

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: 755/2024/HC-PT

Ngày: 22 - 7 - 2024

*“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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương;

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Bình - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 7 và ngày 22 tháng 7 năm 2024, 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: 346/2024/TLPT- HC ngày 06 tháng 4 năm 2024 về việc *“Khiếu kiện quyết định hành chính trong quản lý Nhà nước về đất đai”*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2020/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2147/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần X;

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Địa chỉ thường trú: Số E đường N, Phường I, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A đường số D, khu phố B, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Bà Dương Thị V1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A đường số H, khu phố B, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện: Ông Nguyễn Văn M - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số B đường T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện Công ty Cổ phần X và người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C.

- **Người kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc khu vật tư cũ là dãy nhà do chính quyền chế độ cũ xây dựng phục vụ cho hệ thống nhà tù Côn Đảo từ trước năm 1975, hiện nay không có hồ sơ lưu trữ thể hiện sự quản lý của nhà nước từ sau ngày 30-4-1975 đến nay theo kết luận của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số: 114/KL-TTr.NV5 ngày 06-7-2017.

- Nguồn gốc diện tích 1.024,2m² và căn nhà nát trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18 tại khu dân cư 6, huyện C do UBND huyện tạm giao cho Ban trạm lương thực-đại diện là ông Nguyễn Xuân L là nhân viên Trạm (theo Quyết định số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996; có kèm theo sơ đồ vị trí và biên bản bàn giao đất trên thực địa) để sử dụng vào mục đích chế biến và kinh doanh lương thực. Ban trạm lương thực quản lý sử dụng liên tục từ năm 1996 nay; quá trình sử dụng đất có tiến hành sửa chữa nhà vào năm 1996.

Năm 2002 Ban trạm lương thực đổi tên thành Công ty Cổ phần X (*Gọi tắt là Công ty X*) có trụ sở chính tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP HCM) và chi nhánh tại huyện C do ông Nguyễn Cao S làm đại diện tiếp quản Ban trạm lương thực trước đây (việc Công ty T2 đổi tên từ Ban trạm lương thực sang tên Công ty thì Công ty không làm hồ sơ và UBND huyện không có ý kiến từ đó đến nay).

- Về dự án Khu dân cư nông thôn huyện C được duyệt theo Quyết định số: 8693/QĐ-UBND ngày 08-11-2002 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND huyện C là chủ đầu tư dự án (lô K) và được HĐND tỉnh B thông qua tại Nghị quyết số: 57/2016/NQ-HĐND ngày 09-12-2016, với quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn được UBND tỉnh B duyệt tại Quyết định số: 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 - đây là dự án xây dựng khu dân cư nông thôn trung tâm huyện C, nhưng UBND huyện C tiến hành giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân vào năm 2005 là trái quy định pháp luật.

- Về thủ tục giao đất: Theo kết quả làm việc ngày 29-5-2017 với đoàn thanh tra huyện C đã thừa nhận khi giao đất cho 14/22 hộ gia đình, cá nhân thì UBND huyện không tiến hành thu hồi đất, không tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng cho những hộ gia đình đang sinh sống trực tiếp tại khu vực tư cũ (lô K). Do đó, việc giao đất từ năm 2005 của UBND huyện C là trái quy định pháp luật hiện hành, trái với quyết định số: 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 của tỉnh Bà Rịa

Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2016 trên địa bàn huyện C.

Trách nhiệm quản lý nhà đất của UBND huyện C từ năm 1988 thì UBND huyện không thể hiện sự quản lý của nhà nước đối với nhà đất tại khu vật tư cũ (lô K), không áp dụng biện pháp ngăn chặn nào khi người dân lấn, chiếm nhà, đất từ sau năm 1988 đến nay. Vì những căn cứ trên, UBND huyện C giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) năm 2005 cho các hộ dân khi chưa thu hồi đất, bàn giao đất trên thực địa là không đúng quy định Điều 32 Luật đất đai 2003, khoản 3 Điều 122 Luật đất đai 2013. Từ những sai phạm trên UBND huyện C đã thừa nhận tại Biên bản ngày 29-5-2017 với đoàn thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 10-02-2020, Công ty nhận được Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của UBND huyện C về việc thu hồi 1.024,2m² đất thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường V, huyện C để thực hiện Dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K (*Gọi tắt là Quyết định số 1738*), tuy nhiên không được xem xét bồi thường về đất, công trình xây dựng trên đất, bố trí tái định cư là trái quy định pháp luật, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, bởi những căn cứ sau:

Thứ nhất: Hiện nay, hệ thống đường giao thông, cơ sở hạ tầng tại khu vật tư cũ (lô K) bao gồm các tuyến đường: Võ Thị S1, Hồ Thanh T, Lê D, Phạm Văn Đ thì cơ sở hạ tầng đã được xây dựng hoàn thiện 100% và đưa vào sử dụng trên thực tế. Do đó, UBND huyện C lấy lý do triển khai dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật lô K để tiến hành thu hồi đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Việc UBND huyện C ủy quyền cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C làm chủ đầu tư dự án trên để sử dụng vào mục đích gì thì dự án không được công khai.

Thứ hai: Diện tích 1.024,2m² đất và căn nhà nát trên đất có nguồn gốc do UBND huyện C tạm giao cho gia đình bà Hoàng Thị Hồng V làm trạm kinh doanh lương thực theo Quyết định giao đất số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996 (*Gọi tắt là Quyết định số 130*) (Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất và Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 20-8-1996). Gia đình bà V đã tiến hành sửa nhà và trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất nêu trên từ năm 1996 để làm trạm kinh doanh lương thực sau này đổi tên thành Công ty Cổ phần X và quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà xưởng phục vụ cho hoạt động kinh doanh từ năm 1996 cho đến nay.

Thứ ba: Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20-3-2014 thì vị trí diện tích 1.024,2 m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18 được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất năm 2016 đã được tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 thì phần đất 1.024,2m² thuộc thửa đất số 11 được quy hoạch là khu dân cư nông thôn.

Như vậy, Công ty sử dụng vào mục đích để ở và kinh doanh là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất tại huyện C hiện nay được phê duyệt. Trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai, do đó 1.024,2m² đất đủ

điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18, Khoản 2 Điều 25 Nghị định 43 /2014/NĐ-CP.

Thứ tư: Theo Báo cáo số: 179/BC-TNMT ngày 13-3-2008 về hiện trạng đất tại lô K - của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C thì trường hợp của Trại kinh doanh lương thực (nay là Công ty Cổ phần X) đủ điều kiện để bố trí tái định cư theo quy định pháp luật.

Theo Báo cáo số: 1954/UBND-TNMT ngày 02-11-2014 của UBND huyện C gửi Thường trực Huyện C về việc báo cáo triển khai thực hiện Thông báo số: 389/TB-HU ngày 22-9-2014 tại Khu vật tư cũ và Báo cáo số: 323B/TNMT ngày 21/5/2015 của Phòng T gửi UBND huyện C về phương án dự kiến đề xuất bố trí, di dời các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại khu vật tư cũ (lô K) thì trường hợp của Công ty thuộc đối tượng được bồi thường về vật kiến trúc và hoa màu trên đất. Tuy nhiên, ngày 11-11-2019 UBND huyện C ban hành Văn bản số: 20/PA-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của Công ty để thực hiện dự án tuy nhiên không xem xét bồi thường bất kỳ một khoản nào cho Công ty là trái quy định pháp luật, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên cho thấy, dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K là không có thật bởi lẽ phần cơ sở hạ tầng đã được hoàn thiện và đưa vào sử dụng trên thực tế, do đó, UBND huyện C ban hành Quyết định thu hồi đất số 1738 là trái pháp luật.

Công ty đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 100 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (như đã phân tích), do đó đủ điều kiện để được bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành.

Do đó, Công ty khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau: Hủy Quyết định số 1738; Buộc UBND huyện C bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

Về căn cứ pháp lý thu hồi đất:

Căn cứ điểm d, khoản 3, Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013.

- Dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K được đồng ý về mặt chủ trương triển khai thực hiện tại các văn bản sau:

+ Quyết định số 8963/QĐ-UBND ngày 08-11-2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư số 1 - Trung tâm huyện C.

+ Công văn số 1304/UBND-TNMT ngày 28-7-2014 của UBND huyện C xin chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng công trình khu vật tư cũ lô K.

+ Thông báo số 377-TB/HU ngày 29-7-2014 của Huyện ủy C1 nhất trí cho chủ trương đầu tư xây dựng công trình khu vật tư cũ (lô K).

+ Công văn số 11/TTr-HĐND ngày 29-7-2014 của Hội đồng nhân dân huyện C đồng ý chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng công trình (lô K).

+ Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 30-10-2014 của UBND huyện C về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật công trình Xây dựng Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô, cấm mốc lô K.

+ Thông báo số 402-TB/HU ngày 07-11-2014 của Huyện ủy C1 đồng ý đề nghị của UBND huyện về việc triển khai lập dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô, cấm mốc lô K.

+ Nghị quyết số 34/2015/NQ-HĐND ngày 11-12-2015 của HĐND tỉnh về việc thông qua diện tích thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2016 trên địa bàn tỉnh (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31-12-2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3819/QĐ-UBND ngày 29-12-2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Điểm 4 Công văn số 6962/UBND-VP ngày 28-7-2017 của UBND tỉnh về việc thực hiện kết luận thanh tra việc thực hiện pháp luật về đất đai tại huyện C, theo đó chỉ đạo: “Giao UBND huyện C có trách nhiệm tổ chức thực hiện chủ trương đầu tư xây dựng công trình tại Khu vật tư cũ (lô K) theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

+ Thông báo số 413/TB-UBND ngày 29-12-2017 của UBND huyện C về việc thu hồi đất tổng thể để thực hiện dự án lô K.

Qua điều tra xác minh ban đầu về chủ sử dụng đất đối với khu đất 1.024,2m² đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 18 có nguồn gốc do UBND huyện quản lý, ông Nguyễn Cao S hiện đang sử dụng. Tuy nhiên, qua kết quả làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Cao S (ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 16-4-2018 giữa các cơ quan ban ngành và ông Nguyễn Cao S) thì ông S đã xác nhận lại khu đất trên ông đã bàn giao lại toàn bộ tài sản trên cho Công ty Cổ phần X và cam kết không khiếu nại hoặc tranh chấp.

Trên cơ sở đó, ngày 20-8-2018, UBND huyện C ban hành Thông báo số 285/TB-UBND về thu hồi đất của Công ty để thực hiện dự án lô K. Đến ngày 31-12-2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc thu hồi 1024,2m² đất của Công ty để thực hiện dự án lô K.

Nhận xét: Việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738 thu hồi 1024,2m² đất của Công ty để thực hiện dự án lô K là đúng pháp luật và đúng chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án của cơ quan có thẩm quyền.

Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất thực hiện dự án K đã được UBND huyện C báo cáo xin ý kiến của Sở T3 và UBND tỉnh B đồng ý phê duyệt, cụ thể tại các văn bản:

- Công văn số 1703/UBND-TNMT ngày 06-6-2019 của UBND huyện C về việc báo cáo và xin thông qua chủ trương thực hiện phương án bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, cấm mốc lô K.

- Công văn số 17/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15-7-2019 của Sở T3 về việc xin ý kiến chủ trương thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án lô K, huyện C.

- Thông báo số 551/TB-UBND ngày 28-8-2019 của UBND tỉnh B về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại buổi họp nghe báo cáo phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng tại lô K, C.

- Ngày 06-9-2018, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập Biên bản kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi thu hồi đất đối với Công ty (có xác nhận về tài sản kiểm kê của bà Hoàng Thị Hồng V - đại diện Công ty).

- Đến ngày 31-12-2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất:

Ngày 20-8-1996, UBND huyện C ban hành Quyết định số 130/QĐ.UB về việc tạm giao nhà. Theo đó UBND huyện C tạm giao cho Ban Trám lương thực căn nhà với diện tích 200m² và diện tích đất là 1.000m² (kể cả căn nhà) để sử dụng vào mục đích chế biến với kinh doanh lương thực. Ngày 15-11-1996, UBND huyện C ban hành Giấy phép kinh doanh số 130 đối với cơ sở kinh doanh là Trám Dự trữ - Kinh doanh lương thực do ông Nguyễn Xuân L đứng tên đại diện.

Sau khi UBND huyện C tạm giao khu đất trên và cấp giấy phép kinh doanh cho Trám Dự trữ - Kinh doanh lương thực thì phía công ty không thực hiện nghĩa vụ về việc sử dụng đất đã được giao. Cụ thể như sau:

- + Về nghĩa vụ tài chính: Chi cục Thuế huyện C xác nhận tại Công văn số 1345/CCT-TBTK ngày 09-4-2020 "... Trám dự trữ - Kinh doanh lương thực (Ban lương thực) không kê khai tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; lệ phí trước bạ nhà, đất; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thu liên quan đến đất đai đối với 1.000m² đất đã được UBND huyện C tạm giao theo Quyết định số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996 (Chi cục không lưu trữ Quyết định 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996). Căn cứ Tờ khai và dữ liệu quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện C, đến ngày 08-4-2020, Công ty Cổ phần X không kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế liên quan đến đất đai đối với 1.024,2m² đất thuộc thửa đất số 11 – tờ bản đồ số 18 tại đường V, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Qua rà soát dữ liệu quản lý thuế liên quan đến các khoản thu từ đất trên địa

bàn huyện C, việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến thửa đất nêu trên không có tổ chức, cá nhân nào thực hiện....”

+ Về đăng ký kê khai sử dụng đất:

Qua đối chiếu Sổ mục kê đất đai và Bản đồ địa chính năm 1998 thì thửa đất thu hồi số 11 - tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.024,2m² (Bản đồ địa chính năm 2015 hệ tọa độ VN-2000) thuộc một phần thửa đất số 126, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.134,6m² (Bản đồ địa chính năm 1998 hệ tọa độ HN-72) tại cột chủ sử dụng đất “chưa có tên chủ sử dụng đất”; Qua đối chiếu Sổ mục kê đất đai và Bản đồ địa chính năm 2015 thửa đất thu hồi số 11, tờ bản đồ số 18 có diện tích 1024,2m² (Bản đồ địa chính năm 2015 - hệ tọa độ VN-2000) thuộc một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 18 có diện tích 2.011,8m² (Bản đồ địa chính năm 2015 - hệ tọa độ VN-2000) tại cột chủ sử dụng đất “chưa có tên chủ sử dụng đất”;

Như vậy, Công ty không đăng ký kê khai sử dụng đất đối với khu đất bị thu hồi theo Quyết định số 1738 của UBND huyện C.

Về diện tích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Khu quy hoạch lô K (khu vật tư cũ) có tổng diện tích đất là 6.635m² đã được UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 8963/QĐ-UB ngày 08-11-2002 với 28 lô với mục đích để xây dựng nhà ở tại nông thôn.

+ Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12-3-2019, trong đó dự án đất ở - Quy hoạch khu dân cư Lô K được phê duyệt 0,8ha.

+ Vị trí Khu vật tư (lô K), theo Quy hoạch phân khu Trung tâm C2 thì khu đất này thuộc quy hoạch chức năng sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

[2.6] *Hiện trạng sử dụng đất hiện nay:* Theo trích lục bản đồ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập theo hiện trạng sử dụng thực tế tại khu lô K năm 2018 thì tổng diện tích đất ông Nguyễn Cao S sau đó đã xác nhận lại là do Công ty đang sử dụng với diện tích là 1.024,2m². Theo Kết quả kiểm kê do Tổ kiểm kê thực hiện thì tài sản trên đất của Công ty đang sử dụng gồm có:

- Về nhà: 06 căn nhà thuộc sở hữu nhà nước với diện tích lần lượt là 27m²; 36m²; 20,09m²; 48m²; 72,6m²; 21,6m² và 01 văn phòng làm việc 21,6m²;

- Về vật kiến trúc khác: Mái che tôn, sân xi măng, toilet và một số công trình vật kiến trúc khác; Về cây trồng: Không có cây trồng.

Kết luận về yêu cầu khởi kiện: Từ kết quả xác minh trên, UBND huyện kết luận nội dung khởi kiện của Công ty là sai toàn bộ. Việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738 là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2015 của Chính phủ. Do đó, việc Công ty khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của UBND huyện C là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2020/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần X yêu cầu hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần X đang sử dụng để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần X, buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.042,2m² của Công ty Cổ phần X đang sử dụng theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 01/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 06/QĐ-VKS-HC kháng nghị phúc thẩm một phần bản án hành chính nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X yêu cầu hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi phần diện tích đất 1.024,2m² của Công ty Cổ phần X để thực hiện dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K để bồi thường theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 24/11/2020, người khởi kiện Công ty Cổ phần X kháng cáo một phần bản án hành chính sơ thẩm, vì cho rằng B trạm kinh doanh thương thực là chủ thể hộ gia đình, cá nhân được giao nhà ở, đất ở và kinh doanh lương thực, vật tư nông nghiệp, vật liệu xây dựng phù hợp quy định, không có tranh chấp, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định tại khoản 4 Điều 100 Luật đất đai năm 2013. UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 thu hồi phần diện tích đất 1.024,2m² thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường V, huyện C của Công ty Cổ phần X là nhầm lẫn sai đối tượng thu hồi, bởi lẽ: Phần diện tích đất do gia đình quản lý sử dụng kinh doanh trạm lương thực từ năm 1996 đến nay bằng Quyết định giao đất số 130/QĐ.UB ngày 20/8/1996 đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chỉ tuyên buộc UBND bồi thường về tài sản trên đất mà không tiến hành bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất, bố trí tái định cư là trái quy định tại Điều 75, 79 Luật đất đai năm 2013, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Ngày 02/12/2020, người bị kiện UBND huyện C kháng cáo một phần bản án hành chính sơ thẩm nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy nội dung: “Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần X, buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.042,2m² của Công ty Cổ phần X đang sử dụng theo quy định pháp luật”.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 513/2021/HC-ST ngày 22 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần X về việc tuyên hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần X.

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C.

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2020/HC-ST ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần X:

Hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần X để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc Lô K.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường và tái định cư diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần X đang sử dụng theo quy định pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần X đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử phúc thẩm:

Ngày 07/4/2022, người bị kiện UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 18/9/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 65/2023/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án hành chính phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 62/2023/HC-GĐT ngày 18 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 65/2023/KN-HC ngày 18/9/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 513/2021/HC-PT ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện Công ty X (sau đây gọi tắt là Công ty X) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C vì xác định sai đối tượng thu hồi, vì thực chất tài sản bị thu hồi là của gia đình bà Hoàng Thị Hồng V, chứ không phải của Công ty X; buộc UBND huyện C bồi thường nhà ở, đất ở, giải quyết tái định cư theo đúng quy định của pháp luật khi thu hồi diện tích đất nêu trên; đồng thời đề nghị hủy bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Xuân L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, triệu tập ông Nguyễn Sơn K tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại phần buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi, đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C và buộc UBND huyện C bồi thường nhà ở, đất ở, giải quyết tái định cư khi thu hồi đất trên. Khi UBND huyện C thu hồi đất, Công ty X là đơn vị trực tiếp sử dụng đất và tài sản trên đất. Bà V đã ký vào Biên bản kê khai đất đai và tài sản bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất ngày 06/9/2018 với tư cách là người đại diện Công ty X. Do đó, UBND huyện C ban hành quyết định thu hồi đất đối với Công ty X là đúng quy định của pháp luật.

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 tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định số 130/QĐ-UB ngày 20/8/1996, UBND huyện C tạm giao đất và căn nhà có nguồn gốc do nhà nước quản lý cho Ban Trại lương thực và sẽ thu hồi khi có chủ trương.

Ông Nguyễn Xuân L chỉ là người đại diện cho Ban Trại lương thực nhận đất, không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà đất này, nên việc chuyển giao nhà đất này từ ông L sang cho ông Nguyễn Cao S và sau này là Công ty X (đại diện là bà Hoàng Thị Hồng V), cũng là không hợp pháp. Công ty X không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cũng không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, UBND huyện C không bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và giải quyết tái định cư cho Công ty X là đúng pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X về việc hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày

31/12/2019 của UBND huyện C và buộc UBND huyện C bồi thường nhà ở, đất ở, giải quyết tái định cư; chấp nhận một phần khởi kiện của Công ty X về việc buộc UBND huyện C bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên đất, là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-HC ngày 01/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đồng thời không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, kháng cáo của người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Đơn kháng cáo của người khởi kiện Công ty Cổ phần X và người bị kiện UBND huyện C, là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của người bị kiện xin xét xử vắng mặt. Xét, người bị kiện đã có văn bản trình bày quan điểm trong hồ sơ vụ án, có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham dự phiên tòa phúc thẩm. Việc vắng mặt của người bị kiện không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo, kháng nghị. Do đó, căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C về việc thu hồi 1024,2m² đất của Công ty X.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/12/2021 (BL 303-304), người khởi kiện Công ty X đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 218 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm ngày 22/12/2021 đã đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/7/2024, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện tiếp tục đề nghị hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C vì cho rằng quyết định thu hồi sai đối tượng vì đối tượng được giao đất, sử dụng đất, xây dựng các tài sản trên đất là vợ chồng ông Phan Anh T1, bà Hoàng Thị Hồng V chứ không phải là Công ty X, và đề nghị triệu tập ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Cao S và Nguyễn Sơn K.

Căn cứ đơn khởi kiện (BL số 23), Bản tự khai của người khởi kiện (BL số 205), Biên bản đối thoại ngày 08/5/2020 (BL số 195) thể hiện nội dung Ban Trám lương thực đổi tên thành Công ty Cổ phần X và Công ty sử dụng đất vào mục đích để ở và kinh doanh; Đơn xin bổ sung hồ sơ ngày 02/4/2018 (BL số 121), Biên bản làm việc ngày 16/4/2018 (BL số 122) thể hiện nội dung ông Nguyễn Cao S không đại diện cho Công ty X nữa, đồng thời bàn giao toàn bộ tài sản hiện có đang quản lý đại diện (kho lương thực cũ) cho Công ty X do bà Hoàng Thị Hồng V (Giám đốc Công ty X) đại diện nhận và bà Hoàng Thị Hồng V sẽ thay mặt Công ty X giải quyết mọi thông tin liên quan đến hồ sơ của Trám Lương thực thuộc dự án “Xây dựng hệ thống kỹ thuật dự án hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K”. Bà V đại diện Công ty X ký Biên bản kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất ngày 06/9/2018 (BL số 128). Tại Đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng vị trí khu đất, người khởi kiện đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định khu đất do Công ty X quản lý, sử dụng để làm căn cứ giải quyết vụ án và đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là Công ty X ký vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2020 (BL số 190). Xét thấy, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty X, là đúng đối tượng.

Ngày 08/11/2002, UBND tỉnh B có Quyết định số 8963/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư số 1 - Trung tâm huyện C đã được Hội đồng nhân dân huyện C, Hội đồng nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 11/TTr-HĐND ngày 29/7/2014. Ngày 29/12/2017, UBND huyện C có Thông báo số 413/TB-UBND thu hồi đất tổng thể để thực hiện Dự án. Ngày 20/8/2018, UBND huyện C có Thông báo số 285/TB-UBND thông báo thu hồi đất của Công ty X để thực hiện Dự án. Ngày 06/9/2018, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C tiến hành kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi thu hồi đất để thực hiện Dự án đối với Công ty X; bà Hoàng Thị Hồng V đại diện Công ty X đã ký biên bản kiểm kê. Trên cơ sở đó, ngày 31/12/2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND thu hồi 1.024,2m² đất do Công ty X đang sử dụng để thực hiện Dự án là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 66 và Điều 69 Luật Đất đai năm 2013.

Do đó, kháng cáo của người khởi kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty X vì không đúng đối tượng, và đề nghị triệu tập người tham gia tố tụng ông Nguyễn Xuân L, ông Nguyễn Cao S và Nguyễn Sơn K, là không có căn cứ.

[2.2]. Đối với các yêu cầu của người khởi kiện Công ty X về việc buộc UBND huyện C bồi thường về đất và bố trí tái định cư:

[2.2.1]. Nguồn gốc diện tích 1.024,2m² đất và căn nhà bị thu hồi của Công ty X là do UBND huyện C tạm giao cho B trạm lương thực theo Quyết định số 130/QĐ.UB ngày 20/8/1996 có kèm theo sơ đồ vị trí và biên bản bàn giao đất trên thực địa để sử dụng vào mục đích chế biến và kinh doanh lương thực có nguồn gốc là một phần của Khu vật tư cũ. Tại Điều 2 của Quyết định này có quy định: *Trong trường hợp vì lợi ích chung, trong vòng 1 tháng kể từ ngày có quyết định thu hồi, Ban trạm lương thực phải bàn giao căn nhà trên lại cho Quản lý nhà đất huyện để*

chuyển mục đích sử dụng. Ngày 12/12/2000, UBND tỉnh B có Công văn số 4323/UB.VP chỉ đạo UBND huyện C tiến hành ngay việc thu hồi, hủy bỏ các quyết định tạm giao đất, giao đất không đúng thẩm quyền, trái với quy định của Luật Đất đai do UBND huyện C đã ban hành từ trước đến nay; đình chỉ ngay việc xây dựng nhà ở, công trình trên các lô đất này. Như vậy, có cơ sở xác định 1.024,2m² đất và căn nhà mà UBND huyện C tạm giao cho B trạm lương thực năm 1996 là do nhà nước quản lý và sẽ thu hồi khi có chủ trương.

[2.2.2]. Sổ mục kê năm 1998 (BL 64) thể hiện: thửa đất thu hồi là thửa số 126, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.134,6m² do ông Nguyễn Xuân L đăng ký. Sổ mục kê năm 2015 (BL 63) thể hiện là một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.011,8m², phần chủ sử dụng đất để trống. Tại Công văn số 1345/CCT-TBTK ngày 09/4/2020 của Chi cục thuế khu vực V2 - C về việc cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất xác nhận: Trạm dự trữ kinh doanh lương thực, sau này là Công ty X không kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế liên quan đến đất đai đối với 1.024,2m² đất thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 18 tại đường V, huyện C.

[2.2.3]. Như vậy, năm 1996, UBND huyện C có quyết định tạm giao căn nhà trên diện tích đất thu hồi cho B trạm lương thực, không phải giao cho cá nhân ông Nguyễn Xuân L (ông L chỉ là đại diện cho B trạm lương thực nhận đất). Ông L chỉ kê khai trong Sổ mục kê năm 1998, tuy nhiên đây không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Ông L không phải là đối tượng được tạm giao đất, cũng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất sử dụng nên không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất bị thu hồi nên việc chuyển giao phần nhà đất này từ ông L sang cho ông Nguyễn Cao S và sau này là Công ty X có đại diện là bà Hoàng Thị Hồng V cũng là không hợp pháp. Công ty X không đăng ký kê khai sử dụng, không thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước và cũng không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai nên không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 99, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 nên cũng không đủ điều kiện để được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 2013, Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất. Do đó, UBND huyện C không bồi thường về đất và hỗ trợ tái định cư cho Công ty X là có căn cứ.

[2.2.4]. Tại khoản 1 Điều 88 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: Khi nhà nước thu hồi đất mà chủ sở hữu tài sản hợp pháp gắn liền với đất bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường; không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước và diện tích coi nói trái phép nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp. Tại Biên bản thẩm định ngày 15/5/2020 (BL 189-190) do Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiến hành thể hiện, trên phần diện tích đất bị thu hồi, ngoài phần nhà cũ được xây dựng trước năm 1975 thì có phần xây mới và cải tạo nhà cũ, có mái che bằng tôn, nền xi măng và một số cây cối. Trong nhà có hệ thống máy xay sát lúa đã cũ, có nhiều vật dụng phục vụ sinh hoạt con người.

Đồng thời, phần diện tích xây dựng thêm (ngoài 200m² mà nhà nước giao) dùng để ở là phù hợp với quy hoạch từ năm 2002. Xét thấy, quá trình sử dụng nhà đất từ Ban Trám lương thực sử dụng đến nay là Công ty X, không ai tranh chấp. Do đó, trong trường hợp này, Công ty X phải được bồi thường phần chi phí cải tạo, nâng cấp, sửa chữa và xây mới phù hợp với quy định của pháp luật cũng như chi phí di chuyển tài sản theo quy định tại Điều 90, Điều 91 Luật Đất đai năm 2013. UBND huyện C không xem xét bồi thường các chi phí trên cho Công ty X là không đúng.

[2.2.5]. Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2021, UBND huyện C ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với Công ty X với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 0 đồng. Xét thấy, đây là quyết định hành chính có liên quan nên cần phải xem xét tính hợp pháp của quyết định này. Như đã phân tích tại mục [2.2.4] thì UBND huyện C phải xem xét bồi thường phần chi phí cải tạo, nâng cấp, sửa chữa và xây dựng cho Công ty X. Do đó, việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 595 với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 0 đồng, là không đúng.

[2.2.6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty X về việc hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện C về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty X và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty X, buộc UBND huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² do Công ty X đang sử dụng theo quy định của pháp luật, là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-HC ngày 01/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/7/2024, Công ty X cung cấp bản photocopy Giấy thỏa thuận mua bán đất giữa ông Nguyễn Xuân L với ông Phan Anh T1, Đơn xin giấy phép kinh doanh của ông Nguyễn Xuân L, bản viết tay thanh toán lợi nhuận theo cổ phần của nhà máy X1... Tuy nhiên, những tài liệu này không đủ căn cứ để hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty X và kháng cáo của người bị kiện UBND huyện C, cần giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm nêu trên, đồng thời hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của UBND huyện C.

[3]. Đề nghị của người khởi kiện, không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của người bị kiện, không được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Về án phí hành chính sơ thẩm: Công ty Cổ phần X không phải nộp. Ủy ban nhân dân huyện C phải nộp tiền án phí hành chính sơ thẩm.

[7.2]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Công ty Cổ phần X và Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 218, Điều 203, Điều 220, Điều 235, Khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-HC ngày 01/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty Cổ phần X.

3. Không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C.

4. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2020/HC-ST ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.1. Căn cứ Điều 75, Khoản 1 Điều 88, Điều 90, Điều 91, Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật đất đai; Điều 6, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

4.2. Không chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần X yêu cầu hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần X đang sử dụng để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

4.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần X, buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần X đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

5. Hủy Quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước

thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần X để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc Lô K.

6. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Về án phí hành chính:

7.1. Về án phí hành chính sơ thẩm: Công ty Cổ phần X không phải nộp. Hoàn trả cho Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại X 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004298 ngày 06/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân huyện C phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

7.2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Buộc Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Công ty Cổ phần X đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007353 ngày 09/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Công ty Cổ phần X đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí Ủy ban nhân dân huyện C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007100 ngày 08/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ủy ban nhân dân huyện C đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa