

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2019/HC-PT

Ngày: 14/6/2019

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính, quyết định giải quyết khiếu
nại về lĩnh vực quản lý đất đai*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Bà **Lê Thị Thúy Cầu**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Minh Hoàng** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Hải Tuấn** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 14 tháng 6 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 05/2018/TLPT-HC ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính, quyết định giải quyết khiếu nại về lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HC-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 340/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

*** *Người khởi kiện:*** Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB.

Địa chỉ: Tổ 07, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện: Ông Lê Như H1, Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB, Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Ngọc H2, ông

Mai Quốc V, ông Lê Q; Địa chỉ: Số 99 đường N, quận H5, thành phố Đà Nẵng, ông V có mặt, ông H2, ông Q vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Lê Văn C, Công ty Luật TNHH MTV F; có đơn xin hoãn phiên tòa. Có mặt.

*** Người bị kiện:**

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.
- Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: số 62, đường H3, thành phố T1, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật của người bị kiện: Ông Đinh Văn T2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trí T3, chức vụ: Phó chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Thanh H4, chức vụ: Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam, Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các văn bản có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện của người khởi kiện - Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB tại phiên tòa nội dung như sau:

Cửa hàng xăng dầu tại ngã tư thị trấn H được xây dựng từ năm 1990. Vào khoảng năm 2005, Kho bạc Nhà nước huyện T xây dựng trên khu đất liền kề, nên cửa hàng bị các cơ quan chức năng buộc phải di dời. Đến ngày 15/11/2006 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T đã thống nhất quy hoạch mạng lưới kinh doanh đối với Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB (sau đây gọi tắt là “Công ty TB”) và giao khu đất Cửa hàng bách hóa - Nhà trọ và Văn phòng Công ty lại cho UBND huyện quản lý theo Công văn số 493/UBND-VP. Sau đó, các cơ quan chức năng đồng ý cấp phép cây xăng và di dời cửa hàng xăng dầu đến địa điểm được quy hoạch, cụ thể tại thửa số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.337, m² tại thị trấn H. Cửa hàng đã đi vào hoạt động từ năm 2008. Đến năm 2011, Công ty TB xin gia hạn thuê đất thì được UBND huyện T yêu cầu phải di dời vì không phù hợp với Quy hoạch.

Ngày 30/10/2011, UBND tỉnh Quảng Nam có Công văn số 3578/UBND-KTN với nội dung chỉ đạo Sở TN và MT tách thửa đất số 16 thành 2 thửa, thửa 512 diện tích 748,7 m² và thửa số 16 diện tích 1429,7 m² để cho Công ty được tiếp tục thuê thửa 512 và duy trì kinh doanh xăng dầu đến ngày 31/12/2014. Để chuẩn bị cho việc di dời cửa hàng xăng dầu sau thời gian thuê ở trên, Công ty đã mua lại tài sản và quyền thuê đất của Công ty cổ phần Sành Sứ và Xây dựng TB cùng 02 thửa

đất ruộng hành lang đường bộ để xây dựng Cửa hàng Xăng dầu tại tổ 7, thị trấn H, huyện T.

Ngày 29/11/2017 Công ty nhận được Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, diện tích 748,7m² của Công ty TB.

Công ty đã thực hiện khiếu nại Quyết định 4184/QĐ-UBND và xin được gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ngày 26/3/2018 Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 với nội dung không chấp nhận nội dung khiếu nại của Công ty TB.

Nhận thấy Quyết định giải quyết khiếu nại, hành vi không tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất và ra Quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh Quảng Nam là trái quy định pháp luật, trái chủ trương, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, diện tích 748,7m² của Công ty TB; hủy Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại của Công ty TB.

Theo Văn bản số 3870/UBND-NC ngày 16/7/2018 và lời trình bày tại phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam thì:

+ Đối với Quyết định thu hồi đất số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam:

Về trình tự thu hồi đất:

Theo Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 09/01/2012 của UBND tỉnh Quảng Nam thì đến ngày 31/12/2014 Công ty hết thời hạn thuê đất tại thị trấn H; sau khi hết thời hạn thuê đất, Công ty đã lập hồ sơ xin thuê đất tại vị trí mới và đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 07/4/2015 cho Công ty TB thuê đất để xây dựng cửa hàng xăng dầu tại tổ 7, thị trấn H, với diện tích 1.590m², thời hạn thuê đất đến năm 2065.

Sau khi Công ty di chuyển cửa hàng xăng dầu đến địa điểm tại tổ 7, thị trấn H, ngày 13/7/2017, UBND huyện T có Tờ trình số 175/TT-UBND về việc đề nghị UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty TB do hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn theo quy định của pháp luật (không phù hợp với quy hoạch mạng lưới kinh doanh xăng dầu tại Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam).

Ngày 29/11/2017, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 4184/QĐ-UBND về thu hồi đất của Công ty TB đối với phần diện tích 748,7m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh tại thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, thị trấn H, huyện T.

Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định số 4184/QĐ-UBND về thu hồi đất

của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB

Quyết định số 69/UBND ngày 09/01/2012 của UBND tỉnh về việc cho Công ty tiếp tục thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại thị trấn H, thời hạn sử dụng từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2014 thì Công ty đã hết thời hạn thuê đất.

Công ty đã được UBND tỉnh cho thuê đất để kinh doanh xăng dầu tại vị trí mới, ở tổ 7, thị trấn H theo Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 07/4/2015 và hiện nay Công ty đang hoạt động kinh doanh xăng dầu tại vị trí này.

Việc kinh doanh xăng dầu tại vị trí thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30 thị trấn H không phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết tại thị trấn H đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 và ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

Do vậy, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 về việc thu hồi 748,7m² đất tại thửa số 512, tờ bản đồ số 30, thị trấn H, huyện T của Công ty do hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn là phù hợp theo quy định tại điểm d, khoản 1, Điều 65, Luật đất đai năm 2013.

+ Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam

Sau khi UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 4184/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, Công ty TB gửi đơn khiếu nại với nội dung: Việc UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty do hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn theo quy định của pháp luật, Công ty đề nghị UBND tỉnh thụ lý và giao Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra, xác minh đơn khiếu nại của Công ty tại Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 09/01/2018; ngày 01/3/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 118/BC-STNMT về kết quả thẩm tra, xác minh đơn khiếu nại của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB.

Thực hiện theo ủy quyền của UBND tỉnh tại Công văn số 3591/UBND-TD ngày 26/9/2012; ngày 07/3/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức đối thoại với Công ty TB.

Ngày 26/3/2018, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của Công ty TB. Như vậy, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UBND giải quyết khiếu nại của Công ty TB là phù hợp theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện - Luật sư Lê Văn Cao trình bày:

Thứ nhất, Quyết định thu hồi đất số 4184/QĐ-UBND và hành vi không gia hạn quyền sử dụng đất nói trên không phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 và đi ngược với chủ trương của UBND tỉnh Quảng Nam thể hiện tại Công văn số 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011, Thông báo số 16/TB-UBND ngày 25/01/2016 của UBND huyện T.

Căn cứ đề thu hồi đất được thể hiện trong Quyết định 4184/QĐ-UBND chỉ dẫn điểm d khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013 : “d, Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn”. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 65 Luật đất đai 2013 thì việc thu hồi đất theo điểm d khoản 1 Điều 65 phải dựa trên cơ sở: “d, Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này”.

Theo đó, nội dung quyết định cho thuê đất phải thể hiện việc đất đã được cho thuê có thời hạn nhưng có hoặc không được gia hạn. Tuy nhiên trong nội dung Quyết định 69/QĐ-UBND cho thuê đất với Công ty TB ngày 09/01/2012, UBND tỉnh Quảng Nam không đề cập đến việc đất này có hay không được phép gia hạn. Do đó, có thể khẳng định đất này không thuộc trường hợp không được phép gia hạn theo quy định.

Theo nội dung Công văn 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011 đã dẫn, UBND tỉnh cũng đã chỉ 02 điều kiện để Công ty TB được tiếp tục cho thuê đất và cho đến hiện tại Công ty vẫn đáp ứng đủ 02 điều kiện nêu trên nên việc thu hồi đất và không cho gia hạn thuê đất của UBND tỉnh Quảng Nam là chưa dựa vào quyết định cho thuê đất theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật đất đai.

Thứ hai, Quyết định giải quyết khiếu nại số 1037/QĐ-UBND có nhiều mâu thuẫn, trái chủ trương, trái pháp luật.

Nội dung quyết định giải quyết khiếu nại cho rằng Công ty đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại vị trí mới đó là tổ 7, thị trấn H theo Quyết định 1204/QĐ-UBND ngày 07/4/2015, do đó UBND tỉnh cho rằng việc công ty đã di dời cây xăng nên việc thu hồi đất và kêu gọi đầu tư là hoàn toàn có cơ sở.

Công ty khẳng định rằng để được thuê đất tại vị trí mới như hiện nay, Công ty phải tự thân mua lại toàn bộ tài sản trên đất của Công ty cổ phần Sành Sứ và Xây dựng TB cùng 02 thửa đất ruộng hành lang đường bộ để xây dựng Cửa hàng Xăng dầu tại tổ 7, thị trấn H, huyện T. Việc di dời này hoàn toàn không được Nhà nước hỗ trợ như UBND tỉnh nhận định.

Việc Công ty di dời cây xăng hoàn toàn không liên quan đến việc có hay không được tiếp tục gia hạn đất theo mục đích thương mại, dịch vụ. Không thể nói rằng Công ty đã xây dựng cây xăng ở địa điểm mới thì đồng nghĩa với việc phải thu hồi đất ở vị trí cũ.

Theo quy định hiện hành của Luật đất đai và các pháp luật liên quan khác không cấm hạn chế việc sử dụng đất của Doanh nghiệp, và không có quy định rằng khi hết thời hạn thuê đất thì không được gia hạn nếu người sử dụng đất đã thuê đất ở vị trí khác.

UBND tỉnh Quảng Nam cho rằng đất của Công ty TB bị thu hồi do hết thời hạn sử dụng đất mà không được gia hạn theo quy định của pháp luật (không phù hợp với mạng lưới kinh doanh xăng dầu tại Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND tỉnh). Nhận định như trên của UBND tỉnh Quảng Nam

trước tiên không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Hiện tại, rõ ràng Công ty đã trình phương án sử dụng đất theo mục đích thương mại, dịch vụ, cụ thể thể hiện trong Tờ trình số 01/TTr-Cty ngày 20/04/2016 với dự án đầu tư khu thương mại Hà Lam Plaza. Cơ quan nhà nước cũng phối hợp hướng dẫn hoàn thiện dự án, thể hiện rất nhiều lần qua nhiều văn bản, cụ thể: Công văn số 19/CV-TTPTCCN ngày 22/04/2016 của TTPT cụm CN - TMDV huyện T; Báo cáo số 149/BC- UBND huyện T ngày 02/08/2016; Công văn 1383/VPUBND-KTT1 ngày 24/10/2016 của Văn phòng UBND tỉnh Quảng Nam; Biên bản làm việc tại Phòng kinh tế - hạ tầng huyện T ngày 29/02/2016. Do đó, không thể nói rằng UBND tỉnh không biết đến đề án sử dụng đất theo mục đích thương mại, dịch vụ của Công ty. Đến nay, UBND tỉnh vẫn cho rằng Công ty sử dụng đất theo mục đích kinh doanh xăng dầu là mâu thuẫn với thực tiễn, mâu thuẫn với quá trình làm việc từ trước đến nay giữa Công ty và các cơ quan Nhà nước liên quan.

Xét về tính lịch sử của việc thuê đất, có thể thấy rằng trước đây thửa đất số 512 tờ bản đồ số 30 (thửa đất đang tranh chấp) và thửa đất số 16 tờ bản đồ số 30 tại Thị trấn H là cùng một thửa đất, đứng tên Công ty TB. Sau này, nội dung Công văn số 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011, UBND tỉnh mới có chỉ thị yêu cầu tách thửa để kinh doanh xăng dầu. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 hiện tại (cùng 1 thửa đất) chỉ được gia hạn đến năm 2014, và đến nay đã có Quyết định thu hồi đất. Rõ ràng là cùng một thửa đất, nhưng một phần được tiếp tục gia hạn theo quy định pháp luật, phần còn lại thì lại bị cho là “không được phép gia hạn” và lại thuộc diện thu hồi?

Hơn nữa, về mặt pháp luật, theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 65 Luật đất đai 2013 thì việc thu hồi đất theo Điểm d Khoản 1 Điều 65 nói trên phải dựa trên cơ sở; “d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này”

Quyết định số 69/QĐ-UBND ngày 09/01/2012 và Công văn số 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam là 02 văn bản pháp lý thể hiện việc cho thuê đất đối với Công ty TB. Tuy nhiên nội dung 02 văn bản nói trên đều không thể hiện rằng đất của Công ty TB không thuộc diện không được gia hạn theo quy định. Đồng thời, như đã trình bày ở phần trước, Công văn số 3578/UBND-KTN có nội dung thể hiện việc Công ty TB sẽ được ưu tiên cho thuê đất nếu đáp ứng 02 điều kiện là: (1) *Công ty chấp hành tốt mọi quy định của pháp luật và (2) Sử dụng đất đúng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.*

Cho đến hiện tại, Công ty vẫn đáp ứng đầy đủ 02 điều kiện nêu trên. UBND tỉnh Quảng Nam và các cơ quan ban ngành liên quan vẫn chưa có Văn bản pháp luật nào thể hiện việc vi phạm pháp luật hay sử dụng đất sai quy hoạch. Từ đó, việc không cho Công ty TB tiếp tục gia hạn thuê đất và viện dẫn những lý do đã đưa ra là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TB.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HC-ST ngày 28/9/2018 của

Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTYQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB về việc yêu cầu hủy Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, diện tích 748,7m² của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB; hủy Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2018, ông Lê Như H1 – Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HC-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Như H1 - Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB (gọi tắt là Công ty TB) giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TB Luật sư Lê Cao và người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Như H1 là ông Phạm Ngọc H2 trình bày về quá trình Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB (trước đây là Công ty thương mại TB) thuê thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 thị trấn H, diện tích 2337 m² tại ngã tư thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam từ năm 1996, năm 2004 doanh nghiệp chuyển đổi thành Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB nên đã ký lại hợp đồng thuê đất đối với nói trên, đến năm 2007 được sự thống nhất và cho phép của UBND và các cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh Quảng Nam, Công ty TB đã xây dựng Cửa hàng xăng dầu với diện tích 748,7m², năm 2008 Cửa hàng xăng dầu hoàn thành và đưa vào hoạt động. Tuy nhiên, đến ngày 27/10/2011 thì UBND tỉnh Quảng Nam có Quyết định 3464/QĐ- UBND về việc Quy hoạch lại mạng lưới kinh doanh xăng dầu, buộc Công ty phải thực hiện việc di dời cửa hàng xăng dầu sang địa điểm khác. Tuy nhiên, đối với diện tích 748,7 m² đất tại thửa số 16 tờ bản đồ số 30 ngã tư Hà Lam, (đã tách thành thửa 512) Công ty vẫn tiếp tục xin thuê đất để thực hiện dự án kinh doanh phù hợp với yêu cầu quy hoạch chung của tỉnh, doanh nghiệp cũng đã đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính, nhưng theo văn bản số 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam bắt phải tách một phần diện tích 748,7m² (phần xây dựng Cửa hàng xăng dầu) trong thửa đất số 16 để cho thuê riêng theo Quyết định 69/QĐ-UBND ngày 09/01/2011, đến ngày 29/11/2017 UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 4184/QĐ-UBND

về việc thu hồi thửa đất số 512 tờ bản đồ số 30 diện tích 748,7m² tại Thị trấn H. Sau đó, công ty thực hiện việc khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất thì UBND tỉnh Quảng Nam có quyết định giải quyết số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 về việc giải quyết khiếu nại của Công ty TB.

Công ty đã tiến hành khởi kiện 02 quyết định hành chính nêu trên nhưng tại Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HCST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Nay Công ty TB kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, xử hủy 02 quyết định hành chính nêu trên của UBND và chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam bởi lẽ về tổ tụng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tổ tụng. Ông Nguyễn Thanh Hà là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Quảng Nam nhưng thực hiện nghĩa vụ của đương sự, trả lời trong phần hỏi đáp tại phiên tòa là vi phạm quy định tại các Điều 61, 178, 180, 181 Luật tổ tụng hành chính. Mặc khác, Tòa án cấp sơ thẩm không tổ chức đối thoại là trái với quy định tại Điều 135 Luật tổ tụng hành chính.

Luật sư Lê Cao cho rằng: Các hợp đồng thuê đất năm 2004 và năm 2011 đều không có điều khoản nào quy định Hợp đồng thuê đất chấm dứt là không được gia hạn, tại Quyết định 4184/QĐ-UBND xác định căn cứ để thu hồi đất theo điểm d khoản 1 Điều 65 nhưng không áp dụng điểm d khoản 2 Điều 65 Luật đất đai năm 2013 là không đúng pháp luật, việc thu hồi đất thực hiện không đúng trình tự, thủ tục, hồ sơ theo quy định của pháp luật, không áp dụng các văn bản thể hiện chủ trương, đường lối của UBND tỉnh Quảng Nam trong việc cho thuê đất, gia hạn thuê đất, từ một thửa đất nhưng buộc tách ra hai phần để thu hồi phần phía trước, phần phía sau tiếp tục cho thuê là bất hợp lý trong việc sử dụng và khai thác kinh doanh, thời điểm thu hồi Công ty đã chấp hành và hoàn toàn không còn kinh doanh xăng dầu tại thửa 512 nhưng Quyết định thu hồi đất lấy lý do “không phù hợp với Quy hoạch mạng lưới xăng dầu...” là không đúng. Từ đó Chủ tịch UBND ban hành Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 về việc giải quyết khiếu nại cũng không đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch và UBND tỉnh Quảng Nam ông Trần Thanh H4 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường vắng mặt. Tuy nhiên, theo biên bản phiên tòa ngày 16/5/2019 và “Báo cáo giải trình” ngày 05/6/2019 ông H4 trình bày: Lý do của việc UBND tỉnh Quảng Nam không ban hành Thông báo thu hồi đất là vì theo Quyết định 69/QĐ-UBND ngày 09/12/2012 thời hạn thuê đất đã hết, Công ty đã tìm được vị trí mới để kinh doanh xăng dầu, lý do thu hồi đất là theo Quyết định 3464/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam quy hoạch mạng lưới kinh doanh xăng dầu vị trí này không còn phù hợp theo quy hoạch. Do vậy, Công ty đã biết nên không cần thiết phải ban hành thông báo thu hồi đất. Căn cứ pháp luật về việc thu hồi đất nhưng không bồi thường tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng thuê đất số 61/HĐTD ngày 24/9/2004 tuy có Điều 5 sau khi kết thúc hợp đồng hai bên thỏa thuận về tài sản nhưng đã hết hiệu

lực, Công ty đã ký lại hợp đồng 574/HĐTD ngày 13/2/2012, định hướng thu hồi đất để tổ chức đấu giá. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên phát biểu như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của Công ty TB. Căn cứ Điều 193; Khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm, hủy Quyết định số 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, diện tích 748,7m² của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB và Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại đối với Công ty TB.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các chứng cứ tài liệu đã được thẩm tra, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xem xét nội dung kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của Công ty TB và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

{1}. Về tố tụng: Ngày 16/5/2019 Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm đối với vụ án, trước khi tranh luận đương sự và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đề nghị tạm ngưng phiên tòa để bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Hội đồng xét xử đã tạm ngưng phiên tòa. Sau khi hai bên đương sự bổ sung thêm một số tài liệu chứng cứ, nên Tòa án thông báo tiếp tục xét xử vụ án vào ngày 14/6/2019. Tại phiên tòa người đại diện của UBND và Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam vắng mặt, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Quảng Nam có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 225; Điều 238 Luật tố tụng hành chính, tiếp tục xét xử đối với vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Như H1 đại diện theo pháp luật của Công ty TB kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử, Kiểm sát viên trong phiên tòa sơ thẩm hỏi và ông Trần Thanh Hà trả lời là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo quy định tại khoản 3 Điều 179 Luật Tố tụng hành chính quy định như sau: *“Người bị kiện có thể tự mình trả lời hoặc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trả lời thay cho người bị kiện và sau đó người bị kiện trả lời bổ sung”*. Tại phiên tòa sơ thẩm do đại diện theo ủy quyền của UBND và Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam vắng mặt, ông Nguyễn Thanh Hà là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Quảng Nam, mặt khác ông Hà đang giữ chức vụ Phó Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam, nắm rõ nội

dung vụ việc thu hồi đất của Công ty TB nên trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử sơ thẩm để làm sáng tỏ thêm các tình tiết của vụ án thì không vi phạm tố tụng.

Về kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm không tổ chức đối thoại theo quy định của pháp luật. Trong quá trình chuẩn bị xét xử ngày 28/6/2018 (BL 126,127) Tòa án cấp sơ thẩm đã tổ chức đối thoại nhưng do đại diện của người bị kiện vắng mặt nên Tòa án chỉ lập Biên bản về việc kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và đối thoại, nhưng không tiến hành đối thoại được, người khởi kiện cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tổ chức đối thoại là không đúng.

{2}. Về nội dung:

Xem xét về quá trình sử dụng thửa đất do UBND tỉnh Quảng Nam thu hồi theo Quyết định 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017, nhận thấy: Từ năm 2011 trở về trước thửa số 512, diện tích 748,7m² nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, thị trấn H, theo Quyết định số: 4582/QĐ-UB và GCNQSDĐ cấp ngày 27/10/2004, có diện tích 2.337m² (theo hiện trạng hiện nay là 2178,5m²) loại đất thương mại, dịch vụ do Công ty TB thuê năm 2004 đến năm 2011. Sau khi thuê đất Công ty đã xây dựng cửa hàng xăng dầu trên diện tích 748,7m², phần còn lại 1429,8m² Công ty đã xây dựng cửa hàng kinh doanh. Ngày 27/10/2011 UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 3464/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới kinh doanh xăng dầu trên địa bàn tỉnh, vị trí này không còn phù hợp quy hoạch nói trên. Công ty TB cũng đã thống nhất di dời Cửa hàng xăng dầu. Căn cứ nội dung chỉ đạo tại công văn số 3578/UBND-KTN ngày 30/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam, Sở TN và MT tỉnh Quảng Nam đã tiến hành tách thửa 16, tờ bản đồ số 30 ra thành 02 thửa, thửa 512 diện tích 748,7m² và thửa số 16, diện tích 1429,8m². Trong đó, thửa số 16 Công ty được tiếp tục thuê đến năm 2046, còn thửa 512 chỉ được thuê đến năm 2015 (để có thời gian di chuyển Cửa hàng xăng dầu) Xét thấy: Việc Sở TN và MT tỉnh Quảng Nam tách thửa đất có cùng mục đích sử dụng (thương mại, dịch vụ) ra thành hai thửa là không có cơ sở pháp lý bởi lẽ theo các quy định của Luật đất đai năm 2003 (Điều 5, Điều 6, Điều 7) và Luật đất đai năm 2013 (Chương 2, từ Điều 22 đến Điều 26), việc “tách thửa” chỉ xảy ra khi người sử dụng đất có yêu cầu hoặc sau khi Nhà nước đã có quyết định thu hồi một phần thửa đất, trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai hầu như không có quy định về thẩm quyền, thủ tục Nhà nước tách thửa, đặc biệt là một thửa đất cùng mục đích sử dụng mà Nhà nước đang cho doanh nghiệp thuê, bên cạnh, theo sơ đồ Trích đo thửa đất số: 2644/VPĐK thì phần đất tách ra để cho doanh nghiệp thuê, sau đó ra quyết định thu hồi một phần diện tích, chiếm vị trí mặt tiền của phần đất doanh nghiệp đang thuê làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang thuê đất. Hơn nữa, việc thu hồi đất không nhằm thực hiện bất kỳ một dự án nào vì lợi ích công cộng mà chỉ định hướng giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện T tổ chức đấu giá, làm manh mún thửa đất là bất hợp lý.

Xem xét về thẩm quyền, trình tự thủ tục ban hành Quyết định 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số

512 tờ bản đồ số 30 diện tích 748,7m² của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB. Đây là Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được ban hành trong trường hợp do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định tại điểm d, khoản 1 và điểm d khoản 2, Điều 65 Luật đất đai năm 2013. Xem xét về thẩm quyền ban hành quyết định hành chính nêu trên là đúng với thẩm quyền của UBND tỉnh Quảng Nam được quy định tại Khoản 1 Điều 66 Luật đất đai. Tuy nhiên, tại Quyết định thu hồi không căn cứ vào Quyết định cho thuê đất, theo Khoản 2 Điều 65 là chưa đầy đủ, đối chiếu với các quy định của pháp luật về hồ sơ, trình tự, thủ tục thu hồi đất được quy định tại điểm d khoản 1, khoản 2 Điều 65, Luật đất đai; Điều 65 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều luật của Luật đất đai và Khoản 1, khoản 4 Điều 13 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất. Nội dung các quy định nêu trên như sau:

Điều 65 Luật đất đai năm 2013:

Khoản 1: “...d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn;...”

Khoản 2 “Việc thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều này phải dựa trên các căn cứ sau đây:

...d) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;”

Điều 65 Nghị định 43/2014/NĐ-CP

“1. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất được quy định như sau:

d) Hàng năm, cơ quan tài nguyên và môi trường tổ chức rà soát và có thông báo về những trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn;”

Điều 13 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT

“1. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai gồm:

a) Văn bản thông báo hoặc văn bản trả lại đất đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất;

b) Quyết định giải thể, phá sản đối với trường hợp thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có

thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (nếu có);

d) Biên bản xác minh thực địa do cơ quan tài nguyên và môi trường lập (nếu có);

đ) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

e) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định thu hồi đất theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

....

4. Hồ sơ trình ban hành quyết định thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai gồm:

a) Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất;

b) Văn bản thông báo cho người sử dụng đất biết không được gia hạn sử dụng đất;

c) Các giấy tờ quy định tại các Điểm c, d, đ và e Khoản 1 Điều này.”

Đối chiếu với các quy định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trước khi chấm dứt hợp đồng cho Công ty TB thuê đất, nhiều năm liên Sở Tài nguyên và Môi trường của tỉnh Quảng Nam không tổ chức kiểm tra, rà soát và có văn bản Thông báo cho Công ty TB thuộc trường hợp không được gia hạn sử dụng đất đối với sử dụng đất có thời hạn, trước khi ban hành quyết định thu hồi đất UBND tỉnh Quảng Nam cũng không ban hành Thông báo thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật, nội dung Quyết định thu hồi đất không căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Thời hạn sử dụng đất chấm dứt nguyên nhân do thực hiện Quy hoạch, tài sản của doanh nghiệp theo dự án đầu tư vẫn còn tồn tại, mới xây dựng, đưa vào sử dụng năm 2008, tuy theo quy định doanh nghiệp không được bồi thường tài sản trên đất nhưng tài sản trên đất phải được “giải quyết theo quy định của pháp luật” trước khi thu hồi. Việc UBND và Sở TN và MT tỉnh Quảng Nam không được thực hiện đúng và đầy đủ trình, tự thủ tục do pháp luật quy định là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp. Mặc khác, qua một số văn bản có tính chủ trương, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa đất số 512 tờ bản đồ số 30 tại Thị trấn H. Nhận thấy UBND tỉnh Quảng Nam, UBND huyện T đã có nhiều văn bản thể hiện nội dung sau khi Công ty TB di dời cửa hàng xăng dầu thì nếu có đủ điều kiện thì Công ty tiếp tục thuê thửa đất nói trên để sử dụng đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Cụ thể tại văn bản số 3578/UBND-

KTN ngày 30/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam nội dung tại mục 3 của công văn như sau:

“...Hết thời hạn thuê đất kinh doanh cửa hàng xăng dầu, nếu Công ty chấp hành tốt mọi quy định của pháp luật và có nhu cầu tiếp tục thuê đất, sử dụng đất đúng quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì ưu tiên cho Công ty tiếp tục thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.”

Tại Công văn số 233/UBND-VP ngày 19/5/2011 của UBND huyện T phúc đáp cho Công ty TB như sau: (BL 19)

“Quan điểm của lãnh đạo huyện T luôn luôn khuyến khích, tạo mọi điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư và doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trên địa bàn huyện, trên cơ sở phải đảm bảo phù hợp với định hướng, quy hoạch chung của huyện... Do vậy đề nghị Công ty có kế hoạch xây dựng phương án sử dụng đất trong thời gian đến để phù hợp với quy hoạch chung của huyện... nếu Công ty có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch của huyện (không có kinh doanh xăng dầu), thì UBND huyện sẽ xem xét đề nghị UBND tỉnh giải quyết cho Công ty tiếp tục gia hạn thời gian thuê đất được lâu dài hơn.”

Ngày 15/10/2014 Công ty TB có tờ trình số 22/2014/PA-GĐ về việc xin phê duyệt phương án sử dụng đất tại thửa số 512, ngày 02/8/2016 UBND huyện cũng đã có Báo cáo số 149/BC-UBND đánh giá về mục tiêu của dự án là *“phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện T đến năm 2020, tầm nhìn 2030 của UBND huyện T”*

Như vậy, theo chủ trương và kế hoạch sử dụng đất nêu trên của UBND tỉnh Quảng Nam và UBND huyện T đối với thửa đất 512 đã thể hiện rõ kế hoạch sử dụng đất, các điều kiện để được gia hạn hợp đồng sử dụng đất đối với Công ty TB. Mặt khác, vào thời điểm có Quyết định thu hồi đất Công ty TB cũng đã chấp hành và không kinh doanh xăng dầu tại vị trí thửa đất 512 tờ bản đồ số 30, thị trấn H. Vì vậy, Quyết định 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam xác định lý do thu hồi đất: *Đất được nhà nước cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013 (không phù hợp với Quy hoạch mạng lưới xăng dầu tại Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam)*. Lý do thu hồi đất nêu trên vào thời điểm năm 2017 là không đúng.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2003 thì khi chấm dứt việc sử dụng đất theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 65 Luật đất đai năm 2013 thì không được bồi thường tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, xem xét điều kiện cụ thể của Công ty TB thấy rằng: Sau khi được cổ phần hóa, năm 2005 Cửa hàng xăng dầu của Công ty TB bị buộc di dời (do vị trí sát với Kho bạc Nhà nước huyện T). Ngày 15/12/2006 UBND huyện T và UBND tỉnh Quảng Nam và các cơ quan chức năng của tỉnh Quảng Nam thống nhất cho Công ty TB xây dựng cửa hàng xăng dầu tại vị trí thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 thị trấn H. Ngày

24/7/2007 Công ty được Sở xây dựng tỉnh Quảng Nam cấp Giấy phép xây dựng công trình cấp 3, đến năm 2008 thì hoàn thành và đưa vào kinh doanh. Công ty chỉ mới đưa vào sử dụng kinh doanh 03 năm thì ngày 05/5/2011 UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 3464/QĐ-UBND ngày 27/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định 1399/QĐ-UBND về việc quy hoạch chi tiết tại Thị trấn H, việc kinh doanh xăng dầu tại vị trí này không còn phù hợp, đó cũng là lý do khách quan đối với Công ty.

Theo Quyết định 69/QĐ-UBND ngày 09/1/2012 của UBND tỉnh Quảng Nam và hợp đồng số 574/HĐTĐ ngày 13/02/2012 giữa UBND tỉnh Quảng Nam với Công ty TB thì đều không xác định việc thuê đất có gia hạn, hay không được gia hạn thuê đất, nhưng tại Điều 1 của Quyết định và Hợp đồng thuê đất đều xác định Công ty TB “tiếp tục thuê đất”, trên đất đã có Cửa hàng xăng dầu. Trong lúc Cửa hàng xăng dầu của Công ty được phép xây dựng là một công trình cấp 3 thời hạn khấu hao đến 25 năm, nhưng mới khai thác kinh doanh được 06 năm thì bị di dời bởi Quy hoạch, bên cạnh tại Điều 5 Hợp đồng số 61/HĐTĐ ngày 24/9/2004 giữa Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam với Công ty TB có quy định “Hai bên thỏa thuận giải quyết tài sản gắn liền với việc sử dụng đất sau khi kết thúc hợp đồng này theo quy định của pháp luật”. Thực tế, trên đất hiện còn tồn tại nhiều công trình, nhà làm việc của Công ty TB được xây dựng trên cơ sở Hợp đồng thuê đất năm 2004. Nhưng trước khi ban hành Quyết định thu hồi đất UBND tỉnh và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam chưa xem xét, giải quyết tài sản trên đất theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

{3}.Xem xét Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 về việc giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam đối với khiếu nại của Công ty TB thấy rằng: Quyết định nêu trên ban hành đúng với thẩm quyền, trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Tuy nhiên, về nội dung xét thấy việc tách thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30 thị trấn H là không có cơ sở pháp luật, Quyết định thu hồi đất ban hành đã vi phạm về trình tự thủ tục, lý do mục đích thu hồi không đúng pháp luật, thu hồi đất trong khi chưa có Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền, xác định hợp đồng thuê đất nhưng không được gia hạn là không chính xác. Do vậy, cần hủy Quyết định nói trên để Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam giải quyết lại việc khiếu nại và xem xét lại Quyết định hành chính về việc thu hồi đất đối với Công ty TB.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Trước khi ban hành Quyết định thu hồi đất, UBND tỉnh Quảng Nam đã ban hành quyết định hành chính chưa đảm bảo căn cứ pháp lý, thực hiện không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, không ban hành thông báo thu hồi đất, xác định hợp đồng thuê đất không được gia hạn thuê đất, nhưng UBND tỉnh Quảng Nam cũng như UBND huyện T đã ban hành nhiều văn bản xác định nội dung, điều kiện Công ty TB được gia hạn thuê đất, là mâu thuẫn giữa chủ trương với Quyết định hành chính, lý do thu hồi đất không đúng, tài sản của Công ty còn tồn tại trên đất nhưng

chưa được giải quyết theo quy định của pháp luật, hồ sơ thu hồi đất không đầy đủ theo quy định của pháp luật. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án hành chính tại Tòa án cũng như quá trình giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam không tham gia đối thoại, chưa xem xét áp dụng đúng quy định của pháp luật, chưa xem xét những khó khăn khách quan và nguyện vọng chính đáng của doanh nghiệp, chưa thực hiện đúng tinh thần, nội dung của Nghị Quyết số 39/2012 ngày 23/11/2012 của Quốc hội về việc “Tiếp tục nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách pháp luật trong giải quyết khiếu nại tố cáo của công dân đối với các Quyết định hành chính về đất đai”, chỉ căn cứ vào thẩm quyền hành chính để ban hành Quyết định thu hồi đất là chưa đạt lý, thấu tình ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp và chính đáng của Công ty TB.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam chỉ nhận định về thẩm quyền hành chính và các căn cứ pháp lý liên quan đến việc thu hồi đất của UBND tỉnh Quảng Nam và giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam. Nhưng chưa xem xét căn cứ pháp lý việc tách thửa đất, chưa đánh giá, xem xét về trình tự, thủ tục, hồ sơ thu hồi đất, chưa xem xét chủ trương, kế hoạch sử dụng đất của UBND tỉnh Quảng Nam cũng như của UBND huyện T, đặc biệt là sự ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TB bởi các quyết định hành chính. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần sửa toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HC-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam theo hướng chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của Công ty TB, hủy các quyết định hành chính của UBND và Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm, UBND tỉnh Quảng Nam phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Công ty TB không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 241; Điều 242 Luật tổ tụng hành chính

Chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2018/HC-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB.

Áp dụng: - Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Điều 65 Luật Đất đai năm 2013; Điều 65 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 13 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 21 Luật Khiếu nại năm 2011; Điều 22 Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Thông tư 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra chính phủ; Nghị định 75/NĐ-CP ngày 03/10/2012 của Chính phủ; Thông tư 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra chính phủ.

Hủy Quyết định số: 4184/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi thửa đất số 512 tờ bản đồ số 30 diện tích 748,7m² của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB và hủy Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 26/3/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết khiếu nại của Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB để thực hiện đúng trình tự, thủ tục và nội dung pháp luật quy định.

Về án phí hành chính phúc thẩm: Áp dụng Điều 32, Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

UBND tỉnh Quảng Nam phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ TB không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, án phí hành chính phúc thẩm, hoàn trả 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm Công ty TB đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000121 ngày 22/5/2018 và 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, Công ty TB đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000178 ngày 16/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam ;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi