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: 73/2018/HC-PT
Ngày: 28 - 3 - 2018
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: Ông Phạm Công Mười

Các thẩm phán: Ông Phan Thanh Tùng

Ông Lê Hoàng Tấn

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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:Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 28tháng03năm 2018 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: 542/2017/TLPT-HC ngày15tháng 12 năm 2017 về việc "Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý đất đai".

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 1274/2017/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minhbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2018/QĐ - PT ngày 07 tháng 3năm 2018giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn H (Công ty H).

Địa chỉ: Đường L, phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Trần Việt C, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Đường T, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bị kiện*:

1/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T1, phường T2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Uỷ ban nhân dân Quận X (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T1, phường T2, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Nguyễn Văn U– có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện công ty Trách nhiệm hữu hạn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn H do ông Nguyễn Thế T3 làm đại diện trình bày:

Ngày 15/7/1993, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H ký Hợp đồng số 04/HĐ/93 với Uỷ ban nhân dân xã A, huyện T4, Thành phố Hồ Chí Minh thuê 6.890m^2 đất thuộc lô số 405 tờ bản đồ số 3 xã A, huyện T4 để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh. Được sự chấp thuận của Uỷ ban nhân dân huyện T4, Uỷ ban nhân dân Quận X, Sở công nghiệp theo các tài liệu như: Đơn xin mở rộng xưởng sản xuất ngày 05/10/1998 do Uỷ ban nhân dân Quận X duyệt ngày 03.12.1998; Quyết định chấp thuận cho mở xưởng của Sở công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/12/1998; Giấy phép san lấp mặt bằng số 39/GP-UB-QLĐT ngày 09/04/1999 của Uỷ ban nhân dân Quận X, Công ty H đã thực hiện việc san lấp và gia cố bờ bao, mở rộng đường ra vào và lắp đặt hệ thống thoát nước kênh nội đồng, xây dựng xưởng sản xuất, công trình xây dựng khác…, bồi thường một căn chòivà hoa màu trên đất choHợp tác xã nông nghiệp A với số tiền 5.000.000đồng.

Ngày 01/04/1999, Công ty H tiếp tục ký Hợp đồng thuê đất số 34/HĐ-UB-TCKH với Uỷ ban nhân dân Quận X với thời hạn 1,5 năm, trả tiền thuê cho Uỷ ban nhân dân phường A và sử dụng đất đúng mục đích, liên tục đến nay. Đồng thời Công ty H đã từng được hướng dẫn để làm thủ tục xin hợp thức hóa khu đất thuê để được sử dụng lâu dài ổn định, đã thực hiện kê khai sử dụng đất ngày 24/11/2000.

Ngày 19/7/2011, Ủy ban nhân dân Quận X có Văn bản số 2531/UBNDQ2-TCKH đề nghị Công ty H thanh lý hợp đồng, di dời và bàn giao mặt bằng trong thời hạn 06 tháng. Sau đó Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và các ban ngành Quận X cũng đã tiến hành khảo sát xác nhận hiện trạng, lập phương án bồi thường tài sản trên đất.

Ngày 07/4/2016, Uỷ ban nhân dân Quận X ban hành Văn bản số 1109/UBND-Q2đề nghị Công ty H trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký công văn này phải di dời và bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Quận X. Trường hợp Công ty H không bàn giao mặt bằng, Uỷ ban nhân dân Quận X sẽ xử lý vi phạm và thu hồi đất công theo quy định.

Sau khi Công ty H khiếu nại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 2838/QĐ-UBND-TNMT ngày 17/8/2016 có nội dung: Việc ban hành Văn bản số 1109/UBND-Q2 ngày 07/04/2016 là đúng quy định pháp luật, không chấp nhận đơn khiếu nại của Công ty H cũng như yêu cầu giải quyết việc bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H khi thu hồi đất. Quyết định

này cho rằng Công ty H đã hưởng nhiều ưu đãi nên từ chối lập hồ sơ bồi thường khi thông báo thu hồi đất là không đúng, vi phạm về trình tự thủ tục thu hồi đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh - phát triển kinh tế xã hội được quy định tại Điều 69 Luật Đất đai 2013. Theo Công ty, giá cho thuê và việc không điều chỉnh giá cho thuê là do Uỷ ban nhân dân Quận X quyết định, ngoài ta, tại Điều V Hợp đồng thuê đất số 34/HĐ-UB-TCKH ngày 1.4.1999 quy định "Hai bên thoả thuận giải quyết tài sản của công ty gắn liền với việc sử dụng mặt bằng khi Nhà nước quy hoạch theo quy định của pháp luật".

Nay Công ty H khởi kiện yêu cầu hủy Văn bản số 1109/UBND ngày 7/4/2016 của Uỷ ban nhân dân Quận X và Quyết định số 2838/QĐ-UBND-TNMT ngày 17/8/2016 của Chủ tịch Uỷ ban nhân dân Quận X. Yêu cầu Uỷ ban nhân dân Quận X ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai và xem xét, lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ đối với việc thu hồi đất với số tiền là 21.731.352.033đồng bao gồm chi phí đầu tư vào đất, chi phí tháo dỡ, vận chuyển và lắp đặt lại nhà xưởng tại nơi sản xuất mới; hỗ trợ ngừng việc; hỗ trợ ngừng sản xuất kinh doanh; bồi thường hoa màu, các công trình trên đất và tài sản khác

* Người bị kiện Chủ tịch Uỷ ban nhân dân Quận X và Ủy ban nhân dân Quận X có văn bản trình bày:

Ngày 15/7/1993, Ủy ban nhân dân xã A ký Hợp đồng số 04/HĐ.03 cho Công ty H thuê khu đất diện tích 6.890m^2, vị trí thuộc thửa đất số 405 tờ bản đồ số 3 (tài liệu 299/TTg) tại xã A, huyện T4 nay là phường A, Quận X. Sau đó Ủy ban nhân dân xã A ký thêm nhiều phụ lục hợp đồng với Công ty H, gia hạn hợp đồng thuê đến hết ngày 30/12/1998.

Ngày 01/4/1999, Ủy ban nhân dân Quận X ký Hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH cho Công ty H thuê khu đất diện tích 6.890m^2 nêu trên để xây dựng tạm văn phòng làm việc và nhà xưởng sản xuất sản phẩm cơ khí trong thời gian chưa quy hoạch với thời hạn 1,5 năm (từ ngày 01/01/1999 đến ngày 30/6/2000. Tại Điều IV hợp đồng có quy định "… Khi có nhu cầu quy hoạch, bên cho thuê căn cứ quyết định của cấp có thẩm quyền sẽ báo trước cho bên thuê thời gian 6 tháng để chuẩn bị thu xếp trả lại mặt bằng và bên cho thuê không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do bị gián đoạn sản xuất kinh doanh cho bên thuê…".

Ngày 16/11/1998, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1042/QĐ-TTg về phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị A – A1 với quy mô khoảng 140ha thuộc các phường B, B và A, Quận X.

Ngày 13/8/1999, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 783/QĐ-TTg về thu hồi khu đất diện tích 1.310.915m^2 thuộc phường Bình Khánh, Bình An, A, Quận X và giao Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố đầu tư xây dựng đồng bộ thống nhất hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội theo Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 06/6/2011, Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 7226/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, khu đất mà Công ty H đang thuê thuộc quy hoạch một phần là đất cây xanh, một phần là đường dự phóng, một phần là đất công trình công cộng (Trung tâm y tế dự phòng 2.289m^2).

Do đã hết thời hạn cho thuê và khu đất thuộc quy hoạch cây xanh, đường giao thông và Trung tâm y tế dự phòng cần sớm thu hồi mặt bằng, thực hiện quy hoạch nên Ủy ban nhân dân Quận X có Văn bản số 2531/UBND-TCKH ngày 19/7/2011 đề nghị Công ty H phối hợp với các phòng ban chức năng của quận tiến hành thanh lý hợp đồng, đóng tiền thuê mặt bằng bổ sung đến tháng 6/2011, di dời và bàn giao mặt bằng theo quy định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký văn bản này.

Ngày 27/3/2012, Ủy ban nhân dân Quận X có Công văn số 905/UBND-TCKH thống nhất gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng theo đề nghị của Công ty H đến tháng 4/2012, đồng thời đề nghị Công ty phải tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 27/4/2012. Tuy nhiênđến nay Công ty vẫn chưa thực hiện.

Ngày 07/4/2016, Ủy ban nhân dân Quận X có Văn bản số 1109/UBND đề nghị Công ty H trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký công văn này phải tiến hành di dời và bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Quận X để thực hiện dự án Khu đô thị mới A – A1 (131ha) tại phường A, Quận X.

1. Việc Công ty H cho rằng Hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH ngày 01/4/1999 có thời hạn nhưng sau khi hết thời hạn hợp đồng, hai bên không ký lại hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng nào khác nên đã chuyển sang hợp đồng không xác định thời hạn và phải được tiếp tục sử dụng đất là không có cơ sở vì căn cứ điểm a Khoản 1, Khoản 2 Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Điểm a Khoản 1: Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê;

- Khoản 2: Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thoả thuận của các bên.

Do Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định thu hồi đất nên khi hết hạn hợp đồng thì không có cơ sở và không được phép ký lại hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian thuê đất. Việc Công ty được tiếp tục sử dụng đất là do Ủy ban nhân dân Quận X chưa tổ chức giải phóng mặt bằng, nay cần thiết phải thực hiện dự án xây dựng Trung tâm y tế dự phòng theo Quyết định số 7226/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận Xnên Công ty H phải bàn giao mặt bằng không điều kiện.

2. Về vấn đề Công ty H yêu cầu bồi thường, hỗ trợ các khoản như chi phí đầu tư vào đất; công trình xây dựng trên đất, hoa màu, cây trồng; chi phí tháo

dỡ, di dời, vận chuyển ; hỗ trợ ngừng việc, ngừng sản xuất kinh doanh với tổng số tiền là 21.731.352.033 đồng là không có cơ sở vì Công ty đã sử dụng đất 23 năm với giá thuê không thay đổi 9.000đồng/m^2 = 62.000.000 đồng/năm, trong đó có 16 năm hết hạn thuê đất nhưng vẫn được sử dụng, và từ năm 2009 đến nay không nộp tiền thuê đất nên xem như chi phí đầu tư vào đất đã được khấu hao nên không có cơ sở để bồi thường chi phí đầu tư vào đất. Từ năm 2011 đã có thông báo đề nghị di dời và bàn giao mặt bằng, đến nay vẫn chưa di dời nên không có cơ sở hỗ trợ ngừng việc, ngừng sản xuất kinh doanh.

Ngoài phần đất này, Ủy ban nhân dân Quận X còn tạo điều kiện cho Công ty được sử dụng nhiều khu đất khác trên địa bàn quận.

3. Về việc ban hành quyết định thu hồi đất.

Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định thu hồi và giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố thực hiện Dự án đầu tư hạ tầng cơ sở Khu đô thị A – A1, trong đó có khu đất Công ty H nên không cần có quyết định thu hồi đất nào khác nữa.

Do đó, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X ban hành Quyết định số 2838/QĐ-UBND-TNMT ngày 17/8/2016 không công nhận đơn khiếu nại của Công ty TNHH H là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án hành chính sơ thẩm 1274/2017/HC-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 3 Điều 32, Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116, Điều 158, Điều 193, Điều 206 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Luật khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1/ Bác khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H yêu cầu hủy Văn bản số 1109/UBND ngày 07/4/2016 của Ủy ban nhân dân Quận X về thông báo di dời và bàn giao mặt bằng và Quyết định số 2838/QĐ-UBND-TNMT ngày 17/8/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X về giải quyết khiếu nại.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiệncủa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H về vấn đề bồi thường, hỗ trợ.

Tuyên bố việc Uỷ ban nhân dân Quận X không bồi thường, hỗ trợcho Công ty Trách nhiệm hữu hạn H khi yêu cầu di dời và bàn giao phần đất 6.890m^2 là chưa đúng thỏa thuận và chưa đúng quy định pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân Quận X có trách nhiệm giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn H theo đúng quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phívà thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2017 người khởi kiện Công ty H kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị hủy văn bản số 1109/UBND ngày 07/4/2016 của Uỷ ban nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 2838 ngày 17/8/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X Thành phố Hồ Chí Minh, lập hồ sơ bồi thường hỗ trợ đối với việc thu hồi đất và ban hành quyết định thu hồi theo quy định của Luật Đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có quan điểm như sau:

-Việc Ủy ban nhân dân Quận X ra Thông báo yêu cầu Công ty H phải giao mặt bằng vì lý do hết thời hạn cho thuê là đúng với quy định của pháp luật.

- Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, ngoài diện tích thuê là 6.890m^2 trong quá trình sử dụng, Công ty H đã nhận chuyển nhượng của nhiều hộ dân với diện tích đất khoảng hơn 1.500m^2 và đã xây nhà xưởng. Tuy nhiên bản vẽ đi kèm thông báo bàn giao mặt bằng của UBND Quận X đã lập luôn cả diện tích đất này mà không tách riêng, cũng như không xác định vị trí, tứ cận, giáp ranh giữa hai diện tích đất này là không phù hợp.

- Việc cấp sơ thẩm nhận định và tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H về vấn đề yêu cầu bồi thường, hỗ trợ là đúng, tuy nhiên không tuyên cụ thể về nội dung này nên không thể thi hành trên thực tế.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập có tại hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía người khởi kiện Công ty H tiếp tục kháng cáo cho rằng: Các văn bản, thông báo, quyết định ban hành về việc thu hồi đất của Ủy ban nhân dân Quận X đều không tuân thủ đầy đủ trình tự thủ tục khi thu hồi đất của tổ chức đang sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai. Khi thu hồi đã không thực hiện các chính sách bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Từ đó, đương sự đề nghị hủy các văn bản số 1109/UBND ngày 07/4/2016 của Ủy ban nhân dân Quận X và Quyết định số 2838/QĐ ngày 17/8/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận X lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ với việc thu hồi đất và ban hành quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với các yêu cầu vừa nêu trên của phía người khởi kiện, qua xem xét các chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án, cùng các quy định của pháp luật có liên quan, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Việc Ủy ban nhân dân Quận X – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 1109/UBND ngày 07/4/2016 về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hiệp Lực phải tiến hành di dời và bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Quận X để thực hiện dự án Khu đô thị mới A – A1 được dựa trên cơ sở Hợp đồng cho thuê đất số 04/HĐ.03 ngày 15/7/1993 được ký kết giữa Uỷ ban nhân dân Quận X và Công ty Trách nhiệm hữu hạn H. Theo đó, Uỷ ban nhân dân Quận X cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn H thuê khu đất có diện tích 6.890m^2 để xây dựng văn phòng làm việc và khu nhà nghỉ thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 03 tại xã A, huyện T4 (nay là Phường A, Quận X). Trong quá trình thuê đất, giữa các bên đã ký một số phụ lục hợp đồng về việc gia hạn thời gian thuê đến hết ngày 30/12/1998, sau đó ngày 01/4/1999 các bên tiếp tục ký hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH tiếp tục cho Công ty H thuê diện tích đất trên thời hạn 1,5 năm (từ ngày 01/01/1999 đến ngày 30/6/2000).

Ngày 13/8/1999, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số783/QĐ-TTg về việc thu hồi khu đất thuộc phường B, B và A – Quận X và giao cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà Thành phố đầu tư xây dựng đồng bộ thống nhất hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội Khu đô thị A – A1. Theo đó, khu đất hiện Công ty H đang thuê sử dụng thuộc quy hoạch một phần là đất cây xanh, một phần là đường dự phóng, một phần là đất công trình công cộng theo Quyết định số 7226/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận X.

Đối chiếu nội dung thỏa thuận tại bản hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH ngày 01/4/1999 tại Điều IV đã thể hiện nội dung: *"Khi có nhu cầu quy hoạch bên A căn cứ quyết định của cơ quan có thẩm quyền sẽ báo trước cho bên B thời hạn 06 tháng để chuẩn bị thu xếp, trả lại mặt bằng"*.

Như vậy, đã cho thấy ở trường hợp này, việc Ủy ban nhân dân Quận X căn cứ thời hạn và nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thuê đất, ban hành công văn yêu cầu Công ty H phải di dời, bàn giao mặt bằng là có căn cứ và đúng pháp luật. Cũng theo đó, Quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X về việc bác khiếu nại của Công ty H, giữ nguyên Văn bản số 1109/UBND ngày 07/4/2016 của Ủy ban nhân dân Quận X là phù hợp.

[2] Đối với yêu cầu về việc bồi thường, hỗ trợ di dời của Công ty H, thấy rằng: Theo đơn khởi kiện của Công ty H yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận X bồi thường, hỗ trợ các khoản như chi phí đầu tư vào đất, công trình xây dựng trên đất, hoa màu, cây trồng; chi phí tháo dỡ, di dời, vận chuyển; hỗ trợ việc ngừng sản xuất kinh doanh, với tổng số tiền là 21.731.352.033 đồng xét thấy: Theo Điều V – Hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH ngày 01/4/1999 giữa Công ty H và Ủy ban nhân dân Quận X đã thể hiện việc thỏa thuận giữa các bên như sau:

"Hai bên thỏa thuận giải quyết tài sản của công ty gắn liền với việc sử dụng mặt bằng khi Nhà nước quy hoạch theo quy định của pháp luật".Chính vì vậy, việc tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung này để nhận định phần yêu cầu này của phía người khởi kiện là có cơ sở là phù hợp và có căn cứ. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án đã tuyên: *"Buộc Ủy ban nhân dân Quận X có trách nhiệm giải quyết bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H theo đúng quy định"*là chưa cụ thể, chưa rõ ràng và gây khó khăn cho việc thi hành án sau này. Điều này được thể hiện ở chỗ: Căn cứ nội dung tại hợp đồng số 34/HĐ-UB-TCKH ngày 01/4/1999 thì việc giải quyết các yêu cầu có liên quan của phía người khởi kiện phải được dựa trên cơ sở sự thỏa thuận của Công ty H và Ủy ban nhân dân Quận X. Trong khi đó, hồ sơ vụ án thể hiện tại chứng cứ là Báo cáo số 54/BC ngày 09/03/2015 và Tờ trình số 01 ngày 15/01/2016 của Ủy ban nhân dân Quận X về việc bồi thường, hỗ trợ di dời đối với Công ty H, theo đó số tiền theo tổng dự toán đề nghị bồi thường, hỗ trợ là: 5.368.870.686 đồng. Như vậy, căn cứ sự thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng và yêu cầu khởi kiện của phía Công ty H, các bên cần có sự thỏa thuận cụ thể về nội dung yêu cầu và số tiền về bồi thường hoặc hỗ trợ, nội dung và số tiền nào các bên đã thỏa thuận được thì cần ghi nhận, nội dung nào và số tiền cụ thể nào các bên không thỏa thuận được thì cần phải căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Từ đó mới đảm bảo được tính có căn cứ trong việc giải quyết yêu cầu của đương sự cũng như đảm bảo quyền tố tụng của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Bên cạnh đó, theo căn cứ đã thu thập và sự thừa nhận của cả phía người khởi kiện và bên bị kiện đều xác định: Diện tích đất mà Công ty H thuê trước đây là 6.890m^2 , tuy nhiên trong quá trình sử dụng, Công ty H đã nhận chuyển nhượng của các hộ dân lân cận, nên diện tích thực tế hiện nay là 8.439,3m^2 , bản vẽ hiện trạng đất kèm theo Công văn yêu cầu bàn giao mặt bằng của Ủy ban nhân dân Quận X chỉ xác định chung diện tích đất hiện Công ty H đang quản lý là 8.439,3m^2, đồng thời xác định diện tích dư ra này là đất do Nhà nước quản lý và không tách riêng phần mà Công ty đã nhận chuyển nhượng sau này là chưa phù hợp. Vì vậy, quá trình giải quyết cần phải làm rõ nội dung này, theo đó cần xác định rõ và cụ thể diện tích, vị trí, ranh giới, tứ cận đất như thời điểm cho thuê (của phần 6.890m^2), tách riêng diện tích đất mà Công ty H đã nhận chuyển nhượng để tránh ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4] Vì vậy, để đảm bảo cho việc giải quyết yêu cầu của đương sự một cách toàn diện, triệt để và cụ thể, nhằm tránh việc gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan và tổ chức, xét thấy cần hủy bản án của tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy Công ty H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 241 Luật tố tụng hành chính

Hủy toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 1274/2017/HC-ST ngày 22/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai giữa người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hiệp Lực đối với Ủy ban nhân dân Quận X và Chủ tịch Uỷ ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả Công ty Trách nhiệm hữu hạn H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0047996 ngày 23/10/2017 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn Dũng T5 nộp thay).

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 THADS TP.HCM;
- NKK (1);
- NBK (2);
- Lưu (3) 13b (Án39)

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

Phạm Công Mười