| | |
|---|---|
| **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: 147/2020/HC-PT
Ngày: 26 - 5 - 2020
V/v Khiếu kiện quyết định hành chính về 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:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc – 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 Hồ Sỹ Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, 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: 534/2019/TLPT-HC ngày 16 tháng 9 năm 2019 về việc "Khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại trong lĩnh vực quản lý đất đai và yêu cầu thực hiện hành vi hành chính".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2018/HCST ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 664/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Bà Trương Thị S, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: khu thương mại B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S: Bà Nguyễn Thị Lệ H

Địa chỉ: đường X, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người bị kiện*:

1/. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận:

+ Ông Hồ Thiện H - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài

nguyên và Môi trường. (có mặt)

+ Bà Nguyễn Ngọc K – Cộng tác viên Trung tâm tư vấn pháp lý Hội Luật gia tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện H:

+ Ông Huỳnh Tấn Kh – Phó trưởng phòng phụ trách Tài nguyên và Môi trường huyện. (có mặt)

+ Ông Trương Quang Anh T – Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai H. (có mặt)

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

1/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thiện H – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường. (có mặt)

2/. Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/. Công ty TNHH thương mại xây dựng K

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường Tr, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH thương mại xây dựng K: Luật sư Phạm Thị Thanh H – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người kháng cáo*: Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Người khởi kiện bà Trương Thị S trình bày:*

Bà Trương Thị S khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Hủy Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của Chủ tịch UBND huyện H về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị S.

+ Hủy Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph.

+ Hủy hoặc sửa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 339946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị:

+ Hủy Thông báo số 222/TB-UBND ngày 21/8/2017 của UBND huyện H về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Hủy Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 339946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

Căn cứ khởi kiện:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 45, diện tích 20.655,9m$^2$ mà bà S đang có khiếu kiện có nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn M, cư ngụ tại thôn H1, xã T, huyện H vào năm 2001-2002, thời điểm chuyển nhượng đất này chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà S có thuê nhân công, mua giống cây bàng Đài Loan, cây xà cừ, cây dừa lùn, cây dầu lông và tiến hành trồng cây trên đất. Tuy nhiên, do số lượng cây trồng chết nhiều nên bà có trồng dặm trên đất thêm 02 đợt nữa. Bà S có giấy xác nhận nguồn gốc đất ghi ngày 02/02/2017 được những người chứng kiến việc bà S mua đất và bà S thuê trồng cây xác nhận. Sau đó, đất của bà được đo đạc theo đề án 920 của tỉnh Bình Thuận, xác định thửa đất số 93, diện tích 20.655,9m$^2$, quy chủ cho bà S; sau khi đo đạc, bà S có liên hệ với UBND xã T để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, nhưng UBND xã T có trao đổi là chờ đợt đăng ký kê khai cấp giấy cùng các hộ dân. Năm 2013-2014, bà S tiếp tục đưa xe vào để cày đất với mục đích trồng cây. Đến năm 2016, bà S tiếp tục có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận số CA 111747 vào ngày 01/6/2016.

Bà S sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp, được đo đạc quy chủ theo đề án 920 của UBND tỉnh Bình Thuận, cho nên việc bà S được UBND huyện cấp giấy chứng nhận số CA 111747 vào ngày 01/6/2016 là hoàn toàn đúng với các quy định của pháp luật đất đai.

UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph, trong đó có diện tích đất 19.099,3m$^2$ (nằm trong 20.655,9m$^2$) mà bà S đã được cấp giấy chứng nhận tại giấy chứng nhận QSD đất số CAI 11747 là chưa đúng quy định của pháp luật đất đai về thu hồi đất. Bà S không biết việc này, mặt khác thửa đất của bà S là thửa số 93, còn thửa đất mà Ủy ban cho Công ty K thuê là thửa số 53, không liên quan gì với nhau.

Do đó, việc UBND huyện H ban hành Quyết định số 02 ngày 05/4/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà S, không chấp nhận việc hủy bỏ Thông báo 222

ngày 21/8/2017 về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số CAI 11747 là không có căn cứ pháp luật.

*Người bị kiện UBND huyện H trình bày:*

Trong diện tích 20.655,9m$^2$ đất thuộc thửa đất số 93, tờ bản đồ số 45 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CA 111747 ngày 01/6/2016 cho bà Trương Thị S thì có 19.099,3m$^2$ nằm trong diện tích 80.097m$^2$ đất được UBND tỉnh Bình Thuận thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê để đầu tư khu du lịch tại Quyết định 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh (thừa ủy quyền của UBND tỉnh Bình Thuận) cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 339946 ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

Do đó, việc UBND huyện H ban hành Thông báo số 222/TB-UBND ngày 21/8/2017 thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 111747 là đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai 2013, điểm b khoản 4 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 56 Điều 2 Nghị định 01/2017 ngày 06/01/2017.

Việc UBND huyện H ban hành Quyết định số 02 ngày 05/4/2018 về việc giải quyết khiếu nại của bà S là đúng với quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:*

UBND xã T là cơ quan trực tiếp quản lý đất đai, tại thời điểm bà S có đơn xin cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban có tiến hành kiểm tra thực địa và xác nhận theo hồ sơ đo đạc của Công ty tư vấn Đăk Lăk (trước đó bà S không tác động gì trên đất), sau đó Ủy ban xã xác nhận nguồn gốc đất và chuyển lên cấp có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận cho bà S. Thời điểm bà S có đơn xin cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban xã chưa cập nhật kịp việc Ủy ban tỉnh đã có Quyết định cho Công ty K thuê phần đất chồng lấn với diện tích mà bà S xin đăng ký; sau này Ủy ban xã mới cập nhật và biết Ủy ban tỉnh cho Công ty K thuê đất từ năm 2009, với diện tích 80.097m$^2$ đất, tuy nhiên phần diện tích đất mà Công ty thuê không xác định rõ ranh giới (về vấn đề này Ủy ban xã sẽ kiểm tra lại hồ sơ địa chính và báo cáo lại cho Tòa án); thực tế thì công ty K không tác động gì trên đất, theo Ủy ban xã được biết thì vào năm 2016 Sở Tài nguyên và môi trường có mời Công ty K để làm việc liên quan đến việc Công ty không tác động trên đất và Công ty đã xin gia hạn.

Đối với việc bà S cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông M thì Ủy ban xã xác nhận là có nhưng diện tích đất chuyển nhượng không phải là thửa đất 93 mà là một diện tích đất khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường trình bày:*

Việc UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 về việc thu hồi và cho Công ty TNHH Thương mại xây dựng K

thuê để đầu tư khu du lịch suối khoáng Ph, sau đó Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh (thừa ủy quyền của UBND tỉnh Bình Thuận) đã ký hợp đồng cho thuê đất đối với Công ty K, đồng thời cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 339946 ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K là đã thực hiện đúng với các trình tự, thủ tục mà pháp luật đất đai đã quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K trình bày:*

Việc UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 về việc thu hồi và cho Công ty TNHH Thương mại xây dựng K thuê để đầu tư khu du lịch suối khoáng Ph, sau đó Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh (thừa ủy quyền của UBND tỉnh Bình Thuận) đã ký hợp đồng cho thuê đất đối với Công ty K, đồng thời cấp giấy chứng nhận QSD đất số AP 339946 ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K là đã thực hiện đúng với các trình tự, thủ tục mà pháp luật đất đai đã quy định; sau khi ký hợp đồng thuê đất thì Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, đồng thời tiến hành phát quang và trồng cây trên đất, trong thời gian đợi giấy phép khai thác mỏ khoáng để thực hiện dự án thì số cây trồng chết nhiều và Công ty tiến hành trồng lại và không có ai can ngăn. Đến ngày 29/3/2017, UBND huyện H có kiểm tra và lập biên bản hiện trạng trên đất thì hiện trạng phần đất 20.655,9m$^2$ mà UBND huyện H cấp cho bà S tại giấy chứng nhận QSD đất số CA 111747 nằm trong tổng diện tích 80.097m$^2$ mà UBND tỉnh đã cho Công ty K thuê, tại thời điểm này hiện trạng của khu đất là cây cỏ, cây chồi và một số cây keo lá tràm dọc theo ranh đất.

Vào khoảng cuối tháng 8/2018, Công ty phát hiện một khu đất nằm trong dự án của Công ty đã bị cày xới, trồng keo lá tràm và qua việc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thì Công ty mới biết người trồng cây keo lá tràm trên đất của Công ty là bà S; hành vi bà S chiếm đất của Công ty để trồng cây keo lá tràm là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của Công ty, vi phạm Luật đất đai, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2018/HC-ST ngày 27 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

Áp dụng Điều 32 Luật Đất Đai năm 2003, Điều 64 Luật Đất Đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nôp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S:

+ Hủy Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 03/5/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP 339946 do Sở Tài Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại xây

dựng K.

+ Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận thực hiện nhiệm vụ theo pháp luật.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu hủy Thông báo số 222/TB-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 111747 và hủy Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị S.

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

Ngày 24/6/2019, Công ty TNHH thương mại xây dựng K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty TNHH thương mại xây dựng K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của người khởi kiện. Bà S không khiếu kiện về việc yêu cầu thu hồi dự án do không tác động đến dự án. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cần phải thu hồi đối với diện tích đất Công ty K thuê là không có cơ sở. Vị trí đất Công ty K thuê đã được UBND xã quản lý nên việc UBND tỉnh thu hồi để giao cho Công ty K là đúng quy định pháp luật. Bà S cho rằng phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà S nhưng không có giấy tờ chứng minh, không có quá trình sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty K, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị S trình bày: Bà S có nhận chuyển nhượng từ ông M, có tác động đến đất, thể hiện bằng việc có trồng cây. Biên bản xác minh của UBND huyện có ghi nhận trên đất có một số cây trồng. Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án thể hiện trên đất có một số trụ xi măng. Về phía Công ty K không có tác động gì đến đất. UBND tỉnh ra quyết định giao đất cho Công ty K là sai, gây thiệt hại cho bà S. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là trái quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Bình Thuận trình bày: Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty K là đúng quy định pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là không đúng quy định pháp luật nên sau đó UBND huyện đã ra thông báo thu hồi và giải quyết khiếu nại cho bà S là có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện H trình bày: Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà S là đất trống, không có việc canh tác, sử dụng đất. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là đúng quy

định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà S.

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: Nhận thấy bản đồ địa chính xác nhận đất đã được quy chủ cho bà S. Công ty K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chồng lấn. Tại thời điểm bà S xin cấp giấy chứng nhận phần đất này không có ai sử dụng. UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai. Do diện tích đất 19.000$m^2$ thuộc thửa 93 đã được quy chủ cho bà S. UBND tỉnh không có quyết định thu hồi đất của bà S mà cấp cho Công ty K là không đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH thương mại và xây dựng K nộp trong hạn luật định, nên có cơ sở chấp nhận xem xét yêu cầu kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Công ty TNHH thương mại và xây dựng K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, đại diện Ủy ban nhân dân huyện H, đại diện Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, đại diện Ủy ban nhân dân xã T vắng mặt và đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Công ty TNHH thương mại xây dựng K kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc đề nghị hủy Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 8/5/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph và yêu cầu của bà S về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP 339946 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 07/7/2009 cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng K.

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thương mại xây dựng K thấy rằng, việc giao đất cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê thực hiện

theo quy định của Luật đất đai năm 2003 với hình thức ký hợp đồng cho thuê. Để được ký hợp đồng thuê đất, Công ty TNHH thương mại xây dựng K đã thực hiện đúng theo quy định của Luật đất đai năm 2003, xin chủ trương đầu tư và được UBND tỉnh Bình Thuận chấp thuận.

Ngày 08/5/2009, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 1261 về việc thu hồi 80.097m$^2$ đất, thuộc các thửa đất số 27, 28, 38, 39, 26, 37, kèm theo bản đồ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận đo vẽ ngày 14/01/2009, tọa lạc tại xã T, huyện H (nay là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 03), để cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp GCN số AP 339946 ngày 07/7/2007 cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K, đều xác định: diện tích đất cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê là đất bằng chưa sử dụng, do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Tuy nhiên, thực tế diện tích đất cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K sau khi được thuê chỉ có 78.032m$^2$ (giảm 2.065m$^2$). Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, trong diện tích đất này có 19.099,3m$^2$ là đất trồng cây lâu năm bà S là người sử dụng theo bản đồ địa chính và dữ liệu quản lý đất đai được xác lập theo Quyết định 920 ngày 01/4/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên, việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất của bà S chỉ mới được thực hiện từ thời điểm năm 2016, sau khi diện tích đất trên đã được UBND tỉnh Bình Thuận chấp nhận chủ trương đầu tư và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất.

Tại thời điểm bà S có đơn xin cấp giấy chứng nhận thì Ủy ban có tiến hành kiểm tra thực địa và xác nhận theo hồ sơ đo đạc của Công ty tư vấn Đăk Lăk (trước đó bà S không tác động gì trên đất), sau đó Ủy ban xã xác nhận nguồn gốc đất và chuyển đến cấp thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận cho bà S. Việc xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất của UBND xã T cho bà S là không đúng thực tế quản lý đất vì thời điểm bà S kê khai xin cấp giấy chứng nhận thì UBND tỉnh Bình Thuận đã có Quyết định cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê phần đất mà bà S xin đăng ký.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận, xác định diện tích đất và nguồn gốc đất, loại đất cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê chưa đúng hiện trạng, chưa có Quyết định thu hồi đất của hộ đang sử dụng nằm trong diện tích đất cho thuê; đã vi phạm Điều 32 Luật Đất Đai năm 2013. Tuy nhiên, thời gian Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất, chưa có ai kê khai quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Vào trước thời điểm bà S kê khai quyền sử dụng đất, UBND xã T xác định bà S không có tác động gì trên đất. Các xác nhận về nguồn gốc, và quá trình sử dụng đất mà bà S xuất trình đều được lập sau thời điểm diện tích đất này đã cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê, đều không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng, quản lý đất đai nên không được công nhận.

Thời điểm bà S đăng ký kê khai quyền sử dụng đất vào năm 2016, diện tích đất đã được chấp nhận chủ trương đầu tư, phê duyệt sử dụng đất và đã cho được cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K ký hợp đồng thuê. Bà S hoàn toàn không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định

của Luật đất đai năm 2003 (Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, Điều 101 Luật đất đai năm 2013).

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 32 Luật đất đai năm 2013 cho rằng "Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó". Tuy nhiên, vào thời điểm cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất, không có bất kỳ ai đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Việc sử dụng đất như bà S trình bày chỉ được xác nhận nhiều năm sau khi Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê đất thể hiện tính không xác thực của giấy xác nhận này. Trích lục bản đồ địa chính 920 (bút lục 161) thể hiện việc quy chủ diện tích đất 20.655,9m$^2$ tại thửa đất số 93 cho bà Trương Thị S là không phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng đất tại địa phương. Ngoài ra, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K được thực hiện theo Luật đất đai năm 2003 chứ không phải năm 2013 như Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn.

Sau khi được thuê đất, việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH thương mại xây dựng K như thế nào không nằm trong phạm vi giải quyết của vụ án này.

Do vậy, người khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 1261 ngày 08/5/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận; đồng thời hủy toàn bộ GCN số AP 339946 ngày 07/7/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

[3] Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty TNHH thương mại xây dựng K không phải chịu án phí hình sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính; Điều 31, Điều 32, Điều 33, Điều 34 của Nghị quyết số 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 yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH thương mại xây dựng K. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2018/HC-ST ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc đề nghị hủy:

- Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 08/5/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi và cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K thuê

đất để đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng Ph;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 339946 ngày 07/7/2007 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K.

- Thông báo số 222/TB-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 111747.

- Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc giải quyết khiếu nại của bà Trương Thị S.

2/. Về án phí: Bà S phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0022812 ngày 14/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

UBND tỉnh Bình Thuận, Ủy ban nhân dân huyện H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Công ty TNHH thương mại xây dựng K 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm theo biên lai thu số 0027443 ngày 15/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

| **Các Thẩm phán** | | **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa** |
|---|---|---|
| **Phạm Công Mười** | **Lê Thành Văn** | **Trần Thị Thu Thủy** |