

Bản án số: 51/2024/HC-ST

Ngày: 04 - 6 - 2024

*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 TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đức Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Thái

Bà Đỗ Thị Lại.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 301/2023/TLST-HC ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “*Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-HC ngày 19 tháng 3 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2024/QĐST-HC ngày 29-3-2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 172/TB-TA ngày 15-5-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐST-HC ngày 27-5-2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2024/QĐST-HC ngày 31-5-2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty cổ phần; Địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Mai Văn D – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn P, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số B L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Địa chỉ: Số A P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt – Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

1. Ông Khải Quốc B – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Xây Dựng tỉnh B. (vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Lê Đức A – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phát triển nhà ở và phát triển đất thành phố V (có mặt)

3. Ông Nguyễn Thái S - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. (vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Ông Hoàng Hữu T – Chức vụ: Chuyên viên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thúy V, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số D đường T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị L sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A T, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 01 năm 2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19 tháng 01 năm 2024; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-01-2024; Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 25-01-2024 và tại phiên tòa xét xử vụ án, Công ty cổ phần (sau đây viết tắt là Công ty) khởi kiện Ủy ban nhân dân tỉnh B (sau đây viết tắt là UBND tỉnh B – VT) cụ thể như sau:

Đơn khởi kiện ngày 19 tháng 01 năm 2024. Công ty yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- Hủy Quyết định số 3456/QĐ-UBND do UBND tỉnh B ban hành ngày 08/11/2022;

- Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần đối với căn nhà D T (số C T), phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết định trả lại nhà D T cho gia đình bà V, thì phải bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty cổ phần thuê.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19-01-2024. Công ty yêu cầu khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết:

- Hủy Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh B về việc trả lại nhà đất tại số D T (cũ D T), Phường E, thành phố V đang thuộc quyền sử dụng và quản lý của Công ty cho bà Lê Thúy V.

- Hội Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi 474,5m² đất tại số D T (số cũ D T), Phường E, thành phố V của Công ty CP (trước đây cho Chi nhánh Công ty D1 thuê).

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, Công ty làm đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện:

- Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần đối với căn nhà D T (số C T), phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết định trả lại nhà D T cho gia đình bà V, thì phải bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty cổ phần thuê.

Cơ sở khởi kiện như sau:

Căn cứ Điểm e, Khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai quy định về các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai “*Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm*”. Trong trường hợp này, Công ty nhận thấy việc Nhà Đ bị lấn chiếm bởi gia đình bà Lê Thúy V không phải từ sự thiếu trách nhiệm của người sử dụng đất tức Công ty.

Về Nguồn gốc đất: Căn cứ theo Quyết định cho thuê Đất số 1474/QĐ-UB ngày 03/6/1998, Công Ty chính thức nhận bàn giao toàn bộ khuôn viên nhà đất ngày 30/6/1998 từ Sở Địa chính tỉnh B theo Bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Tại thời điểm nhận bàn giao nhà đất được chia thành 2 khu riêng biệt, bao gồm: 01 căn nhà 2 tầng và 01 căn nhà cấp 4, do Ông Bùi Đăng N (là giám đốc trước đây của Công Ty, đã về hưu) đang quản lý và sử dụng theo Quyết định giao nhà số I-VT/DK ngày 09/02/1985 của Công ty D1 (là tiền thân của Công Ty).

Sau khi nhận bàn giao và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước, theo Quyết định cho thuê đất số 1474, Công Ty vẫn để Ông Bùi Đăng N sử dụng căn nhà cấp 4 (căn nhà này đã được gia đình ông N sửa chữa vào năm 1992 cho chắc chắn và sạch sẽ hơn). Riêng đối với căn nhà 2 tầng thì được sử dụng làm nhà nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên của Công Ty kể từ khi nhận nhà năm 1998 tới đầu năm 2006.

Quá trình chiếm giữ trái phép của bà V:

1. Đối với C nhà 2 tầng: Vào cuối năm 2005, Ban lãnh đạo Công Ty dự kiến đập bỏ toàn bộ công trình hiện hữu trên khu đất (bao gồm cả nhà cấp 4 và nhà 2 tầng) để xây dựng một nhà khách cho cán bộ công nhân viên của Công Ty trên toàn bộ khuôn viên nhà đất.

Trong thời gian chờ thiết kế, chưa xây dựng dự án, Công T1 đã cho Bà Nguyễn Thị H thuê căn nhà 2 tầng với thời hạn 01 năm kể từ ngày 26/12/2005, để làm địa điểm kinh doanh ăn uống giải khát theo Hợp Đồng thuê số 356/HĐKT-KHVT ngày 26/12/2005. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng thuê với Công ty, Bà H đã mạo danh là chủ sở hữu căn nhà 2 tầng này để cho gia đình Bà V thuê lại với thời hạn 3 tháng, cho mục đích nghỉ dưỡng (theo Hợp Đồng Thuê

ký ngày 04/03/2006 giữa Bà H và Ông Phạm Tấn T2 – chồng Bà V). Từ đây, gia đình Bà V đã nhân cơ hội để chiếm giữ trái phép căn nhà 2 tầng này.

- Đối với Căn nhà cấp 4 do ông Bùi Đăng N quản lý và sử dụng:

Trong thời gian chờ Công Ty thiết kế để xây dựng dự án, Ông Bùi Đăng N dọn về nhà con gái ở và cho bà Nguyễn Thị G ở nhà số C T thuê lại nhà trong thời hạn từ tháng 01/2006 tới tháng 7/2006 (theo Hợp Đồng Thuê ký ngày 14/12/2005 giữa Ông N và Bà G). Tới ngày 01/8/2006, ông N tới nhận bàn giao lại căn nhà thì căn nhà này đã bị gia đình Bà V khóa trái cửa, đồng thời dùng những lời lẽ thô mạ, không cho Ông N vào nhà.

Ngay khi xảy ra sự việc, Ông N đã nhiều lần phải nhờ tới cơ quan công an và chính quyền địa phương hỗ trợ xử lý về hành vi chiếm nhà trái phép của gia đình Bà V được thể hiện bằng Đơn đề nghị của Ông Bùi Đăng N ngày 01/8/2006, ngày 28/01/2007 và ngày 04/8/2008.

Quá trình đòi lại nhà và đất tại D T của Công Ty:

Kể từ thời điểm ngày 10/06/2006 gia đình Bà V đã bằng mọi cách đột nhập và sau đó là xâm chiếm trái phép căn nhà 2 tầng, sau đó tới ngày 01/08/2006, gia đình bà V tiếp tục xâm chiếm trái phép căn nhà cấp 4 tại D T. Công Ty đã tiến hành đòi nhà đất như sau:

Đối với căn nhà 2 tầng: Hành vi xâm nhập và chiếm giữ nhà trái phép của gia đình bà giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 58/2008/DSST ngày 18/7/2008 và Bản án phúc thẩm số 129/2008/DSPT ngày 06/10/2008 đều có nội dung buộc gia đình bà V phải trả lại nhà thuê cho bà H, ghi nhận bà H trả lại nhà cho Công T1. Nhờ sự hỗ trợ của Cơ quan thi hành án tới tháng 4/2010, Công Ty mới được nhận lại căn nhà 2 tầng để tiếp tục quản lý. Từ thời điểm này, Công T1 đã phải lập hàng rào, cử bảo vệ thường trực 24/24h để trông coi, tránh bị tái chiếm trái phép.

Đối với căn nhà cấp 4: Công Ty đã dùng nhiều biện pháp, để chiếm giữ trái phép, đồng thời gửi các công văn, tài liệu, đơn kiến nghị, đơn kêu cứu, đơn tố cáo tới các cơ quan có thẩm quyền tại Vũng Tàu để đề nghị ngăn chặn, xử lý những hành vi sai trái của gia đình Bà V, nhưng gia đình bà V vẫn tự ý sửa lại nhà để kinh doanh nhà nghỉ.

Không những không trả nhà mà bà V còn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để đòi lại nhà D T. Tuy nhiên, lần lượt Tòa Sơ thẩm ngày 18/3/2011 và Tòa Phúc Thẩm ngày 29/7/2011 đều tuyên “đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm “đòi lại nhà đất” của Bà Lê Thúy V” theo Quyết định số 04/2011/QĐST-DS ngày 18/3/2011 của TAND Tỉnh BR-VT và Quyết định số 190/2011 ngày 29/7/2011 của TAND Tối cao – Tòa Phúc thẩm tại thành phố Hồ Chí Minh.

Do sự việc chiếm nhà của bà V kéo dài suốt từ 2006 tới 2010, cho nên Dự Án xây dựng nhà khách dành cho cán bộ công nhân viên của Công ty cũng bị ảnh hưởng và không thể thực hiện. Đến ngày 13/3/2013, Công Ty đã ban hành

Quyết định số 519/QĐ-DMC về việc phê duyệt Báo cáo Kinh tế Kỹ thuật Xây dựng Công trình Nhà khách của Công Ty tại Vũng Tàu.

Sau khi có Hồ sơ báo cáo, rất nhiều lần Công Ty đã gửi công văn tới Sở Xây dựng tỉnh B, Sở T và các cơ quan ban ngành của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để xin phép phá dỡ toàn bộ nhà D T và xây dựng mới Dự án Nhà Khách cho CBCNV của Công Ty. Tuy nhiên, sau rất nhiều văn bản hướng dẫn qua lại của các cơ quan có thẩm quyền, kéo dài từ năm 2013 tới 2020, vì sự cản trở của gia đình Bà V, Công ty vẫn không thể thực hiện được dự án.

Ngày 27/02/2017, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 405/QĐ-UBND, về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với Nhà 41 T, trong đó có nội dung “giao trách nhiệm cho Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, U tham mưu UBND tỉnh B về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất tại số D T, Phường E, Tp V cho Công Ty theo quy định.

Ngày 19/6/2017, C2, Sở T đã có thư mời số 81/TM-CCQLĐĐ gửi Công Ty và các Sở, Ngành liên quan về việc bàn giao thực địa khu đất cho Công ty. Tuy nhiên, buổi bàn giao đất thực địa không thực hiện được với lý do Bà V hiện đang ở và chiếm giữ một phần nhà đất.

Ngày 27/6/2017, Công Ty tiếp tục có công văn số 288/DMCS-TCHC về việc “Đề nghị U ban hành văn bản chỉ đạo việc giải phóng mặt bằng của nhà D T”.

Ngày 09/8/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố V có Công văn số 1943/TNMT-BT gửi U về việc đề xuất của Công ty về việc đề nghị chỉ đạo giải phóng mặt bằng của Nhà D T.

Ngày 16/8/2017, U có Công văn số 4632/UBND-TNMT về việc kiểm tra việc sử dụng Nhà 41 T, trong đó có nội dung: “Giao cho U chủ trì, phối hợp với Phòng T, phòng Quản lý đô thị và các đơn vị liên quan tổ chức kiểm tra lập biên bản xử lý đối với hành vi vi phạm hành chính của bà Lê Thúy V trong việc chiếm giữ nhà sở hữu nhà nước trái phép, cản trở việc sử dụng đất của người khác; U tổ chức vận động bà Lê Thúy V trả lại nhà đất cho nhà nước để UBND Tỉnh BR-VT cho Công Ty-MN thuê theo quy định, trong trường hợp bà Lê Thúy V không bàn giao nhà, đất yêu cầu U lập hồ sơ, tổ chức cưỡng chế theo quy định”.

Tiếp theo sau đó, U, thành phố V đã tiến hành một số cuộc họp với các Phòng chuyên môn của UBND thành phố V để phối hợp, hỗ trợ và xử lý hành vi chiếm đất đối với bà Lê Thúy V, qua nhiều cuộc họp vẫn chưa đi đến thống nhất việc áp dụng hành vi xử lý vi phạm hành chính đối với bà Lê Thúy V. Theo đó, U đã lập các Biên bản họp vào các ngày 31/8/2017, 25/10/2017, 22/11/2017 và 26/7/2018.

Ngày 03/3/2020, U đã gửi Báo cáo số 244/BC-UBND gửi UBND thành phố V về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến việc xử lý hành vi vi phạm hành chính đối với bà V tại Nhà D T. Đến ngày 15/06/2020, U có Công văn số

697/UBND gửi UBND Thành phố V về việc xin ý kiến chỉ đạo liên quan đến việc xử lý hành vi vi phạm hành chính đối với gia đình bà Lê Thúy V tại nhà D T.

Từ những nội dung nêu trên, có thể thấy, kể từ khi được UBND Tỉnh B-VT cho thuê và sử dụng Nhà Đất, Công Ty luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và thuế cho Nhà nước. Trong quá trình quản lý và sử dụng, Ban Giám đốc Công Ty đã có nhiều văn bản đề nghị để được phép xây dựng và thực hiện Dự Án và đã được UBND Tỉnh BR-VT cũng như các cơ quan, Sở, B1, Ngành chức năng có văn bản ủng hộ và chấp thuận cho Công Ty-MN thực hiện Dự Án. Tuy nhiên, như đã trình bày trên đây, trong quá trình triển khai thực hiện Dự Án, gia đình Bà V đã rất nhiều lần cản trở, xâm chiếm trái phép một phần Nhà Đất, cho nên Công Ty không thể thực hiện được Dự Án.

Việc xảy ra tranh chấp với gia đình Bà V là do nguyên nhân khách quan từ phía Bà V cố ý đột nhập và chiếm giữ nhà trái phép, việc này đã xâm hại đến quyền lợi và cản trở đến việc sử dụng đất của Công Ty. Hành vi phạm pháp luật của gia đình bà V là rất rõ ràng và đã được xác nhận thông qua nhiều văn bản, quyết định của UBND Thành phố V, cũng như các cơ quan chức năng có liên quan.

UBND Tỉnh B-VT đưa ra lí do Công Ty DMC thiếu trách nhiệm để nhà đất bị lấn, chiếm là không có cơ sở.

Theo Hợp đồng thuê nhà giả cách giữa Bà V và Bà H, Bà V đồng ý trả tiền thuê nhà 03 tháng luôn một lần, với lí do cho mẹ nghỉ mát và dưỡng bệnh, nhằm mục đích thực là để gia đình Bà V có lí do vào được trong căn nhà, nhằm chiếm đoạt căn nhà 2 tầng, rồi từ đó, chiếm đoạt luôn căn nhà cấp 4 do Ông Bùi Đăng N đang sử dụng.

Việc UBND tỉnh ban hành quyết định 3456 để thu hồi toàn bộ khu đất mà công ty đang sử dụng vi phạm điểm a khoản 1 Điều 12 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT.

Theo quy định tại Điều 12.1, TT 30, quy định về Hồ sơ trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai cần có Biên bản về vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, đ và e khoản 1 Điều 64 Luật Đất Đai (đã có khi xử phạt vi phạm hành chính).

Trên thực tế, chưa có bất cứ biên bản vi phạm hành chính nào được lập đối với Công Ty về hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, đ và e khoản 1 Điều 64, Luật Đất Đai.

Do vậy, Công ty cho rằng việc ban hành Quyết định 3456 của UBND tỉnh B-VT là trái quy định pháp luật và đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 12, TT 30.

- Quyết định 504 của UBND tỉnh B trái ngược với Quyết định 3456.

Tại Quyết định số 504, UBND tỉnh B đã kết luận rằng: Nhà 41 T thuộc trường hợp Nhà nước trả lại nhà do công dân cho mượn theo quy định tại Điều

13, 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/08/1998 của Ủy Ban T8 (UBTVQH) về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 (“NQ 58”). Do đó, việc xem xét trả lại Nhà D T cho gia đình Bà V là có cơ sở giải quyết. Vì vậy UBND tỉnh B quyết định áp dụng nghị quyết 58, để trả lại nhà đất cho mượn đối với gia đình Bà V. Quyết định 504 đã xâm phạm một cách nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, nhưng UBND tỉnh B đã không hề gửi Quyết định 504 cho công ty. Khi Sở Xây dựng tỉnh B-VT gửi Giấy mời số 69/GM-SXD ngày 27/3/2023 về việc mời đại diện Công Ty tham gia buổi bàn giao Nhà D T cho gia đình Bà V, Công ty mới biết tới QĐ 504 này.

Nhà 41 T đã được giao cho Công ty vật tư-vận tải (là tiền thân của Công Ty-MN quản lý từ năm 1983, tuy nhiên tới năm 1998, sau khi UBND Tỉnh B-BT ký Quyết định 1474 và hợp đồng số 103, thì Công Ty mới được coi là chính thức quản lý và sử dụng. Do đó, nếu UBND Tỉnh B-VT căn cứ theo Điều 13 và 14 nghị quyết 58 để trả lại Nhà số D T cho gia đình Bà V, thì quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty-MN cũng phải được giải quyết như quy định tại , Điều 4, khoản 1 Điều 13 của NQ 58. Cụ thể:

Trong trường hợp nhà mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở thì việc giải quyết phải được áp dụng theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

Trong trường hợp nhà mượn đã được cơ quan tổ chức bán hoặc cho thuê thì hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê bị vô hiệu và hậu quả pháp lý phải được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ Luật Dân sự.

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, quan hệ pháp lý về việc sử dụng Nhà Đất được xác lập trên cơ sở một hợp đồng thuê đất, trong đó có quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan. Trong trường hợp này, rõ ràng UBND Tỉnh BR-VT đã sai khi chỉ áp dụng Điều 13, 14 của NQ 58 để trả nhà cho gia đình Bà V mà lại cố tình bỏ qua việc xử lý hậu quả đối với quyền và lợi ích hợp pháp của Công Ty-MN theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 của NQ 58 (đã nêu trích dẫn trên đây).

Với việc áp dụng các quy định tại NQ 58 để trả lại toàn bộ Nhà Đất cho gia đình Bà V, UBND Tỉnh B-VT phải thu hồi Quyết định 3456 với lý do là để trả lại nhà mà Cơ quan, tổ chức mượn nhà ở cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của NQ 58 thay vì lý do “*Người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm*” như UBND Tỉnh BR-VT đã nêu trong Quyết định 3456. Nội dung của Quyết định số 504 có sự mâu thuẫn nghiêm trọng với nội dung của Quyết định số 3456.

Việc UBND tỉnh thu hồi toàn bộ Nhà Đất (474,5m²) hiện đang được quản lý và sử dụng hợp pháp bởi Công Ty (lý do thu hồi: khai thác không hiệu quả, không triển khai thực hiện theo đúng nội dung Hợp đồng thuê đất - đã vi phạm khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013);

Hủy bỏ Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 27/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với Nhà 41 T; và thụ lý

đơn khiếu nại của bà Lê Thúy V về việc xin lại nhà 41 T và giải quyết khiếu nại của bà Lê Thúy V theo hướng: trả lại nhà D T (theo Điều 13, Nghị Quyết 58)

Căn cứ theo quy định P2 hiện hành, Công ty không đồng ý với Đề Xuất của TTCP nêu trên, vì những lí do sau:

Nếu gia đình bà V có đầy đủ tài liệu và căn cứ để chứng minh mình là chủ sở hữu hợp pháp của Nhà 41 T, thì gia đình ông, bà được quyền nộp đơn khiếu nại yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền hoặc Khởi kiện tại TAND có thẩm quyền theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Và nếu việc khiếu nại hoặc việc khởi kiện vụ án dân sự của Bà V được chấp nhận thì với Quyết định giải quyết khiếu nại hoặc Bản án có hiệu lực của tòa án thì khi đó UBND Tỉnh BR-VT được quyền thực hiện việc thu hồi QĐ Cho Thuê Đất Số 1474, HĐ Cho Thuê Đất Số 103, để thực hiện Quyết định giải quyết tranh chấp hoặc Bản án có hiệu lực được thi hành.

Việc UBND Tỉnh B-VT ban hành QĐ 3456 nhằm thu hồi toàn bộ Nhà Đất, theo điểm e khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai (như Đề Xuất của TTCP tại CV 729/TTCP) là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý và sai về mặt trình tự quy định pháp luật. Cụ thể:

Tại Mục 2, CV 729/TTCP có dẫn chiếu “Ngày 18/06/1975, Ủy Ban Quân Quản thành phố V (UBQQ) lập Phiếu Kiểm kê tài sản số 02A-02B (PKK số 02A-02B) đối với nhà số D đường L, khóm B, phường T (đây là địa chỉ của Nhà D T), ghi tên chủ nhà “vắng chủ”, thuộc tài sản tư nhân bỏ trốn”. Theo đó, Thanh tra Chính phủ cho rằng “... tại thời điểm này, việc UBQQ lập PKK số 02A-02B đối với Nhà D T là không có căn cứ pháp luật, vì chưa có văn bản pháp luật nào quy định về việc quản lý đối với Nhà vắng chủ”.

Công ty cho rằng, nhận định và lập luận của TTCP tại CV 729/TTCP là một sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, cụ thể, theo quy định tại điểm 1, Mục II, Quyết Định 111/CP do Hội đồng Chính phủ ban hành ngày 14/04/1977, quy định về chính sách quản lý và cải tạo xã hội chủ nghĩa.

Theo hướng dẫn tại Mục I, Thông tư số 201/BXD/TT do Bộ X ban hành ngày 23/06/1978 của, hướng dẫn việc quản lý nhà, đất vắng chủ ở các tỉnh phía Nam (“**TT 201**”) thì “nhà đất vắng chủ” được định nghĩa là “... sau ngày giải phóng Miền Nam, người đứng sở hữu nhà đất đó không có mặt ở địa phương, không đăng ký cư trú tại một nơi nào trên lãnh thổ Việt Nam, bao gồm: Nhà, đất của những người di tản ra nước ngoài trước và trong những ngày giải phóng Miền Nam; Nhà đất của những người ra nước ngoài làm ăn sinh sống học tập, chữa bệnh thăm viếng bà con... từ trước ngày M giải phóng, không có uỷ quyền cho ai quản lý hoặc uỷ quyền không hợp pháp. Nhà đất của những người không rõ tung tích, không biết rõ còn sống hay chết; Nhà đất của ngoại kiều xuất cảnh không giao lại cho chính quyền ta, không uỷ quyền hợp lệ, hợp pháp cho ai quản lý cũng gọi là nhà đất vắng chủ của ngoại kiều.....”. Theo đó, tại thời điểm 18/6/1975, khi UBQQ lập PKK số 02A-02B, thì Nhà 41 T được coi là “nhà đất vắng chủ” và thuộc diện “do nhà nước trực tiếp quản lý” và việc ghi nhận hiện trạng Nhà 41 T của UBQQ tại thời điểm đó là hợp lý.

Theo Điều 1, Nghị Quyết số 23/2003/QH11 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã hội C3 ban hành ngày 26/11/2003, quy định về nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 (“NQ 23”) thì *“Nhà nước không xem xét lại chủ trương, chính sách và việc thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất đã ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 1991. Nhà nước cũng không thừa nhận việc đòi lại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa liên quan đến nhà đất...”*

Ngoài ra, tại Điều 2, Nghị quyết 23 cũng quy định về việc Nhà nước sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý về sở hữu toàn dân (tức là cấp giấy chứng nhận Quyền Sử Dụng Đất và Quyền sở hữu Nhà ở gắn liền với đất) đối với các loại nhà đất mà Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách, trong đó có “Quản lý nhà đất vắng chủ”. Và nếu những chủ sở hữu nhà đất vắng chủ hiện nay thực sự có khó khăn về nhà ở thì Nhà nước sẽ có chính sách tạo điều kiện để họ cải thiện chỗ ở...”

Trên thực tế, việc quản lý Nhà D T, sau ngày giải phóng Miền Nam được thực hiện như sau:

Theo Quyết định số 229/TTg của Phủ Thủ tướng ngày 17/7/1980 thì Nhà 41 T trước đây được giao cho Đ1 An dưỡng 28, Cục Hậu Cần QK7 quản lý, sau đó bàn giao cho địa phương quản lý để thực hiện phục vụ phát triển dầu khí theo chỉ đạo của P1 Thủ tướng Chính phủ. Sau đó, UBND Tỉnh B-VT đã giao lại căn nhà này cho D1 (tiền thân của cơ quan chủ quản Công Ty) quản lý và sử dụng.

Ngày 19/11/1983, D1 ban hành Quyết định số 380/DK về việc điều động Nhà D T từ Ban Quản lý công trình sang cho Công ty D1, có đính kèm Biên bản Bàn giao nhận nhà lập ngày 15/12/1983

Ngày 30/9/1988 D1 ban hành Quyết định số 1057/TC-DK. đổi tên Xí nghiệp S1 trực thuộc Công ty Vật tư-vận tải thành Xí nghiệp sản xuất hoá phẩm Dầu khí trực thuộc D1.

Ngày 08/3/1990 D1 ra Quyết định số 182/TC-DK thành lập Công ty D1, chuyển Xí nghiệp D1 nay trực thuộc Công ty D1, nên Nhà 41 T thuộc quyền sử dụng của Công ty D1 (tức-MN).

Đến ngày 30/6/1998, thì Công T1 được chính thức ký hợp đồng thuê dựa trên QĐ Cho Thuê số 1474 của UBND Tỉnh B-VT, và sau đó là quá trình tranh chấp với gia đình bà V như đã trình bày trên đây.

Với các căn cứ pháp luật được nêu trên đây, Công ty nhận thấy có đủ cơ sở pháp lý để chứng minh rằng nhà D T thuộc diện quản lý theo Nghị Quyết 23. Do vậy, nếu UBND Tỉnh B-VT có đầy đủ căn cứ để xác định nhà D T có nguồn gốc của gia đình bà V, nhưng hiện nay đã được nhà nước quản lý, sử dụng mà nay gia đình bà V thực sự có khó khăn về nhà ở, thì UBND Tỉnh B-VT có trách

nhiệm tạo điều kiện, sắp xếp một chỗ ở phù hợp như quy định tại Điều 3 của NQ 23.

Từ những phân tích trên đây, Công ty cho rằng việc UBND Tỉnh BR-VT căn cứ vào CV 729/TTCP của TTCP để ban hành QĐ 504 là trái với quy định pháp luật Việt Nam.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Tại văn bản số 2527/UBND-VP ngày 04/3/2024 của UBND tỉnh B và tại phiên tòa xét xử vụ án: Không đồng ý đối với tất cả yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Lý do không đồng ý:

1. Nguồn gốc, việc cho thuê và quá trình sử dụng đất Công ty Cổ phần - Miền Nam

a) Nguồn gốc đất:

Qua rà soát tài liệu và nội dung Văn bản số 729/TTCP-C.III ngày 17/5/2022 của Thanh tra Chính phủ thể hiện:

Tháng 11/1970, ông La Xuân T3 lập Tờ bán nhà cho bà Lâm Thị T4 căn nhà số A đường L, Bãi Dâu V (*nay là nhà số D T, có xác nhận của Phòng Quản lý Đô thị thành phố V*) (căn nhà này do ông Lê Văn Đ2 - cha của bà Lê Thúy V mua nhưng do ông Đ2 đang trong thời gian tham gia Cách mạng miền N, phải hoạt động bí mật nên không thể đứng tên chính thức trong giấy tờ về nhà và đất, mà để cho bà Lâm Thị T4 là chị vợ của ông Đ2 và là di ruột của bà V đứng tên; mục đích để đào hầm nuôi giấu chiến sĩ cách mạng trong thời gian hoạt động tại thị xã V).

Sau giải phóng, năm 1976, ông Đ2 trở về có cho Đ1 An dưỡng 28, Quân khu G1 (viết tắt là QK 7) lúc đó đại diện là ông Dương Cự T5, nguyên Trung tướng - Tư lệnh phó Chính trị QK 7 mượn để làm nơi nghỉ dưỡng cho cán bộ chiến sĩ và hứa khi không dùng nữa thì sẽ trả lại cho gia đình ông Đ2.

Ngày 23/8/1980, Đoàn An dưỡng sĩ quan QK 7 có Công văn số 13/CT với nội dung giao lại 13 căn nhà, trong đó có căn nhà số D đường L (nay là số D T) cho địa phương quản lý để thực hiện phục vụ phát triển dầu khí theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 229/TTg ngày 17/7/1980.

Ngày 19/11/1983, D1 có Quyết định số 380/DK về việc điều động nhà số D khu B (nay là nhà D T) từ Ban Quản lý công trình sang cho Công ty D1 để sửa chữa làm nhà nghỉ cho CBCNV Công ty (Biên bản bàn giao nhận nhà lập ngày 15/12/1983).

Ngày 30/9/1988, D1 ra Quyết định số 1057/TC-DK chuyển Xí nghiệp S2 trực thuộc Công ty D1.

Công ty D1 (gọi tắt là Công ty) trực thuộc D1 được thành lập trên cơ sở chuyển Xí nghiệp sản xuất hoá phẩm Dầu khí và Xí nghiệp D2 trực thuộc Văn

phòng Tổng cục, nay trực thuộc Công ty D1 (theo Quyết định số 182/TC-DK ngày 08/3/1990 của D1 và được Văn phòng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 197/BT ngày 16/02/1996).

Ngày 19/01/2006, HĐQT Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là Công ty Cổ phần) ký Quyết định số 29/QĐ-HĐQT thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần D1 và Hoá phẩm Dầu khí tại Vũng Tàu. Ngày 14/01/2008, HĐQT Công ty Cổ phần ký Quyết định số 96/QĐ-DMC giải thể Công ty Cổ phần D1 và Hoá phẩm Dầu khí tại Vũng Tàu.

Ngày 14/01/2008, HĐQT Công ty Cổ phần ban hành Quyết định số 98/QĐ-DMC thành lập Công ty TNHH một thành viên (tiếp nhận toàn bộ tài sản, vật tư, tiền vốn, công nợ, con người và kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ của Chi nhánh Công ty Cổ phần D1 và Hoá phẩm dầu khí tại Vũng Tàu).

Công ty TNHH một thành viên được HĐQT Tổng Công ty D1 – CTCP đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên tại Quyết định số 1106/QĐ-DMC ngày 25/12/2008 và tiếp tục đổi tên thành Công ty TNHH một thành viên tại Quyết định số 632/QĐ-DMC ngày 22/4/2009.

Ngày 26/4/2011, HĐQT Tổng Công ty D1 ban hành Quyết định số 946/QĐ-DMC chuyển đổi Công ty TNHH một thành viên thành Công ty Cổ phần.

Theo đó, Công ty Cổ phần trực thuộc Tổng Công ty D1 được Tổng Công ty bàn giao quản lý sử dụng khu nhà, đất số 45 (nay là số D T).

b) Về thuê đất:

Ngày 22/4/1996 Thủ tướng Chính phủ ra Chỉ thị số 245/TTg về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Ngày 12/7/1996, Tổng cục Đ3 và Bộ T9 ra Thông tư liên bộ số 856/LB-ĐC-TC về hướng dẫn các tổ chức trong nước lập hồ sơ đăng ký thuê đất và nộp tiền thuê đất theo chỉ thị 245/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 25/12/1997, Chi nhánh Công ty D1 có Đơn xin thuê 474,5 m² đất tại số D T, phường E, thành phố V. Nguồn gốc khu đất: đơn vị đã sử dụng từ năm 1984; trên đất đã xây dựng xong công trình từ lâu, đang sử dụng làm nhà nghỉ của Công ty và nhà ở tập thể của cán bộ công nhân viên.

Ngày 30/6/1998, UBND Tỉnh B ban hành Quyết định số 1474/QĐ-UB về việc cho Chi nhánh Công ty D1 được chuyển sang thuê 474,5m² đất tại số D T (nay là D T) Phường E, thành phố V để sử dụng vào mục đích làm nhà nghỉ cho cán bộ công nhân viên của Công ty và theo yêu cầu quy hoạch, thời gian thuê là 50 năm kể từ ngày 01/01/1996.

Ngày 08/7/1998, Sở Địa chính tỉnh B ký Hợp đồng số 103/HĐ/TTĐ cho Chi nhánh Công ty D1 (địa chỉ tại C đường L, Phường F, thành phố V; do ông Bùi Đăng N làm Giám đốc) thuê 474,5 m² đất tại số D T (nay là D T) Phường E, thành phố V.

Ngày 27/02/2017, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 405/QĐ-UBND về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân nhà đất số D (số cũ 45) T, phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Điều 2 Quyết định: “*Giao trách nhiệm cho Giám đốc Sở T phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài chính, UBND thành phố V tham mưu UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất tại số D T, phường E, thành phố V cho Công ty D1 và hóa phẩm dầu khí theo quy định*”.

Qua rà soát hồ sơ lưu trữ và tài liệu Công ty cung cấp, Sở T nhận thấy sau khi có quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất cho Chi nhánh Công ty D1 thì tổ chức chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Quá trình sử dụng đất:

Chi nhánh Công ty D1 được UBND Tỉnh B cho thuê 474,5m² đất tại số D T (nay là D T) Phường E, thành phố V theo Quyết định số 1474/QĐ-UB ngày 30/6/1998, để sử dụng vào mục đích làm nhà nghỉ cho cán bộ công nhân viên của Công ty và theo yêu cầu quy hoạch, thời gian thuê là 50 năm kể từ ngày 01/01/1996.

Theo báo cáo của Công ty Cổ phần (đơn vị được Tổng Công ty giao quản lý tài sản) thì trước đây trong thời gian chuẩn bị thiết kế nhà nghỉ dưỡng theo quy hoạch, ngày 16/12/2005 Công ty Cổ phần D1 và hóa phẩm dầu khí chi nhánh tại Vũng Tàu có ký Hợp đồng, cho Bà Nguyễn Thị H thuê đất để làm địa điểm kinh doanh ăn uống giải khát (không bao gồm phần nhà và đất do ông Bùi Đăng N – Giám đốc Chi nhánh sử dụng làm chỗ sinh hoạt của gia đình). Đến hạn Hợp đồng, Bà H không giao trả nhà và đất theo điều kiện Hợp đồng được vì Bà H đã tự ý cho ông Phạm Tấn T2 và bà Lê Thúy V thuê lại thời gian 03 tháng để nghỉ dưỡng. Sự việc được kiện ra Toà án và qua hai cấp Toà: Thành phố V với Bản án số 58/2008/DSST ngày 18/7/2008 và Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với Bản án số 129/2008/DSPT ngày 06/10/2008 có nội dung buộc ông T2 và bà V phải trả lại nhà thuê cho bà H, ghi nhận bà H trả lại nhà cho Công ty.

Tuy nhiên, phần đất, nhà cấp 4 Ông T2 bà V chiếm giữ sử dụng và chiếm luôn cả phần khuôn viên và nhà mà Công ty giao cho ông Bùi Đăng N - Giám đốc Chi nhánh để làm chỗ sinh hoạt gia đình. Công ty đã dùng mọi biện pháp giải thích, vận động, thuyết phục và yêu cầu ông T2 và bà V trả phần nhà, đất tại D T nằm trong khuôn viên khu đất nhưng gia đình ông T2 bà V vẫn cản trở, chiếm giữ trái phép.

Theo kết quả kiểm tra thực địa ngày 30/8/2022 của Sở T với UBND thành phố V và U đối với cơ sở nhà, đất có diện tích 474,5 m², trên đất có 02 căn nhà cấp bốn, căn thứ nhất khoảng 100m², căn thứ 2 có diện tích khoảng 120m², phần đất còn lại là sân vườn. Công ty Cổ phần (nhận bàn giao tài sản từ Công ty Cổ phần D1 và hóa phẩm dầu khí chi nhánh tại Vũng Tàu – chuyển đổi từ Chi nhánh Công ty Cổ phần D1) cho bà Nguyễn Thị H thuê lại từ năm 2005. Sau đó, bà Nguyễn Thị H cho bà Lê Thúy V thuê lại từ năm 2006 để ở và kinh doanh cà phê.

Hiện trạng: phần nhà ở của Công ty X1, không sử dụng theo mục đích thuê, chỉ bố trí cho một nhân viên trông coi và phần nhà, đất bà Lê Thúy V và gia đình bà V đang chiếm sử dụng để sinh sống và kinh doanh cà phê sau khi bà vẫn được UBND tỉnh giải quyết trả lại nhà D T nêu trên thì hiện nay bà V đang quản lý nhà 41 T.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Qua rà soát thì Chi nhánh Công ty D1 đã được chuyển đổi thành Chi nhánh Công ty Cổ phần D1 và hóa phẩm dầu khí tại Vũng Tàu theo Quyết định số 29/QĐ-HĐQT ngày 19/01/2006 của HĐQT Công ty Cổ phần D1. Đến năm 2008 HĐQT Công ty Cổ phần ký Quyết định số 96/QĐ-DMC ngày 14/01/2008 giải thể Công ty Cổ phần D1 và Hoá phẩm Dầu khí tại Vũng Tàu bàn giao nguyên trạng toàn bộ tài sản, vật tư, tiền vốn, công nợ và con người của Chi nhánh cho Công ty TNHH một thành viên (sau này được đổi tên và cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần). Theo đó, khi giải thể Công ty Cổ phần D1 tại Vũng Tàu thì Chi nhánh phải chấm dứt việc sử dụng đất và phải trả lại đất cho nhà nước, thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (*hiện nay được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013*). Tổng Công ty giao tài sản cho Công ty Cổ phần nhưng Luật Đất đai không có quy định về việc cho Công ty Cổ phần kế thừa quyền sử dụng đất cũng như tiếp tục thuê đất.

Công ty vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai theo Điều 175 Luật Đất đai 2013 mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị chiếm theo điểm e khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013. Cụ thể: Công ty thiếu trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng đất thuê xuất phát từ việc Công ty vi phạm hợp đồng thuê đất “*không được cho thuê lại đất*”; ông T2 và bà V không thể thực hiện được hành vi chiếm đất nếu Công ty thực hiện đúng quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đúng mục đích đã được giao, thuê theo quy định; không nắm bắt được thông tin, tình hình (bà H thanh lý hợp đồng thuê nhà với Công ty và không làm thủ tục giao lại nhà, nhưng Công ty vẫn đồng ý thanh lý hợp đồng).

Như vậy, người sử dụng đất không trực tiếp quản lý khu đất mà tự ý cho thuê lại đất thể hiện Công ty không có nhu cầu sử dụng đất theo mục đích đầu tư dự án, vi phạm pháp luật về đất đai do để xảy ra tình trạng chiếm nhà đất và tranh chấp kéo dài, gây lãng phí, không phát huy được giá trị sử dụng của khu đất, không đảm bảo nguyên tắc sử dụng đất.

Các hành vi vi phạm của Công ty về quản lý, sử dụng đất đã ghi nhận trong nội dung kiểm tra, xác minh của Thanh tra Chính phủ về khiếu nại của bà Lê Thúy V liên quan khu đất trên tại Văn bản số 729/TTCP-C.III ngày 17/5/2022 và báo cáo của Sở T tại Văn bản số 6677/STNMT-TTr ngày 30/9/2022. Thanh tra Chính phủ xác định việc Công ty “*không khai thác sử dụng*” theo đúng mục đích cho thuê đất và nội dung hợp đồng thuê đất là để làm nhà nghỉ cho cán bộ công nhân viên của Công ty.

Do đó, trường hợp này đủ điều kiện để tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất của Công ty. Vì vậy, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 về việc thu hồi 474,5m² đất tại số D T (số C T), phường E, thành phố V của Công ty Cổ phần (trước đây cho Chi nhánh Công ty D1 thuê) theo điểm e khoản 1 Điều 64 Luật đất đai (*Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm*) là đúng quy định pháp luật. Thủ tục thu hồi đất phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 13 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ T10.

Như vậy, việc Công ty K và yêu cầu thu hồi Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của UBND tỉnh B về việc thu hồi 474,5m² đất tại số D T (số C T), phường E, thành phố V của Công ty Cổ phần (trước đây cho Chi nhánh Công ty D1 thuê), là không đủ cơ sở.

Hơn nữa, hiện nay trên cơ sở kết quả thanh tra, ý kiến chỉ đạo của tổng Thanh tra C4, UBND tỉnh B đã ban hành Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 giải quyết trả lại nhà đất số D, đường T, Phường E, thành phố V cho bà Lê Thúy V (thực hiện việc trả lại nhà đất cho mượn).

Ủy ban nhân dân tỉnh B nhận thấy: Nội dung đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần không có cơ sở, vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận nội dung yêu cầu của Công ty Cổ phần.

Ý kiến của UBND tỉnh đối với Quyết định 504: Về nguồn gốc đất của gia đình bà V đã được Thanh tra Chính Phủ rà soát và yêu cầu UBND tỉnh B thu hồi đất giao trả cho gia đình bà V. Do vậy, UBND tỉnh B ban hành quyết định 504 là phù hợp pháp luật.

[3] Bà Lê Thúy V và người đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến:

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/01/2024, bà V có ý kiến như sau:

Bà Lê Thúy V là con ruột của ông Lê Văn Đ2 chủ sở hữu căn nhà số D T (trước đây là số D L), Phường E, thành phố V.

Về nguồn gốc nhà đất: Căn nhà số D T do cha của bà V là ông Lê Văn Đ2 bỏ tiền ra mua, nhưng vì trong hoàn cảnh lúc đó ông Đ2 đang tham gia hoạt động cách mạng nên để cho bà Lâm Thị T4 là di ruột của bà V đứng tên nhà đất. Sau khi mua nhà đất trên ông Đ2 cho ông Võ Văn C1 xây cất lại nhà và có xây dựng 02 căn hầm bí mật để nuôi chứa cán bộ cách mạng, hiện nay căn hầm này vẫn còn hiện hữu. Sự việc trên được nhiều người biết nên sau này có làm giấy xác nhận bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn R, ông Võ Văn C1. Sau giải phóng năm 1976, ông Đ2 trở về và ký giấy cho Đoàn An dưỡng B3 (Đơn vị thuộc cục G1), lúc đó đại diện là ông Dương Cự T5, nguyên Trung tướng – Tư lệnh Phó Chính ủy Quân khu G1 mượn để làm nơi nghỉ dưỡng cho cán bộ chiến sỹ và hứa khi không dùng nữa sẽ trả lại cho gia đình. Quân khu G1 có 02 lần xác nhận việc đã mượn nhà của gia đình bà. Cha bà hoạt động cách mạng được Thủ tướng Chính Phủ tặng kỷ niệm chương Chiến sỹ Cách Mạng bị địch bắt tù, đầy.

Đến năm 1980, Đoàn An Dưỡng sỹ quan Quân khu G1 có công văn số 13/CT giao trả lại 13 căn nhà trong đó có căn nhà D T cho địa phương quản lý.

Từ năm 1985 gia đình bà có đơn gửi UBND tỉnh B đề nghị trả lại nhà đất 41 T và bà đã làm đơn khiếu nại đến Thủ tướng Chính P1 và Thanh tra Chính Phủ.

Quá trình giải quyết đơn khiếu nại Quân khu G1 lập 02 đoàn kiểm tra xác minh vụ việc nhằm thực hiện lời hứa với dân của Quân khu G1, theo đó Quân khu G1 đã xác nhận có việc mượn nhà , đã giao nhà lại cho địa phương quản lý để trả lại nhà cho gia đình bà.

Thanh tra Chính Phủ đã ban hành Văn bản số 729/TTCP-C.III gửi UBND tỉnh B. Thanh tra Chính Phủ kết luận việc khiếu nại của bà là có cơ sở, đồng thời đề nghị UBND tỉnh giải quyết.

Ban hành Quyết định thu hồi toàn bộ diện tích khu đất 481,5 m đang cho Công ty thuê nhưng khai thác không hiệu quả, không triển khai thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng thuê đất, đã vi phạm Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai

Thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 27/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh B về việc xác lập sở hữu toàn dân nhà đất số D P, Phường E, TP ..

Giải quyết khiếu nại theo hướng trả lại nhà đất số D T, Phường E, thành phố V cho bà Lê Thúy V.

Thực hiện Thanh tra Chính Phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành các văn bản:

Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 thu hồi 474,5 m đất tại D T, Phường E của Công ty .

Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 405/QĐ-UB ngày 27/02/2017 của UBND tỉnh về việc xác lập quyền sở hữu toàn dân nhà đất số D T, Phường E, TP V.

Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 trả lại nhà đất số D T, Phường E cho bà V.

Thực hiện quyết định trên ngày 29/3/2023 Sở xây dựng, Sở T, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, UBND thành phố V, UBND Phường 5 tổ chức buổi làm việc trong đó có mời Công ty để thực hiện bàn giao nhà đất cho bà . Các cơ quan đã ký biên bản bàn giao nhà cho bà, biên bản tiếp nhận và quản lý nhà đất. Đồng thời thực hiện Quyết định 504/QĐ-UBND, bà đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Nhà đất trên là của gia đình bà.UBND tỉnh thu hồi nhà đất từ Công ty là do công ty vi phạm luật đất đai đã được Thanh tra hính Phủ kết luận và chỉ đạo thu hồi lại đất để giải quyết trả lại nhà đất cho bà. Việc UBND tỉnh thực hiện theo kết luận của Thanh tra Chính Phủ là đúng quy định pháp luật.

Sau khi ban hành quyết định trả lại nhà thì UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan lập thủ tục ban giao nhà cho bà, bà đã nhận lại nhà và có biên bản có đại diện công ty ký xác nhận

Nay công ty cho rằng bị thiệt hại quyền lợi gì thì căn cứ hợp đồng thuê đất để đòi lại từ UBND tỉnh B-VT chứ bà không liên quan gì đến bà V.

Vì vụ kiện mà U dừng cấp giấy tờ đất cho bà V, Công ty không có quyền đánh giá việc UBND tỉnh trả lại nhà đất cho bà.

Vì vậy: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bác toàn bộ đơn khởi kiện của Công ty, đồng thời đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo U cấp giấy chứng nhận nhà đất cho bà V.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án:

- Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần về hủy Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022.

Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi 474,5m² đất tại số D T (số cũ D T), Phường E, thành phố V của Công ty Cổ phần (trước đây cho Chi nhánh Công ty D1 thuê). Xét thấy, Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã căn cứ vào điểm e, Khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai quy định về các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: “Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm”. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 12 của Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T10 quy định về Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai là "1. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất gồm:

a) Biên bản về vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các Điểm a, b, đ và e Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai (đã có khi xử phạt vi phạm hành chính)".

Quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện cung cấp chứng từ thể hiện hàng năm vẫn nộp tiền thuê đất đầy đủ; đồng thời, theo các bản án dân sự giải quyết yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D1 và hóa phẩm dầu khí đối với bà Nguyễn Thị H thì ban đầu bà Lê Thúy V sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng thuê lại đất từ bà H.

Do đó, UBND tỉnh BR-VT không lập biên bản vi phạm hành chính, không ra quyết định xử phạt mà đã ban hành quyết định thu hồi đất do vi phạm

pháp luật về đất đai là không đúng quy định. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần, hủy Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

- Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần về hủy Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023.

Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn của bà Lê Thúy V khiếu nại đề nghị trả lại nhà đất tại số D T (cũ D T), Phường E, thành phố V.

Xét thấy, Công ty cổ phần là đơn vị được sử dụng đất trên cơ sở Hợp đồng thuê đất số 103/HĐ/TĐ ngày 08/7/1998 do Sở địa chính ký hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 50 năm kể từ ngày 01/01/1998 và trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, quan hệ xác lập QSD đất không phải là trách nhiệm của Công ty cổ phần. Hơn nữa, Thanh tra Chính phủ và UBND tỉnh B đã xác định nguồn gốc đất là của gia đình bà V mà nhà nước trước đây đã mượn của gia đình bà V nên trả lại nhà cho gia đình bà V là phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991 quy định tại Điều 13 và 14 của Nghị quyết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh B.

- Đối với yêu cầu giải quyết về bố trí khu đất khác cho công ty thuê: Ngày 25/01/2024, Công ty có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty đối với nhà D T; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết định trả lại nhà cho bà Lê Thị Thúy V thì bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty-MN " thuê. Do đó, đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đối tượng bị kiện, thẩm quyền giải quyết và đương sự trong vụ án:

Công ty cổ phần khởi kiện Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08-11-2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc thu hồi 474,5 m² đất tại D T, Phường E, thành phố V và quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17-03-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc trả lại nhà đất tại D T, Phường E, thành phố V cho bà Lê Thúy V.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính thì đối tượng khởi kiện trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Quyết định số 3456/QĐ-UBND của UBND tỉnh B ban hành ngày 08-11-2022. Ngày 11-09-2023, Công ty cổ phần nhận được quyết định nêu trên. Ngày 19-01-2024 Công ty khởi kiện quyết định này.

Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc trả lại nhà đất tại D T, Phường E, thành phố V cho bà Lê Thúy V. Ngày 19-01-2024, Công ty khởi kiện quyết định số 504 nêu trên.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính thì Quyết định hành chính trên trong thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính bị kiện:

Quyết định số 3456/QĐ-UBND và Quyết định số 504/QĐ-UBND được ban hành là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trước khi khởi kiện Công ty khiếu nại quyết định 3456/QĐ-UBND tại UBND tỉnh B nhưng không báo cho Tòa án biết. Tuy nhiên, tại phiên tòa Công ty đã cam kết không khiếu nại UBND tỉnh B và lựa chọn Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết theo thủ tục khởi kiện hành chính. Tòa án đã thông báo cho UBND tỉnh B biết không tiếp tục giải quyết theo thủ tục khiếu nại và chuyển tài liệu khiếu nại cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định pháp luật.

[1.4] Về sự vắng mặt của các đương sự: Xét thấy, người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp; đương sự vắng mặt đã có ý kiến về vụ án, đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Căn cứ Điều 157, 158 Luật Tố tụng Hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.5] Về cung cấp chứng cứ:

Sau khi thụ lý vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho các bên đương sự về nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng cứ về vụ án. Tuy nhiên, các đương sự chỉ cung cấp được một số tài liệu chứng cứ. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các bên đương sự đã cung cấp để giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 25-01-2024, Công ty nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần đối với căn nhà D T (số C T), phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết

định trả lại nhà D T cho gia đình bà V, thì phải bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty cổ phần thuê. Xét thấy, Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên áp dụng khoản 2 Điều 173 Luật tố tụng hành chính đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện trên.

[2.2] Nguồn gốc diện tích 474,5 m² nhà đất tại số D T, Phường E, thành phố V:

Theo Công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là Công ty), ngày 30-6-1998 UBND tỉnh B ban hành quyết định số 1474/QĐ-UB về việc cho chi nhánh Công ty D1 và hóa phẩm dầu khí được chuyển sang thuê 474,5 m² đất tại số D (hiện số mới là 41) đường T.

Ngày 08-7-1998, Đại diện Sở địa chính tỉnh B ký hợp đồng thuê đất với Chi nhánh Công ty D1 và hóa phẩm dầu khí. Theo hợp đồng, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 01-01-1996. Tiền thuê đất nộp hàng năm là 2.847.000 đồng. Sau khi nhận nhà đất thì Công ty nộp tiền thuê đất đúng quy định pháp luật. Công ty dự kiến triển khai dự án nhà nghỉ cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Trong thời gian chờ thiết kế thì Công ty cho bà Nguyễn Thị H thuê căn nhà 2 tầng theo hợp đồng thuê số 556/HĐKT-KHVT ngày 26-12-2005 với thời hạn 1 năm kể từ ngày 26-12-2005. Sau đó, bà H tự ý cho ông Phạm Tấn T2 (chồng bà V) thuê lại 3 tháng với mục đích nghỉ dưỡng theo Hợp đồng thuê ngày 04-3-2006 và bà V đã chiếm giữ trái phép căn nhà từ đó đến nay.

Theo UBND tỉnh B, Nhà đất tại D T, phường E, thành phố V có nguồn gốc là của ông La Xuân T6. Tháng 11-1970 ông T6 lập tờ bán nhà cho bà Lâm Thị T4 căn nhà số A đường L, bãi dâu V (nay là D T, phường E, tp V). Căn nhà này do ông Lê Văn Đ2 – cha bà Lê Thúy V mua nhưng do ông Đ2 đang hoạt động cách mạng M phải bí mật nên nhờ chị vợ là bà Lâm Thị T4 đứng tên giùm và sử dụng để đào hầm nuôi giấu chiến sỹ cách mạng. Sau giải phóng, ông Đ2 trở về tiếp nhận nhà đất và đã cho Đ1 an dưỡng 28, Quân khu G1 đại diện là ông Dương Cự T5 mượn để làm nơi nghỉ dưỡng cho cán bộ chiến sỹ và hứa không dùng nữa sẽ trả lại cho gia đình. Ngày 23-8-1980, Đoàn an dưỡng sĩ quan QK7 có công văn số 13/CT với nội dung giao 13 căn nhà lại cho địa phương quản lý để phục vụ phát triển dầu khí theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính Phủ tại quyết định 229/TTg ngày 17-7-1980 (trong đó có nhà 41 T nêu trên). Ngày 19-11-1983 D1 ban hành quyết định 380/DK về việc điều động nhà số D khu B (nay là D T) từ Ban quản lý công trình sang cho Công ty vật tư vận tải nay là Công ty cổ phần D1 và hóa phẩm dầu khí thuộc Tổng công ty D3. Ngày 30-6-1998, UBND tỉnh B ban hành quyết định 1474/QĐ-UB như trình bày của người khởi kiện nêu trên.

Tại văn bản giải quyết khiếu nại số 729/TTCP-C.III ngày 17-5-2022 của Thanh tra Chính Phủ gửi UBND tỉnh B đã kết luận Nhà đất 41 T có nguồn gốc là của gia đình bà V đã cho Cơ quan nhà nước mượn nên UBND tỉnh B có trách

nhệm giải quyết theo hướng trả lại nhà đất này theo quy định tại Điều 13, Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24-8-1998.

Như vậy, theo xác minh của Thanh tra Chính phủ và UBND tỉnh B thì nguồn gốc nhà đất tại D T, Phường E, thành phố V là của gia đình ông Lê Văn Đ2 (cha của bà Lê Thúy V) để lại cho bà V. Việc cho thuê đất trước đây của UBND tỉnh B, Sở địa chính tỉnh B đối với Chi nhánh Công ty D1 và hóa phẩm dần khí cũng hợp pháp vì thời điểm này chưa có đoàn xác minh nào kết luận nguồn gốc đất của gia đình bà V nên cũng chưa có chủ trương trả lại nhà đất trên cho bà V. Do vậy, việc tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa Công ty với UBND tỉnh B nếu có sẽ được giải quyết theo thủ tục khởi kiện dân sự.

[2.3] Xét tính pháp lý của quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 08-11-2022 của UBND tỉnh B:

Ngày 08-11-2022 UBND tỉnh B ban hành quyết định số 3456/QĐ-UBND về việc thu hồi 474,5 m² đất tại D T, phường E, thành phố V của Công ty cổ phần (trước đây cho chi nhánh Công ty D1 thuê) theo điểm e khoản 1 Điều 64 Luật đất đai.

Tại điểm e khoản 1 Điều 64 Luật đất đai quy định:

“ Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

....

e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm; ”

Tại điểm a khoản 1 Điều 12 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02-6-2014 của Bộ T10 và Môi T7 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất quy định:

“ Điều 12. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định cưỡng chế thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất gồm:

a) Biên bản về vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm thuộc trường hợp quy định tại các Điểm a, b, đ và e Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai (đã có khi xử phạt vi phạm hành chính);

.....”.

Theo tài liệu hai bên đương sự cung cấp thì UBND tỉnh B không lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để lấn chiếm đất và UBND tỉnh B cũng không ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này. Do vậy, UBND tỉnh B căn cứ theo điểm e khoản 1 Điều 64 Luật đất đai 2013 ban hành quyết định thu hồi đất đang cho Công ty thuê là không có căn cứ. Mặt khác, tại các bản án sơ thẩm số 58/2008/DSST ngày 18-7-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và

bản án phúc thẩm số 129/2008/DSPT ngày 06-10-2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đều xác định quan hệ cho thuê nhà đất giữa Công ty với bà H và quan hệ cho thuê lại nhà đất giữa bà H với vợ chồng ông T2, bà V nên không có việc lấn chiếm đất trên thực tế. Việc bà V khiếu nại đòi lại nhà đất là quan hệ khác và đã được Thanh tra Chính phủ giải quyết sau này. Việc bà V chưa chấp hành theo hai bản án trên thuộc trách nhiệm của Cơ quan thi hành án chứ không thể xác định đây là hành vi lấn chiếm đất.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy toàn bộ quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 08-11-2022 về việc thu hồi 474,5 m² đất tại D T, phường E, thành phố V của Công ty cổ phần (trước đây cho chi nhánh Công ty D1 thuê)

[2.4] Xét tính pháp lý của quyết định 504/QĐ-UBND ngày 17-03-2023 của UBND tỉnh B:

Ngày 17-3-2023, UBND tỉnh B ban hành quyết định số 504/QĐ-UBND về việc trả lại nhà đất số D T (số C T) phường E, thành phố V đang thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần cho bà Lê Thúy V.

Xét thấy, tại khoản 4 Điều 1 Hợp đồng thuê đất số 103/HĐTD ngày 08-7-1998 giữa Sở Địa Chính tỉnh B và Chi nhánh Công ty D4 dịch khoan bà hóa phẩm dầu khí ghi: “ 4- Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm dưới lòng đất”.

Tại quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 27-2-2017 UBND tỉnh đã xác lập quyền sở hữu toàn dân đối với nhà đất D T, phường E, thành phố V. Ngày 17-5-2022 Thanh tra Chính phủ đã ban hành văn bản số 729/TTCP-C.III gửi UBND tỉnh B xác định nhà đất 41 T có nguồn gốc là của gia đình bà V đã được cho Cơ quan nhà nước mượn và chỉ đạo UBND tỉnh B có trách nhiệm giải quyết theo hướng trả lại nhà đất này cho gia đình bà V theo quy định tại Điều 13, Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 24-8-1998. Ngày 27-6-2022, UBND tỉnh B ban hành quyết định 1803/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ quyết định 405/QĐ-UBND nêu trên và ban hành quyết định số 504/QĐ-UBND về việc trả lại nhà đất D T cho gia đình bà V.

Như vậy về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành quyết định số 504 như phân tích trên là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Việc Công ty cho rằng nhà đất không phải của gia đình bà V là không có căn cứ vì Công ty là đơn vị thuê đất không có chức năng, nhiệm vụ xác minh nguồn gốc nhà đất D T, phường E, thành phố V. Do Công ty có quan hệ hợp đồng thuê đất đối với Sở TNMT (trước kia là Sở Địa Chính) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên như phân tích trên hai bên nếu tranh chấp hợp đồng thuê đất sẽ khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đối với yêu cầu hủy toàn bộ quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 08-11-2022 và bác yêu cầu khởi kiện quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 17-03-2023 của UBND tỉnh B và đình chỉ đối với yêu cầu

Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần đối với căn nhà D T (số C T), phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết định trả lại nhà D T cho gia đình bà V, thì phải bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty cổ phần thuê.

Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện Kiểm sát cũng đề nghị hướng giải quyết vụ án như trên và xét thấy đề nghị này có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Về chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng Công ty tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên Công ty phải nộp án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng, UBND tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật 300.000 đồng do yêu cầu của Công ty cổ phần được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 157, 158, Khoản 2 Điều 173; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; điểm e khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 1 Điều 12 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02-6-2014 của Bộ T10 và Môi T7 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đối với yêu cầu:

Buộc UBND tỉnh B khôi phục lại quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần đối với căn nhà D T (số C T), phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hoặc trong trường hợp UBND tỉnh B vẫn giữ nguyên quyết định trả lại nhà D T cho gia đình bà V, thì phải bố trí một khu đất khác tương đương cho Công ty cổ phần thuê.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần:

Hủy toàn bộ Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 08-11-2022 của UBND tỉnh B về việc thu hồi 474,5 m² đất tại D T, phường E, thành phố V của Công ty cổ phần.

3. Bác yêu cầu khởi kiện hủy quyết định 504/QĐ-UBND ngày 17-03-2023 của UBND tỉnh B về việc trả lại nhà đất số D T (số C T) phường E, thành phố V đang thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần cho bà Lê Thúy V.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) Công ty cổ phần tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty cổ phần phải nộp tiền án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng đã nộp số 0000525 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty cổ phần đã nộp xong án phí.

UBND tỉnh B phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

6. Thời hạn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với các đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết theo quy định pháp luật. Đối với các đương sự có mặt tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt khi Tòa tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Đặng Đức Hòa