịu. Ông Phạm Văn V1 là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 299 Luật tố tụng hành chính.

Chấp nhận việc rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-HC ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th do ông Nguyễn Văn K đại diện; không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn V1 và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Áp dụng: Luật Đất đai năm 1987; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th về việc:

Hủy một phần Quyết định số 672/QĐ-UBBT ngày 24/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH ĐTQ thuê đất để xây dựng Khu du lịch tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận;

Huỷ một phần giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DH 829518, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/12/2022 cho Công ty TNHH ĐTQ, tại thửa số 54, tờ bản đồ số 31, toạ lạc tại xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn Th tự chịu số tiền đã chi 7.456.000 đồng.

3. Về án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0008298 ngày 10/02/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Ông Th đã nộp đủ.

Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số 0000422 ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận. Ông Phạm Văn V1 được miễn. Ông V1 được nhận lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000421 ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm số 172/2024/HC-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA - NTHN.

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

Ngô Mạnh Cường