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**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 06/2023/HC-GĐT
Ngày 08 tháng 8 năm 2023
V/v *"Khiếu kiện quyết định cho thuê đất"*

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: 09/13 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Xuân Thiện - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thư ký phiên tòa: bà Trương Thị Cẩm Linh - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm vụ án hành chính về *"Khiếu kiện quyết định cho thuê đất"*, giữa:

1. Người khởi kiện:

1.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ F, ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

1.2. Bà Đỗ Hồng P, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ F, ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Người bị kiện: Ban Q; đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Trưởng Ban Q; địa chỉ: Số A, đường N, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang; đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Quang H1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P; địa chỉ: Số D, đường C, khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Tổng Công ty Cổ phần T4 (WTO); đại diện theo pháp luật: ông

Nguyễn Nhật T1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Cổ phần T4 (WTO); địa chỉ: Số B, đường M, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng P trình bày: Năm 2006 - 2007, bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng P nhận chuyển nhượng và khai phá diện tích đất khoảng 374.750,6m^2 tại ấp S, xã D, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang, cụ thể: nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S diện tích 55.623,2m^2 vào ngày 12/01/2007; nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T2 diện tích 80.744,3m^2 vào ngày 25/02/2006; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn C diện tích 80.584,2m^2 vào ngày 12/8/2007; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 diện tích 52.585,2m^2 vào ngày 12/01/2007, diện tích còn lại do bà H và bà P tự khai phá. Toàn bộ diện tích đất này, bà H và bà P sử dụng chung, không phân chia cụ thể.

Sau khi nhận chuyển nhượng và khai phá, bà H và bà P đã sử dụng liên tục, công khai, đầu tư hàng chục tỷ đồng để làm mương ranh, làm hàng rào, trồng tràm, đào ao nuôi thủy sản, cất nhà ở và xây dựng các công trình khác trên đất. Do Nhà nước quy hoạch khu vực đất này thành khu du lịch và dân cư Bãi Trường nên bà H và bà P không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên cũng bị lấn chiếm một phần nên hiện tại chỉ còn 328.719,17m^2.

Từ năm 2018, Công ty gia đình bà H đã nhiều lần đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cho biết thông tin về diện tích đất của bà H và bà P đã cấp chủ trương đầu tư cho doanh nghiệp nào, nếu chưa cấp thì Công ty TNHH D xin chủ trương đầu tư.

Ngày 28/8/2020, Ban Q có văn bản trả lời cho Công ty TNHH D xác định diện tích đất của bà H và bà P đang sử dụng hiện đã có chủ trương đầu tư cho 03 Công ty L, Tổng Công ty Cổ phần T4 (Viettracimex) và Công ty TNHH D1.

Khoảng đầu năm 2020, Ủy ban nhân dân (sau đây viết là UBND) xã D ra thông báo buộc bà H và bà P tháo dỡ 06 căn nhà trên đất. Bà H và bà P đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà H và bà P mới tiếp cận được các quyết định cho thuê đất của Ban Q. Cụ thể là: Quyết định số 33/QĐ- BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 về việc cho thuê đất đối với Tổng Công ty Cổ phần T4 (Viettracimex) diện tích 252.236,5m^2; trong đó, có diện tích đất của bà H và bà P đang quản lý sử dụng.

Bà H và bà P yêu cầu hủy Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ- BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 của Ban Q về việc cho thuê đất

đối với Tổng Công ty Cổ phần T4, vì cho rằng hành vi cho thuê quyền sử dụng đất của Ban Q là trái quy định của pháp luật, vì quyền sử dụng đất được cho thuê do bà H và bà P trực tiếp quản lý, sử dụng.

Người bị kiện Ban Q trình bày: Ban Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện vì cho rằng Ban Q cho Tổng Công ty Cổ phần T4 thuê diện tích đất 252.236,5m^2 tại Quyết định số 33/QĐ- BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 là đúng chức năng nhiệm vụ của B. Căn cứ Báo cáo số 394/BC-UBND ngày 19/9/2018 của UBND huyện P về công tác chi tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu du lịch dân cư N, chủ đầu tư là Tổng Công ty Cổ phần T4. Theo Báo cáo tiến độ chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích là 347.408,lm^2 của dự án đạt 78,13% bằng 347.408,1m^2 và thống nhất giao toàn bộ diện tích đất cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án. Ngày 01/3/2019, UBND huyện P tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Ban Q; đồng thời, bàn giao đất cho Tổng Công ty Cổ phần T4 để triển khai thực hiện dự án theo Biên bản Số 50, 51/BB-BQLPTPQ ngày 10/6/2020.

Việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân do UBND huyện P thực hiện, nếu UBND huyện P (nay là thành phố P) xác định có sai sót, chưa thực hiện việc thu hồi đất đối với bà H và bà P thì việc Ban Q cho thuê đất đối với Tổng Công ty Cổ phần T4 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, Ban Q sẽ hủy Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/02/2019. Nếu không có ý kiến của UBND thành phố P thì Ban Q không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H và bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Cổ phần T4 trình bày: Ban Q cho Tổng Công ty Cổ phần T4 thuê đất đúng theo quy định về chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của B. Diện tích đất mà Công ty nhận thuê đã được giải phóng mặt bằng căn cứ theo Báo cáo số 394/BC-UBND. Tại thời điểm tháng 02/2019, thì toàn bộ diện tích đất Công ty thuê theo 02 Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 đã được giải phóng mặt bằng. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang không thụ lý đơn khởi kiện của bà H và bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố P: UBND thành phố P đã nhận thông báo của Tòa án cấp sơ thẩm về việc đưa người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, UBND thành phố P không có văn bản trình bày ý kiến, không tham gia phiên đối thoại và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2022/HCST ngày 15/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng P, hủy Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ- BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 của Ban Q về việc cho thuê đất đối với Tổng Công ty Cổ phần T4.

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

Ngày 04/3/2022, người bị kiện Ban Q kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 16/2022/QĐ-PT ngày 30/6/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của người bị kiện Ban Q đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2022/HC-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Ngày 16/05/2022, Ban Q có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với bản án hành chính sơ thẩm nêu trên với lý do: bà H và bà P không phải là chủ thể sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất mà Ban Q cho Tổng Công ty Cổ phần T4 (WTO) thuê; Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ các quyết định cho thuê đất đối với Tổng Công ty Cổ phần T4 (WTO), trong khi diện tích đất mà bà H và bà P khiếu nại chỉ là một phần của diện tích đất thuê, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp thuê đất.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2022/KN-HC ngày 18/10/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2022/HC-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án hành chính sơ thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất: bà H và bà P trình bày diện tích đất liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H và bà P là do bà H và bà P nhận chuyển nhượng (thực tế là bà P đứng tên trên các hợp đồng chuyển nhượng); đồng thời, tự khai phá thêm từ khoảng năm 2006 - 2007 và sử dụng chung toàn bộ diện tích đất, gồm: chuyển nhượng với ông Phùng Văn S theo hợp đồng ngày 15/02/2006, với diện tích 55.623,2m^2; nhận chuyển nhượng với ông Phạm Văn T2 diện tích

80.744,3m^2 thực hiện theo hợp đồng ngày 25/02/2006; nhận chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T3 diện tích 52.585,2m^2 thực hiện theo hợp đồng ngày 12/01/2007. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H và bà P xuất trình không có công chứng, chứng thực, không có xác nhận của chính quyền địa phương, hợp đồng chuyển nhượng về hình thức, nội dung đều không đảm bảo quy định pháp luật. Những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P không ai có tài liệu, giấy tờ về quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện ranh giới thửa đất tại vị trí nào, không có sơ đồ miêu tả hình thể, kích thước phần đất chuyển nhượng. Tại hợp đồng ngày 15/02/2006 không có thông tin địa chỉ thửa đất, còn tại các hợp đồng ngày 25/02/2006 và 15/01/2007 thì đều ghi địa chỉ diện tích đất chuyển nhượng tại ấp S, xã D, huyện P. Trong khi đó, các Biên bản làm việc liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất của bà P ngày 17/8/2020, Biên bản vi phạm hành chính ngày 17/8/2020 đều thể hiện diện tích đất liên quan đến dự án của Tổng Công ty Cổ phần T4 thuộc ấp Đ, xã D, huyện P. Quá trình khởi kiện, bà H, bà P có nộp đơn có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân xã là ông Trần Thanh V. Tuy nhiên, tại đơn này chỉ thể hiện nội dung: xác nhận việc đương sự đến trình bày việc xin xác nhận nguồn gốc tự khai khẩn, không xác nhận nội dung trình bày của đương sự. Như vậy, chưa đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà H và bà P nằm trong diện tích đất dự án mà Ban Q cho Tổng Công ty Cổ phần T4 thuê. Trường hợp, đủ căn cứ xác định phần diện tích đất nêu trên nằm trong diện tích đất dự án mà Ban Q cho Tổng Công ty Cổ phần T4 thuê thì theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013, bà H và bà P cũng không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Đồng thời, trong trường hợp nếu phải thu hồi đất, thì bà P và bà H không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ đối với giá trị quyền sử dụng diện tích đất bị thu hồi.

[2] Trong khi đó, dự án của Tổng Công ty Cổ phần T4 đã được UBND tỉnh K chấp thuận đầu tư từ năm 2007. Dự án đã được phê duyệt đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền, đã được triển khai thực hiện trên thực tế. Ban Q ban hành các quyết định cho thuê đất căn cứ vào Báo cáo số 394/BC-UBND ngày 19/9/2018 của UBND huyện P về công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án khu du lịch dân cư N chủ đầu tư là Tổng Công ty Cổ phần T4. Theo đó, phần diện tích đất có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà P và bà H thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

[3] Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trước khi cho thuê đất, cơ quan có thẩm quyền phải quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, theo quy

định tại Điều 75, khoản 2 Điều 77 Luật đất đai năm 2013 thì bà H và bà P không đủ điều kiện được bồi thường về đất trong trường hợp đất bị thu hồi. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tài sản gắn liền với diện tích đất mà bà H và bà P có yêu cầu hủy quyết định cho thuê đất được tạo lập như thế nào, có đúng quy định pháp luật hay không, có đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều 92 Luật đất đai năm 2013 hay không. Trường hợp các tài sản này không đủ điều kiện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật thì việc hủy toàn bộ các quyết định cho thuê đất có liên quan có cần thiết hay không, quyền lợi hợp pháp của bà H và bà P bị ảnh hưởng với mức độ như thế nào từ việc hủy các quyết định này.

[4] Ngoài ra, diện tích đất mà bà H và bà P trình bày đang quản lý, sử dụng chỉ chiếm một phần của dự án, không phải là toàn bộ diện tích đất thuộc dự án đã được phê duyệt. Việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy toàn bộ Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty Cổ phần T4.

[5] Trong khi việc đánh giá các tình tiết, chứng cứ trong vụ án chưa đầy đủ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy toàn bộ các quyết định cho thuê đất gồm: Quyết định số 33/QĐ-BQLKKTPQ và Quyết định số 34/QĐ-BQLKKTPQ ngày 26/02/2019 của Ban Q về việc cho thuê đất đối với Tổng Công ty Cổ phần T4 là chưa đủ căn cứ và chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các vấn đề có liên quan đến vụ án.

[6] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án hành chính sơ thẩm nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 271; khoản 3 Điều 272; Điều 274 và Điều 278 của Luật Tố tụng hành chính;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 02/2022/KN-HC ngày 18/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đối với Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2022/HC-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2. Hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 22/2022/HC-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang (kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự; (*theo địa chỉ*);
- Lưu: P.LTHS, P.GĐKT I, HS, THS, (TTCL).

ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA – PHÓ CHÁNH ÁN

Nguyễn Xuân Thiện