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: 749/2022/HC-PT
Ngày: 14 - 9 - 2022
V/v khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Diệu Thúy - 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, 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: 735/2020/TLPT-HC ngày 14 tháng 12 năm 2020 về "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 08/2020/HC-ST ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

1. *Người khởi kiện:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT; Địa chỉ: Tổ 10, Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Chí H, chức vụ: Giám đốc; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phước Y, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 493, đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Người bị kiện:*

2.1. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn C, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đặng Đa L – Phó Giám đốc; có mặt.

2.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N – Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt suốt tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

+ Ông Trần Văn Q – Phó Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

+ Ông Lương Nguyễn Đằng D – Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Bảo Ch – Trưởng phòng Đăng ký và cấp giấy chứng nhận; có mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu T – Viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tây Ninh; xin vắng mặt.

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

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H1, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Xuân T - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm 1984; vắng mặt.

3.3. Ông Võ Chí H, sinh năm 1978; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 10, Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện - Ông Lê Phước Y trình bày:*

Vợ chồng bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H được quyền sử dụng thửa đất số 460, tờ bản đồ số 12, diện tích 12.958,1 m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại, tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây ghi tắt là GCNQSDĐ) ngày 08/09/2016, có số phát hành CĐ

418422, số vào sổ CS 02695.

Ông Võ Chí H là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT (sau đây ghi tắt là Công ty) được thành lập ngày 28/01/2016. Công ty có nhu cầu thực hiện dự án xây dựng chợ và nhà phố chợ CT nên đã nộp hồ sơ xin phép đến Ủy ban nhân dân (sau đây ghi tắt là UBND) tỉnh Tây Ninh. Ngày 20/06/2016, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định số 1546/QĐ-UBND về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng chợ và nhà phố chợ CT.

Để thực hiện được dự án, khoảng tháng 01/2017, vợ chồng bà P, ông H đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh để hỏi thủ tục thực hiện dự án, được biết vợ chồng bà P, ông H phải góp vốn phần đất mà vợ chồng bà P, ông H đứng tên nói trên vào Công ty và Công ty ký hợp đồng thuê thửa đất nêu trên thì Công ty mới tiếp tục được thực hiện dự án; nếu sau này không tiếp tục thực hiện dự án nữa thì vợ chồng bà P, ông H sẽ lập văn bản hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty thì vợ chồng bà P, ông H sẽ được tiếp tục sử dụng thửa đất này.

Do đó, ngày 10/04/2017, vợ chồng bà P, ông H đã ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 23/01/2018, UBND tỉnh Tây Ninh đã ký hợp đồng thuê đất số 05/01/HĐ-TĐ có nội dung là UBND tỉnh Tây Ninh cho Công ty thuê phần đất do Công ty đang quản lý và sử dụng hợp pháp theo hợp đồng góp vốn ngày 10/04/2017.

Đến tháng 08/2019, do Công ty không đủ vốn để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng chợ và nhà phố chợ CT nên đã làm đơn yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh xin chấm dứt dự án.

Ngày 12/08/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh ban hành quyết định số 165/QĐ-SKHĐT về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng chợ và nhà phố chợ CT của Công ty.

Ngày 23/08/2019, Công ty cùng với vợ chồng bà P, ông H đã hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo hợp đồng có công chứng số 4172, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng K.

Sau đó, Công ty có nộp hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chấm dứt hoạt động dự án của Công ty với diện tích 12.958,1 m^2 đất nêu trên và gửi hồ sơ xin cấp lại đất cho vợ chồng bà P, ông H đến Văn Phòng Đăng Ký đất đai tỉnh Tây Ninh.

Công ty nhận được Công văn số 1599/VPĐKĐĐ ngày 23/09/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh về việc trả hồ sơ và hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất,

chấm dứt hoạt động dự án của Công ty với diện tích 12.958,1 m^2 đất nêu trên.

Nội dung Công văn cho rằng hồ sơ chưa đủ điều kiện xem xét đăng ký chỉnh lý biến động nên đề nghị Công ty thực hiện chấm dứt hoạt động dự án theo quy định tại Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ, chia thành 02 trường hợp:

+ Phần diện tích: 5.180,7 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV HT được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

+ Phần diện tích 7.777,4 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

Vợ chồng bà P, ông H cho rằng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh Công văn số 1599/VPĐKĐĐ về việc trả hồ sơ và hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính về đất đai không đúng quy định của pháp luật, bởi lý do sau:

Đối với diện tích 5.180,7 m^2 đất thuộc phần đất nêu trên, hiện nay Công ty đã nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất với số tiền là: 3.700.813.923 đồng (ba tỷ, bảy trăm triệu, tám trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi ba đồng) nhưng Công văn số 1599/VPĐKĐĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh yêu cầu Công ty phải thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật mà không cho Công ty xóa góp vốn đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền quản lý và sử dụng đất hợp pháp của Công ty.

Đối với diện tích 7.777,4 m^2 đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh cho rằng đất có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất thu tiền sử dụng đất hàng năm nên Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

Như vậy, nội dung Công văn số 1599/VPĐKĐĐ đã khiến Công ty mất quyền quản lý và sử dụng phần đất có nguồn gốc ban đầu là của vợ chồng ông H, bà P.

Do đó, Công văn số 1599/VPĐKĐĐ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh đã vi phạm pháp luật về doanh nghiệp và đất đai, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền quản lý và sử dụng đất hợp pháp của Công ty.

Nay Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu hủy Công văn số 1599/VPĐKĐĐ ngày 23/09/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thực hiện nhận hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chấm dứt hoạt động của dự án của Công ty với

diện tích 12.958,1 m^2 đất thuộc thửa đất số 576, 577, 578, 579, 580 tờ bản đồ số 12 tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

- Yêu cầu UBND tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các GCNQSDĐ, quyền sở hửu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 5 GCNQSDĐ do UBND tỉnh cấp ngày 12/6/2018 như sau:

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540402, số vào sổ CT02283, thửa số 576, tờ bản đồ số 12, diện tích 1718,5 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540403, số vào sổ CT02284, thửa số 577, tờ bản đồ số 12, diện tích 940,4 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540404, số vào sổ CT02285, thửa số 578, tờ bản đồ số 12, diện tích 7777,4 m^2, mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ 7101,1 m^2, đất trồng lúa nước còn lại 676,3 m^2.

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540405, số vào sổ CT02286, thửa số 579, tờ bản đồ số 12, diện tích 1709 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540406, số vào sổ CT02287, thửa số 580, tờ bản đồ số 12, diện tích 812,8 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Chí H và bà Lê Thị Mỹ P đối với diện tích 12.958,10 m^2, thửa đất số 460 (nay là thửa số 576, 577, 578, 579, 580), tời bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

* *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh có Công văn số 191/VPĐKĐĐ ngày 05/02/2020 và Công văn số 839/VPĐKĐĐ ngày 20/5/2020 ghi ý kiến của mình đối với vụ án đã gửi cho Tòa án, theo đó không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty, của ông H và bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền trình bày:

+ Không đồng ý theo yêu cầu của người khởi kiện, của ông H, bà P là buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thực hiện nhận hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chấm dứt hoạt động của dự án của Công ty với diện tích 12.958,1 m^2 đất thuộc thửa đất số 576, 577, 578, 579, 580 tờ bản đồ số 12 tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

+ Giữ nguyên Công văn số 1599/VPĐKĐĐ về việc trả hồ sơ và hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính về đất đai ngày 23/09/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh.

+ Không đồng ý theo yêu cầu của người khởi kiện, của ông H, bà P là yêu cầu UBND tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các GCNQSDĐ, quyền sở hửu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 5 GCNQSDĐ như người khởi kiện trình bày.

+ Không đồng ý theo yêu cầu của người khởi kiện, của ông H, bà P là yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Chí H và bà Lê Thị Mỹ P đối với diện tích 12.958,10m^2, thửa đất số 460 (nay là thửa số 576, 577, 578, 579, 580), tời bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

* *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh có Công văn số 373/ UBND-TD ngày 28/02/2020 và Công văn số 710/ UBND-TD ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh nêu ý kiến của mình gửi cho Tòa án, theo đó không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty, của bà P, ông H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Tây Ninh - Ông Khải trình bày:

Không đồng ý theo yêu cầu của người khởi kiện, của ông H, bà P là yêu cầu UBND tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các GCNQSDĐ, quyền sở hửu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 5 GCNQSDĐ như người khởi kiện trình bày.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh: Có Công văn số 1958/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/4/2020 và Công văn số 3117/ STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/5/2020 nêu ý kiến của mình đối với Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, của ông H, bà P yêu cầu thu hồi và hủy 05 GCNQSDĐ, cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà P đối với diện tích 12.958,1 m^2 nêu trên.

- Ông Võ Chí H và bà Lê Thị Mỹ P có yêu cầu độc lập: Yêu cầu UBND tỉnh Tây Ninh thu hồi và hủy bỏ các GCNQSDĐ, quyền sở hửu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 5 GCNQSDĐ như người khởi kiện trình bày; yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Chí H và bà Lê Thị Mỹ P đối với diện tích 12.958,10m^2, thửa đất số 460 (nay là thửa số 576, 577, 578, 579, 580), tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

** Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 08/2020/HC-ST ngày 07 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; khoản 14, 52 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của

Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT.

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí H, bà Lê Thị Mỹ P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 18/9/2020, người khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đương sự là có căn cứ và đúng quy định tại Nghị định 43/CP của Chính phủ. Công văn trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh là đúng pháp luật.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, 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 việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Đối với kháng cáo cùng nội dung của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1.1] Vợ chồng bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 460, tờ bản đồ số 12, diện tích: 12.958,10 m^2 tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/9/2016 có số phát hành CĐ 418422; số vào sổ CS 02695.

Công ty được phép thực hiện dự án xây dựng chợ và nhà phố chợ CT (do ông Võ Chí H làm Giám đốc).

Ngày 10/04/2017, vợ chồng bà P, ông H đã ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty đối với thửa đất diện tích 12.958,10 m^2 đang có mục đích sử dụng đất là đất trồng lúa nước còn lại. Sau khi giao kết hợp đồng, ngày 27/4/2017 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh xác nhận nội dung ông H và bà P góp vốn quyền sử dụng đất cho Công ty.

Trong tổng diện tích 12.958,1 m^2, kết quả đo đạc hiện trạng có diện tích 676,3 m^2 đất trồng lúa nước còn lại nằm trong lộ giới quy hoạch đường Tua Hai – Đồng Khởi nên chỉ còn 12.281,8 m^2 sử dụng vào việc thực hiện dự án.

Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 14/11/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc cho phép Công ty được chuyển mục đích sử dụng 12.281,8 m^2 đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng chợ và nhà phố chợ CT, theo đó chuyển sang đất thương mại, dịch vụ 7.101,1 m^2 và đất ở tại đô thị 5.180,7 m^2.

Ngày 16/5/2018, Công ty có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 12/6/2018, Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh cấp 05 GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540402, số vào sổ CT02283, thửa số 576, tờ bản đồ số 12, diện tích 1718,5 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (thực hiện dự án xây dựng nhà phố chợ CT).

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540403, số vào sổ CT02284, thửa số 577, tờ bản đồ số 12, diện tích 940,4 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (thực hiện dự án xây dựng nhà phố chợ CT).

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540404, số vào sổ CT02285, thửa số 578, tờ bản đồ số 12, diện tích 7777,4 m^2, mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ 7101,1 m^2 (thực hiện dự án xây dựng nhà phố chợ CT), đất trồng lúa nước còn lại 676,3 m^2.

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540405, số vào sổ CT02286, thửa số 579, tờ bản đồ số 12, diện tích 1709 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (thực hiện dự án xây dựng nhà phố chợ CT).

+ GCNQSDĐ số phát hành CĐ 540406, số vào sổ CT02287, thửa số 580, tờ bản đồ số 12, diện tích 812,8 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (thực hiện dự án xây dựng nhà phố chợ CT).

Như vậy, khi góp vốn thì diện tích 12.958,1 m^2 đất có mục đích sử dụng là trồng lúa nước còn lại là tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty. Công ty được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước còn lại sang đất thương mại, dịch vụ 7.101,1 m^2 và đất ở tại đô thị 5.180,7 m^2; riêng phần diện tích 676,3 m^2 đất giữ nguyên mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước còn lại nằm trong lộ giới quy hoạch đường Tua Hai – Đồng Khởi.

Do không có vốn thực hiện dự án nên Công ty đề nghị chấm dứt thực hiện dự án, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh ban hành quyết định số 165/QĐ-SKHĐT ngày 12/8/2019 về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng chợ và nhà phố chợ CT của Công ty.

Ngày 23/08/2019, Công ty và vợ chồng bà P, ông H hủy hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được Văn phòng Công chứng K chứng thực (công chứng số 4172, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD).

Sau đó, Công ty nộp hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chấm dứt hoạt động dự án của Công ty với diện tích đất 12.958,1 m^2 đất nêu trên và lập hồ sơ xin cấp lại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, bà P.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của Hội đồng xét xử thể hiện Công ty đã đổ đất làm nền toàn bộ diện tích 12.958,1 m^2, có lớp đất nền cao giao động từ 1m đến 1,5m so với mặt ruộng trồng lúa nước.

[1.2.] Xét yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của Công ty, của ông H, bà P thấy rằng:

Tại điểm a khoản 4 Điều 80 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 52 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ) quy định như sau:

"a) Trường hợp hết thời hạn góp vốn hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp vốn thì bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời hạn còn lại.

Trường hợp người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất và sau đó nhà đầu tư làm thủ tục đăng ký hoặc xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thì khi hết thời hạn góp vốn, quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa bên góp vốn và bên nhận góp vốn thực hiện theo thỏa thuận của các bên theo quy định của pháp luật; trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết và bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất không còn nhu cầu tiếp tục sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất."

Như vậy, theo quy định trên thì trường hợp Công ty và vợ chồng ông H, bà P đã hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng diện tích 12.958,1 m^2 đất nhưng ông H, bà P không được tiếp tục sử dụng diện tích đất này vì lý do:

- Đã chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 12.281,8 m^2 từ đất trồng lúa nước còn lại chuyển sang đất thương mại, dịch vụ 7.101,1 m^2 và đất ở tại đô thị 5.180,7 m^2. Công ty đã đổ đất làm nền cao hơn mặt ruộng giao động từ 1m đến 1,5m.

- Diện tích 676,3 m^2 có mục đích sử dụng là đất trồng lúa nước còn lại nhưng Công ty đã đổ đất làm nền (cao hơn mặt ruộng giao động từ 1m đến 1,5m) nên không trồng lúa nước được nên Công ty tiếp tục sử dụng.

Do đó, Công ty có trách nhiệm hoàn trả vốn cho ông H, bà P bằng tài sản khác (hoặc bằng tiền) theo giá trị đất theo thỏa thuận của các bên.

Phần đất diện tích 12.958,1 m^2 được đưa vào thực hiện dự án xây dựng chợ và nhà phố chợ CT nên Công ty xin chấm dứt hoạt động dự án thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Công văn số 1599/VPĐKĐĐ ngày 23/09/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh có nội dung đề nghị Công ty thực hiện chấm dứt hoạt động dự án theo quy định tại Điều 15b Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ), chia thành 02 trường hợp:

+ Phần diện tích: 5.180,7 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV HT được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật.

+ Phần diện tích 7.777,4 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, Nhà nước thu hồi đất theo quy định.

Công văn số 1599/VPĐKĐĐ có thiếu sót là đưa diện tích 676,3 m^2 vào tổng diện tích 7.777,4 m^2 đất để cho rằng là có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động, Nhà nước thu hồi đất theo quy định là chưa đúng.

Tuy nhiên, tại Công văn số 373/UBND-TD ngày 28/02/2020 và Công văn số 710/UBND-TD ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh đã khắc phục sai sót trên, nêu rõ: Khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng chợ và nhà phố chợ CT thì việc xử lý đất của Công ty xảy ra 03 trường hợp:

+ Đối với phần diện tích 5.180,7 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì chủ đầu tư là Công ty được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật (điểm 1, khoản 14, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

+ Đối với phần diện tích 7.101 m^2 đất có nguồn gốc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì chủ đầu tư là Công ty được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Nhà nước thu hồi đất của người bán tài sản gắn liền với đất thuê để cho người mua tài sản thuê (điểm 2, khoản 14, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

+ Đối với diện tích nằm trong lộ giới quy hoạch đường giao thông là 676,3 m^2, Công ty tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng, không được xây dựng công trình kiên cố trên đất. Khi có nhu cầu mở rộng đường giao thông, Nhà nước sẽ thu hồi theo quy định.

Công văn số 373/UBND-TD ngày 28/02/2020 và Công văn số 710/UBND-TD ngày 09/4/2020 của UBND tỉnh có ghi "Nhà nước sẽ thu hồi đất" nhưng không đặt ra việc "bồi thường về đất" trong trường hợp cụ thể này, sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật.

[2] Từ nhận định và viện dẫn quy định của pháp luật nêu trên cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty yêu cầu hủy Công văn số 1599/VPĐKĐĐ ngày 23/09/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh và không chấp nhận yêu cầu buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thực hiện nhận hồ sơ xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chấm dứt hoạt động của dự án của Công ty với diện tích 12.958,1 m^2 đất. Từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và đúng pháp luật.

Kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí Hiếu là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ P, ông Võ Chí H.

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2020/HC-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng các khoản 14, 52 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí H, bà Lê Thị Mỹ P.

- Về án phí hành chính:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001222 ngày 17/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận Công ty đã nộp xong.

Ông Võ Chí H, bà Lê Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001269 ngày 27/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông H, bà P đã nộp xong.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên HT phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm; ông Võ Chí H, bà Lê Thị Mỹ P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001392, 0001393 ngày 24/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- NKK;
- NBK;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 17bTNB.

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

(Đã ký)

Phạm Công Mười