

**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: 670/2025/HC-PT

Ngày 28 tháng 5 năm 2025

V/v: Khiếu kiện quyết định hành
chính về bồi thường, hỗ trợ khi
Nhà nước thu hồi đất và quyết định
giải quyết khiếu nại.

**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 Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Ngô Đức Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, 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
797/2024/TLPT-HC ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Khiếu kiện quyết định
hành chính về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2024/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm
2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3380/2024/QĐPT-HC
ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại H.

Địa chỉ trụ sở: Số 539/19 đường C, Phường 15, Quận 1X, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:

Ông Võ Phùng X, sinh năm 1959, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 20, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy
quyền ngày 21/11/2023).

Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1968, có mặt.

Địa chỉ: C1-708 An Viên, đường 14, khu phố 1A, phường T, Quận X7, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện:

- Luật sư Nguyễn Châu Hoan- Công ty Luật TNHH PHS và HN, Đoàn Luật sư Hà Nội (có mặt)

- Luật sư Huỳnh Thị Phương Nga- Công ty Luật TNHH Huỳnh Thị Phương Nga, Đoàn Luật sư Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

2.2. Chủ tịch UBND tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số 02 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Đ và của Chủ tịch UBND tỉnh Đ: Bà Nguyễn Thị H, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đ, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ: Ông Chu Tiên D, chức vụ: Giám đốc T tỉnh Đồng Nai, có mặt.

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH xây dựng và thương mại H, người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua đơn khởi kiện ngày 08/7/2023 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người khởi kiện là Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại H thông qua người đại diện trình bày:

1/ Về đầu tư kinh phí đền bù quyền sử dụng đất, bồi thường tài sản hoa màu trên đất:

Năm 1996, Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại H (sau đây gọi tắt là Công ty H) đã tiến hành đầu tư cơ sở hạ tầng để phục vụ cho việc khai thác Dự án mỏ đá H tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Dựa trên tình hình thực tế, UBND huyện L đã thành lập Hội đồng đền bù đất để thực hiện công tác đền bù, tạo điều kiện cho người dân có đất trong khu vực bị thu hồi làm mỏ đá, Công ty H đã chi tiền để Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng huyện Long Thành thực hiện việc đền bù, bồi thường trước từ thời điểm 1996-1997.

Theo Công văn số 02/CV-ĐB ngày 7/10/1997 của Tổ đền bù thuộc UBND huyện L, tỉnh Đồng Nai thể hiện Công ty H đã phối hợp với Tổ đền bù thực hiện việc đền bù, bồi thường cho các hộ dân bao gồm:

- Đợt 1 gồm: 16 hộ gia đình, cá nhân với diện tích là 181.980 m² vào ngày 31/01/1997.

Đợt 2 gồm: 05 hộ gia đình, cá nhân với diện tích là 17.838 m² vào ngày 05/6/1997.

Tổng diện tích đã chi trả đợt 1 và 2 là khoảng 199.818 m², có xác nhận chi trả tiền đền bù của chính quyền địa phương (Phần đất này được thể hiện trên bản đồ số 9183/2020 ngày 25/09/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện đo đạc theo hiện trạng sử dụng có tổng diện tích là 198.616,1 m²).

Công ty H đã tự thỏa thuận đền bù Đợt 03 gồm: 16 hộ gia đình, cá nhân có diện tích khoảng 96.195,5m² (hiện trạng sử dụng có tổng diện tích là 95.704,2m² tại các tờ bản đồ từ số 2247/2020 đến 2258/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 26/03/2020). Việc phát sinh đền bù đợt 03 nhằm mục đích đảm bảo an toàn, hỗ trợ cho quá trình nổ mìn khai thác thăm dò mỏ đá.

Ngày 06/02/1999, Công ty H được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép đầu tư số: 192/GP- KHĐT.

Ngày 12/02/1999, Công ty H được UBND tỉnh Đ cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số: 550/1999/QĐ.UBT.

Tại Quyết định số 2246/QĐ.CT-UBT ngày 21/06/1999, Chủ tịch UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án đền bù mỏ đá của Công ty H, trong đó bao gồm: đền bù đất, đền bù hoa màu cây cối, chi phí dự phòng và các chi phí khác.

Quá trình đầu tư Dự án, Công ty H đã thực hiện thỏa thuận, bồi thường cho rất nhiều hộ dân có đất thuộc phạm vi Dự án và đất làm đường dẫn vào Dự án. Việc đền bù về quyền sử dụng đất, bồi thường tài sản trên đất đã được Công ty H thực hiện xong dưới sự hướng dẫn, hỗ trợ thủ tục của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành và các ban ngành, chính quyền địa phương.

2/ Lý do Công ty H chưa ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Đ và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000, Thủ tướng Chính phủ đã thu hồi 400.000 m² đất tại xã Long An, huyện Long thành, tỉnh Đồng Nai cho Công ty H thuê để khai thác đá, trong đó Điều 1 của Quyết định nêu: “Thời hạn thuê đất kể từ ngày ký Quyết định cho thuê đất đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2010”.

Ngày 13/11/2000, UBND tỉnh Đ đã có Công văn số 4614/UBT ngày 13/11/2000 về việc triển khai Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000 của Thủ tướng Chính phủ. Tại thời điểm này Nhà nước chưa có chủ trương thực hiện Dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.

Thực hiện các Quyết định về việc cho thuê đất nêu trên, Công ty H đã liên hệ với Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai để xác định ranh giới, diện tích ngoài thực địa và cắm mốc giới bàn giao đất cho Công ty H.

Tuy nhiên, kể từ ngày có Quyết định của Thủ tướng Chính phủ thu hồi đất cho Công ty H thuê và Công văn triển khai thực hiện của UBND tỉnh Đ nêu trên thì các cơ quan có thẩm quyền như: Sở Tài chính (có trách nhiệm xác định giá thuê đất); Sở Địa chính (có trách nhiệm ký hợp đồng thuê đất và lập thủ tục trình

UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSDĐ) vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục tiếp theo để hoàn tất hồ sơ pháp lý cho Công ty H, mặc dù công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đã được Công ty và UBND huyện L tổ chức thực hiện xong.

Tại Công văn số 387/ĐC-NĐ.QHGD ngày 03/6/2002, Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai yêu cầu Công ty H kê khai tình hình sử dụng đất theo Quyết định số 273/QĐ.TTg ngày 12/4/2002 của Thủ tướng Chính Phủ. Công ty H đã thực hiện kê khai và đã nộp tại Phòng Quy hoạch Giao đất của Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, Công ty H không thấy các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai ban hành bất kỳ văn bản nào đề cập đến hồ sơ, thủ tục thuê đất của Công ty.

Đến ngày 13/11/2003, Công ty H nhận được Văn bản số 1029/TNMT.KS của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc đình chỉ toàn bộ hoạt động khai thác khoáng sản trong khu vực quy hoạch Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành kể từ ngày 01/01/2004. Do đó, các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai không tiếp tục làm thủ tục cho Công ty H mà yêu cầu phải giữ nguyên hiện trạng đất. Công ty H đã tuân thủ nghiêm túc thực hiện đúng nội dung chỉ đạo chờ cơ quan chức năng của tỉnh đến kiểm kê để làm thủ tục bồi thường cho Công ty.

Như vậy, Công ty H không thể ký hợp đồng thuê đất là do sự kiện khách quan, tình hình quy hoạch về đất đai có sự thay đổi, từ việc chủ trương cho sử dụng đất để khai thác mỏ đá chuyển sang sử dụng đất là xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Công ty H không có lỗi và không có vi phạm gì trong việc đầu tư Dự án và xúc tiến các thủ tục về đất đai có liên quan.

3/ Việc UBND tỉnh Đ ban hành các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại trong việc thu hồi đất đối với Công ty H:

Tại Quyết định số 1893/QĐ- UBND ngày 25/7/2022, UBND tỉnh Đ thu hồi diện tích 198.616 m² đất (thuộc 43 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành) đang được Công ty H quản lý;

Tại Quyết định số 1896/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ thu hồi 95.704,2 m² (thuộc 33 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành) đang được Công ty H quản lý.

Cùng ngày 25/7/2022, UBND tỉnh Đ còn ban hành Quyết định số 1894/QĐ-UBND và Quyết định số 1895/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Theo các quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND này thì Công ty H chỉ được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ cây trồng, tài sản trên đất, không được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ về giá trị quyền sử dụng đất.

4/ Quan điểm của Công ty H đối với các quyết định hành chính số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ là:

Thứ nhất, tại thời điểm Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 1029/TNMT.KS ngày 13/11/2003 đình chỉ hoạt động của Công ty H để thu hồi đất và giải quyết bồi thường thì căn cứ quy định tại Điều 6 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Công ty H đã có đủ điều kiện để được bồi thường về quyền sử dụng đất.

Thứ hai, theo các quy định tại khoản 4 Điều 75 Luật Đất đai 2013 và Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ (có hiệu lực tại thời điểm UBND tỉnh Đ ban hành các quyết định hành chính về thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ đối với Công ty H) thì Công ty H cũng đủ điều kiện để được bồi thường về quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, Công ty H là tổ chức kinh tế đã có Quyết định cho thuê đất để khai thác đá xây dựng, đã chi trả tiền đền bù theo thỏa thuận cho người dân, đã nhận bàn giao đất, kê khai, sử dụng ổn định đúng mục đích và không có tranh chấp, nên đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật đất đai và Điều 25 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trên thực tế, Công ty H đã thực hiện xong các thủ tục hành chính để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai tại thời điểm trước khi có thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Vì vậy, nếu áp dụng theo quy định này thì Công ty H thuộc đối tượng được nhận tiền bồi thường về đất đối với toàn bộ diện tích đất 40ha theo Quyết định cho thuê đất để khai thác đá xây dựng của Thủ tướng Chính phủ; Giấy phép khai thác khoáng sản và Phương án đền bù mỏ đá của Công ty H đã được UBND tỉnh Đ phê duyệt.

Mặt khác, ngay cả trong trường hợp xét đến việc Công ty H chưa được ký Hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì bằng việc Công ty H đã chi trả tiền cho những người dân để nhận quyền sử dụng đất trước khi có Phương án bồi thường, hỗ trợ được UBND tỉnh phê duyệt và nguồn tiền chi trả không có nguồn gốc từ Ngân sách nhà nước, thì Công ty H vẫn được bồi thường về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà Công ty H đã chi trả tiền đền bù cho người dân theo thỏa thuận.

Như vậy, cho dù là áp dụng quy định của Luật đất đai năm 1993 khi chính quyền tỉnh Đồng Nai chỉ đạo đình chỉ hoạt động của Mỏ đá để thu hồi và giải quyết bồi thường hay theo quy định của pháp luật đất đai có hiệu lực tại thời điểm UBND tỉnh Đ ban hành các quyết định về thu hồi đất và phê duyệt Phương án bồi thường thì Công ty H vẫn có đủ điều kiện để được bồi thường về quyền sử dụng đất. Các nội dung nêu trên cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác minh, đồng thuận tại Công văn số 6142/STNMT-TTPTQĐ ngày 10/8/2020 về việc đề xuất xử lý bồi thường về đất đối với Công ty H.

Do đó, việc ban hành Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H theo Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng đề ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ, mà không tính giá trị bồi thường đối với quyền sử dụng đất là

chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và hồ sơ, thực tế sử dụng đất đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H.

5/ Khiếu nại của Công ty H đối với các Quyết định số 1894/QĐ- UBND ngày 25/7/2022 và Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và kết quả giải quyết khiếu nại:

Ngày 12/8/2022, Công ty H có đơn khiếu nại các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ, yêu cầu Chủ tịch UBND tỉnh Đ xem xét, giải quyết bồi thường giá trị quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích mà UBND tỉnh Đ đã ban hành quyết định thu hồi đất của Công ty H.

Ngày 25/11/2022 Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3264/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu) của Công ty H. Tuy nhiên, mãi đến ngày 06/02/2023 thì Thanh tra huyện Long Thành mới mời người đại diện của Công ty H đến trụ sở Thanh tra huyện Long Thành để công bố và trao Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ cho Công ty H (có lập Biên bản công bố và trao quyết định). Tại thời điểm này, Công ty H mới được nhận và biết nội dung Quyết định giải quyết khiếu nại này.

Tại Mục IV phần Kết luận của Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022, Chủ tịch UBND tỉnh Đ cho rằng: *“Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa ký kết hợp đồng cho thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên UBND tỉnh không tính toán bồi thường, hỗ trợ về diện tích đất tại các QĐ số 1894 và QĐ số 1895 ngày 25/7/2022”*. Từ đó, Chủ tịch UBND tỉnh Đ kết luận: *“ Không chấp nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 12/8/2022 của Công ty H. Giữ nguyên các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại H...”*.

Đối với nội dung giải quyết khiếu nại trên, Công ty H có ý kiến:

Thứ nhất, về nội dung Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đề nghị truy thu tiền thuê đất, sử dụng đất theo Công Văn hướng dẫn của Bộ Tài Chính mà Chủ tịch UBND tỉnh Đ đã dẫn chứng làm cơ sở giải quyết khiếu nại: Quyết định 3264/QĐ-UBND là quyết định giải quyết khiếu nại đối với Quyết định phê duyệt Phương án, bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nên việc truy thu tiền thuê đất, sử dụng đất (dù đúng hay sai) phải là một Quyết định hành chính độc lập. Do đó, Chủ tịch UBND tỉnh Đ đưa vào nội dung giải quyết khiếu nại kết luận Công ty H chưa thực hiện thủ tục tài chính và yêu cầu truy thu là vi phạm thủ tục, không đúng quy định của Luật Khiếu nại, Luật đất đai. Hơn nữa, chấp hành yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 1029/TNMT.KS ngày 13/11/2003, Công ty H đã đình chỉ toàn bộ hoạt động khai thác khoáng sản trong khu vực quy hoạch (chính là diện tích đất sau này bị thu hồi) kể từ ngày 01/01/2004. Vì vậy, việc truy thu tiền thuê đất theo quy định tại

Nghị định số 46/2014/NĐ-CP từ khi bắt đầu dự án đến nay, cứ như là Công ty H liên tục khai thác đầu tư kinh doanh, khai thác Dự án là hoàn toàn không phù hợp.

Thứ hai, kết quả giải quyết khiếu nại căn cứ khoản 4 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 và chỉ dựa trên việc Công ty chưa ký kết hợp đồng thuê, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được tính toán bồi thường về đất là chưa xem xét toàn diện nội dung của điều luật.

Căn cứ Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000 của Thủ tướng Chính phủ thì Công ty H là tổ chức đã được Nhà nước cho thuê toàn bộ diện tích 40 ha đất để khai thác đá xây dựng. Thời hạn thuê kể từ ngày ký Quyết định. Do đó, căn cứ Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ thì Công ty H đã có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ thời điểm trước năm 2003, khi đó Nhà nước chưa có chủ trương thu hồi để xây dựng dự án sân bay Long Thành.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tuân thủ thực hiện đúng trách nhiệm theo Công văn số 4614/UBT ngày 13/11/2000 của UBND tỉnh Đ về việc triển khai quyết định cho thuê của Thủ tướng Chính Phủ; đã chi trả tiền đền bù theo thỏa thuận cho người dân và nhận bàn giao đất; thực hiện kê khai tình hình sử dụng đất, báo cáo cho Sở Địa chính – Nhà đất thuộc UBND tỉnh Đ theo Công văn số 387/ĐC-NĐ.QHGD ngày 03/6/2002. Trách nhiệm ký hợp đồng thuê, xác định giá thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về các cơ quan được nêu cụ thể trong Công văn số 4614/UBT ngày 13/11/2000 của UBND tỉnh Đ. Việc chưa hoàn tất được thủ tục hành chính là do phía các cơ quan quản lý nhà nước và UBND tỉnh Đ không thực hiện theo đúng Quyết định cho thuê đất của Thủ tướng Chính phủ.

Khoản 3 Điều 102 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 56 của Luật này thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”*. Căn cứ quy định trên và thực tế vụ việc thì cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh phải có trách nhiệm làm thủ tục ký hợp đồng thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ khi Công ty H có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật (được Nhà nước cho thuê đất).

Ngoài ra, khoản 4 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện để được bồi thường về đất như sau: *“... có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”*. Như vậy, mặc dù Công ty H chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đã có đủ điều kiện để được cấp giấy kể từ thời điểm trước năm 2003 nên Công ty H thuộc trường hợp được bồi thường về quyền sử dụng đất theo quy định trên khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ ba, nội dung giải quyết khiếu nại có nêu: “*Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 83 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 19 đến Điều 26 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không quy định về việc hỗ trợ về đất đối với tổ chức khi Nhà nước thu hồi đất*” là không đúng quy định pháp luật. Bởi căn cứ theo Điều 5 của Luật đất đai năm 2013 thì chủ thể là “người sử dụng đất” bao gồm cả tổ chức kinh tế trong nước. Ngoài ra, tại điểm g khoản 1 Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sản xuất, kinh doanh, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà bị ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì được hỗ trợ ổn định sản xuất*”. Vì vậy, ngoài việc được bồi thường về quyền sử dụng đất, Công ty H còn được xem xét hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 83 Luật đất đai năm 2013.

6/ Yêu cầu khởi kiện của Công ty H:

Từ những nội dung đã phân tích ở trên, Công ty H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

(1) Tuyên hủy Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H (lần đầu);

(2) Tuyên hủy Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 198.616,1 m²);

(3) Tuyên hủy Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m²);

(4) Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thực hiện bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty H đối với phần đất có diện tích 198.616,1 m² thuộc 43 thửa và 95.704,2 m² thuộc 33 thửa đất tọa lạc tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai mà Công ty H bị UBND tỉnh Đ thu hồi.

Người đại diện theo ủy quyền của những người bị kiện trình bày:

1/ Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Theo các Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 6452/GXN-UBND và số 6453/GXN-UBND ngày 13/4/2022 của UBND xã Bình Sơn, huyện Long Thành thể hiện:

Đối với diện tích 198.616 m² của 43 thửa đất (có số thửa và số tờ bản đồ) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành: Năm 1997, Công ty H thỏa thuận đền bù và chi trả tiền cho 21 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích 201.131 m², có giấy tờ chứng minh việc thỏa thuận được địa phương và Hội đồng đền bù huyện Long Thành xác nhận. Diện tích theo đo đạc thực tế là 198.616 m² (giảm 2.515,0 m² so với diện tích đã đền bù, nguyên nhân do sai số đo đạc giữa hai lần đo, toàn bộ ranh giới đất Công ty H sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Đối với diện tích 95.704,2 m² của 33 thửa đất (có sổ thửa và sổ tờ bản đồ) tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành: Năm 1997, Công ty TNHH H thỏa thuận đền bù với 16 hộ gia đình, cá nhân, tuy nhiên không còn giấy tờ chứng minh việc thỏa thuận (theo Văn bản số 10/CVHP.20 ngày 10/3/2020 và Văn bản số 11/CVHP.20 ngày 25/4/2020 của Công ty H), với tổng diện tích là 96.195,5 m². Diện tích theo đo đạc thực tế là 95.704,2 m² (giảm 491,3m² so với diện tích đã đền bù, nguyên nhân do sai số đo đạc giữa hai lần đo, toàn bộ ranh giới Công ty H sử dụng ổn định, không có tranh chấp).

2/ Về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ:

Ngày 01/10/2019, UBND tỉnh Đ ban hành Thông báo 11226/TB-UBND thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm để thực hiện dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (thu hồi đất do Công ty TNHH H quản lý và sử dụng).

Ngày 28/10/2019, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai phối hợp với UBND xã Bình Sơn, huyện Long Thành và các đơn vị tiến hành kiểm đếm đất đai, tài sản khác trên đất của Công ty H.

Để đảm bảo cơ sở pháp lý trong công tác bồi thường, hỗ trợ về đất đối với Công ty H, UBND tỉnh Đ có Văn bản số 12050/UBND-KTNS ngày 04/10/2021 xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H. Tại Văn bản số 2538/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 04/11/2021, Tổng cục Quản lý đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường trả lời như sau:

“1. Việc UBND huyện L (Tổ đền bù) phối hợp với Công TNHH Xây dựng và Thương mại H chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân từ năm 1997 trước khi UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án đền bù mỏ đá của Công ty H là chưa phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 34 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP.

2. Ngày 02/01/2004, UBND tỉnh Đ có Công văn số 08/CV-UBT chỉ đạo các Sở, Ngành và tổ chức có liên quan về việc xử lý các dự án khai thác tài nguyên khoáng sản trong khu vực quy hoạch Sân bay Long Thành. Tuy nhiên, Công ty H không thực hiện và UBND tỉnh Đ không quyết liệt chỉ đạo các biện pháp xử lý tiếp theo, trách nhiệm thuộc về UBND tỉnh Đ và Công ty H.

3. Công ty H chưa được cấp có thẩm quyền quyết định cho thuê đất để khai thác khoáng sản theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về khoáng sản. Do vậy, việc UBND tỉnh Đ đề xuất phương án hỗ trợ về đất cho Công ty H theo giá cùng loại đất quy định tại bảng giá đất giai đoạn 2020- 2024 do UBND tỉnh Đ ban hành là không có cơ sở.

4. Để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án, đề nghị UBND tỉnh Đ chỉ đạo các cơ quan có liên quan của tỉnh: căn cứ vào giấy tờ về quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính hiện có của địa phương, rà soát người sử dụng đất hợp pháp, quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật. Việc sử lý số tiền mà Công ty H đã ứng ra để chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân từ năm 1997, đề nghị Quý Ủy ban liên hệ với Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo quy định của pháp luật”.

Ngày 22/6/2022, UBND tỉnh Đ có Văn bản số 6348/UBND-KTN kiến nghị Bộ Tài chính hướng dẫn bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H.

Căn cứ theo nội dung trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1492/TTPTQĐ-BT ngày 20/12/2021 gửi Công ty H lấy ý kiến dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (bồi thường về đất: 0 đồng; bồi thường tài sản trên đất: 523.600.000 đồng; cây trồng: 904.969.000 đồng; thưởng di dời: 12.000.000 đồng).

Ngày 25/4/2022, Hội đồng bồi thường tổ chức họp, thông qua phương án bồi thường hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Ngày 27/4/2022, Hội đồng bồi thường có Tờ trình số 05/TTr-HĐBT và 06/TTr-HĐBT đề nghị thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m² và phần diện tích 198.616 m²).

Ngày 11/5/2022, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành có báo cáo số 280/BC-TNMT và Văn bản 3195/TNMT về kết quả rà soát diện tích đất thu hồi và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành.

Sau khi có kết quả thẩm định, Hội đồng bồi thường dự án có Tờ trình số 08/TTr-HĐBT ngày 11/5/2022, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đề nghị trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m²) và Tờ trình số 12/TTr-HĐBT ngày 03/6/2022 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đề nghị trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (phần diện tích 198.616 m²).

Ngày 08/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai có Tờ trình số 507/TTr-STNMT trình UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (diện tích 95.704,2 m²) và Tờ trình số 509/TTr-STNMT gửi UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (diện tích 198.616,1 m²).

Ngày 25/7/2022, UBND tỉnh Đ ban hành quyết định số 1894/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m²) và Quyết định số 1895/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH

Xây dựng và Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không Quốc tế Long Thành (phần diện tích 198.616,1 m²).

3/ Về việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại:

Không đồng ý đối với việc bồi thường, hỗ trợ nêu trên, nên Công ty H có đơn khiếu nại. UBND tỉnh Đ đã giao trách nhiệm cho Chánh Thanh tra tỉnh Đồng Nai xác minh vụ việc.

Ngày 28/10/2022, Thanh tra tỉnh Đồng Nai chủ trì buổi làm việc với đại diện các đơn vị gồm: Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND huyện L, thể hiện: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tiến hành mời làm việc với Công ty H và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan để xác định đối tượng thu hồi đất. Tuy nhiên, các hộ gia đình, cá nhân không tham dự họp, riêng Công ty H có Văn bản số 05/CVHP.21 ngày 13/5/2021 cam kết về việc thỏa thuận đền bù và sử dụng đất ổn định từ năm 1997 đến nay. Trên cơ sở hồ sơ kiểm đếm, thống kê tài sản trên đất của Công ty H và kết quả đăng thông tin tìm chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đăng 03 kỳ từ ngày 03 đến ngày 05/11/2020 trên Báo Đồng Nai) của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai không nhận được ý kiến phản hồi hay tranh chấp, khiếu nại của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về các thửa đất theo nội dung thông báo của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và niêm yết tại trụ sở UBND Bình Sơn từ ngày 02/11/2020 đến 13/11/2022. UBND xã Bình Sơn thực hiện xác nhận hiện trạng đối với phần diện tích đất Công ty H đang sử dụng thực tế, nội dung xác nhận được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành thẩm tra theo quy định.

Theo ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tại cuộc họp ngày 28/10/2022 thì: căn cứ Điều 9 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đ, UBND xã Bình Sơn thực hiện xác nhận đối với phần diện tích đất Công ty H đang sử dụng thực tế, nội dung xác nhận được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành thẩm tra. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai căn cứ vào nội dung xác nhận của UBND xã Bình Sơn, xây dựng phương án, niêm yết công khai (20 ngày làm việc) và trình thông qua Hội đồng bồi thường. Cùng ngày 25/7/2022, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 1893/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất 198.616 m² (thuộc 43 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành), Quyết định số 1896/QĐ-UBND thu hồi diện tích đất 95.704,2 m² (thuộc 33 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành), Quyết định số 1894/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ phần diện tích 198.616 m² (thuộc 43 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành) và Quyết định số 1895/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ phần diện tích 95.704,2 m² (thuộc 33 thửa đất tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành) đối với Công ty H thuộc dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành. Theo các quyết định nêu trên, tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất là 1.341.409.000 đồng (trong đó bồi thường, hỗ trợ: cây trồng 904.969.000 đồng, tài sản khác: 424.000.000 đồng, thưởng di dời: 12.000.000 đồng), không bồi thường về đất. Các quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ được niêm yết tại UBND xã

Bình Sơn và bàn giao cho Công ty H. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai tham mưu cho UBND tỉnh Đ ban hành quyết định thu hồi đối với diện tích đất do Công ty H đang quản lý sử dụng để thực hiện Dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành là đảm bảo trình tự theo quy định.

Ngày 10/10/2022, Bộ Tài chính có Văn bản số 10296/BTC-QLCS về việc bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H, theo đó thể hiện:

“Theo quy định tại khoản 2 Điều 8, khoản 3 Điều 9, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp truy thu tiền thuê đất hàng năm theo pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước từng thời kỳ đối với khoảng thời gian đã sử dụng đất; đơn giá thuê đất để tính tiền thuê đất hàng năm không được ổn định theo quy định của pháp luật về đất đai.

Pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2003, 2013 quy định về nguyên tắc nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì mới được trừ vào tiền thuê đất phải nộp hoặc được quy đổi ra số năm tháng hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm. Theo báo cáo của UBND tỉnh Đ tại Công văn số 6348/UBND-KTNS ngày 22/6/2022; ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2538/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 04/11/2021, Công ty H đã phối hợp với UBND huyện L chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân từ năm 1997 (trước khi UBND tỉnh Đ phê duyệt phương án đền bù); việc Công ty H đã quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên trong thời gian dài (sử dụng từ năm 1997 đến nay vào mục đích nông nghiệp) mà chưa được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chi trả tiền đền bù, hỗ trợ không theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên và thực tế vụ việc: Bộ Tài chính đề nghị UBND tỉnh Đ chỉ đạo cơ quan chức năng tại địa phương rà soát việc quản lý, sử dụng đối với diện tích đất nêu trên của Công ty H (việc giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có), việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai...) để đảm bảo thực hiện theo đúng chế độ quy định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Việc UBND tỉnh Đ đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý số tiền Công ty H đã ứng ra để chi trả tiền đền bù, hỗ trợ cho các hộ dân từ năm 1997 khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và Công ty chi trả tiền đền bù, hỗ trợ không theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là chưa có cơ sở thực hiện”.

Ngày 18/10/2022 và 28/10/2022, Thanh tra tỉnh Đồng Nai chủ trì buổi làm việc với đại diện các đơn vị gồm Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND huyện L, tại buổi làm việc qua trao đổi, xem xét các hồ sơ tài

liệu có liên quan và đối chiếu với quy định của pháp luật, kết quả các thành phần tham gia buổi làm việc thống nhất:

Căn cứ Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng tại Điều 2 quy định đối tượng phải đền bù thiệt hại như sau: *“Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (gọi chung là người sử dụng đất) để sử dụng vào mục đích quy định tại Điều 1 của Nghị định này có trách nhiệm đền bù thiệt hại về đất và tài sản hiện có gắn liền với đất theo quy định của Nghị định này”*; khoản 1, khoản 6 Điều 34 quy định về trình tự thực hiện đền bù thiệt hại như sau: *“1. Khi có quyết định thu hồi đất, Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo lập hội đồng đền bù thiệt hại giải phóng mặt bằng... Căn cứ vào phương án đền bù do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt, tổ chức, cá nhân được giao đất, thuê đất theo quy định tại Điều 1 của Nghị định này có trách nhiệm chi trả cho các đối tượng được đền bù...”* Trong trường hợp này, Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa thực hiện ký hợp đồng thuê đất nhưng Công ty đã thực hiện chi trả tiền đền bù cho các hộ dân từ năm 1997 trước khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2246/QĐ-UBND ngày 21/6/1999 phê duyệt phương án đền bù mỏ đá của Công ty H là chưa phù hợp với quy định. Căn cứ Khoản 1 Điều 17 của Luật Khoáng sản năm 1996 quy định: *“Tổ chức, cá nhân được phép khai thác, chế biến khoáng sản được ký hợp đồng thuê đất để hoạt động khoáng sản theo quy định của pháp luật về đất đai và phù hợp với Luật này”*.

Căn cứ khoản 4 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng như sau: *“Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê..., có Giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này mà chưa được cấp”*;

Căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: *“a) Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất ngoài việc được bồi thường theo quy định của Luật này còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ; ...”*; Căn cứ Điều 19 đến Điều 26 Nghị định 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ không quy định về việc hỗ trợ về đất đối với tổ chức.

Do Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa ký kết hợp đồng cho thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về khoáng sản nên UBND tỉnh Đ không tính toán bồi thường, hỗ trợ về diện tích đất tại Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H là đúng quy định pháp luật.

Ngày 30/10/2022, Thanh tra tỉnh Đồng Nai ký Báo cáo số 199/BC-TT về kết quả xác minh đơn khiếu nại. Sau khi xem xét nội dung báo cáo nêu trên, Chủ

tịch UBND tỉnh Đ ký Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 giải quyết đơn khiếu nại của Công ty H (lần đầu) với nội dung: (1) Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 12/8/2022 của Công ty H; (2) Giữ nguyên các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không Quốc tế Long Thành là đúng quy định pháp luật.

4/ Ý kiến của người bị kiện:

Căn cứ Điều 2, khoản 1 và khoản 6 Điều 34 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; căn cứ khoản 4 Điều 75 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 83 Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; căn cứ Điều 19 đến Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ; do Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa ký kết hợp đồng cho thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về khoáng sản nên UBND tỉnh Đ không tính toán bồi thường, hỗ trợ về diện tích đất tại Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H thuộc dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành là đúng quy định pháp luật.

Việc Công ty H cho rằng trước khi thực hiện dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành, toàn bộ diện tích đất nêu trên do Công ty đang quản lý, sử dụng được Thủ tướng Chính phủ giao dưới hình thức cho thuê tại Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000, nên đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại khoản 4 Điều 75 và khoản 3 Điều 102 Luật Đất đai năm 2013; Điều 25 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014; Điều 13 Nghị định 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ khi thu hồi đất thực hiện dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành là không có cơ sở.

Từ những cơ sở trên, UBND tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ trình bày:

Giữ nguyên ý kiến như trong các văn bản của UBND tỉnh Đ gửi cho Tòa án. Đề thận trọng trong công tác bồi thường thu hồi đất, UBND tỉnh Đ đã có văn bản xin ý kiến của Tổng cục quản lý đất đai Bộ Tài nguyên và Môi trường thì cũng không có căn cứ bồi thường, hỗ trợ về đất cho Công ty H.

Lý do UBND tỉnh Đ không bồi thường cho Công ty H là do Công ty H chưa được UBND tỉnh Đ ký hợp đồng thuê đất, chưa được giao đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện bồi thường theo

quy định của Luật Đất đai. Quá trình ban hành các quyết định hành chính, quyết định giải quyết khiếu nại mà Công ty H khởi kiện trong vụ án này, UBND tỉnh Đ, Chủ tịch UBND tỉnh Đ đã ban hành đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Vì vậy, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H.

Tại Bản án số 21/2024/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định (tóm tắt):

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc:

- Tuyên hủy Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H (lần đầu);

- Tuyên hủy Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 198.616,1 m²);

- Tuyên hủy Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m²);

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thực hiện bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty H đối với phần đất có diện tích 198.616,1 m² thuộc 43 thửa và 95.704,2 m² thuộc 33 thửa đất tọa lạc tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai mà Công ty H bị UBND tỉnh Đ thu hồi.

...

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và thông báo cho các bên đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm).

Ngày 22/5/2024, Công ty H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng toàn bộ mặt bằng dự án mỏ đá H mà UBND tỉnh Đ đã thu hồi của Công ty H đã được Công ty thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ di dời từ nguồn vốn sở hữu của Công ty (tư nhân) cho toàn bộ các hộ dân từ những năm 1997 (bao gồm bồi thường cả đất công thổ cho nhà nước). Việc bồi thường này đều được Công ty H thực hiện thông qua UBND huyện L, và theo chủ trương của nhà nước (Thủ tướng Chính phủ và UBND tỉnh Đ) để đầu tư dự án khai thác đá. Nay UBND tỉnh Đ thu hồi đất của Công ty H mà không giải quyết bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty là không phù hợp. Bản án hành chính của TAND tỉnh Đồng Nai đã làm ảnh hưởng rất xấu đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H. Do đó, Công ty H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời không cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

Người bị kiện vắng mặt lần thứ hai nhưng không có văn bản nêu lý do.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích cho người khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện tranh luận: UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh Đ không có mâu thuẫn hay tranh chấp quyền lợi gì với Công ty H mà đơn thuần là chỉ thực hiện chức năng quản lý. Các lý do Công ty H không được bồi thường về đất đã được nêu rõ ràng trong quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND tỉnh Đ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H và các hộ dân chưa tuân thủ các quy định của pháp luật, cụ thể là chưa được công chứng, chứng thực. Trong số đất thu hồi của Công ty H thì hiện nay có một số hộ dân đang có yêu cầu được bồi thường về đất. Do đó, người bị kiện giữ nguyên quan điểm đã trình bày ở Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Công ty H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xác lập quyền sử dụng đất:

Tại Quyết định số 90/QĐ-CNCL ngày 16/01/1996, Bộ Công nghiệp cấp giấy phép thăm dò địa chất đá bazan – xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, cho phép Công ty H được thăm dò đá xây dựng tại mỏ đá Gò xã Ông Hoàng thuộc xã Long An, huyện Long Thành. Tại Quyết định số 3167/QĐ.UBT ngày 17/6/1996, Chủ tịch UBND tỉnh Đ tạm cấp địa điểm để thăm dò đá xây dựng thuộc công trình khai thác đá xây dựng Gò Xã Ông Hoàng, xã Long An (nay thuộc xã Bình Sơn), huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cho Công ty H với diện tích khoảng 40 ha.

Tại Văn bản số 02/CV-ĐB ngày 07/9/1997, UBND huyện L xác nhận đầu năm 2017, Công ty H đã phối hợp với Ban đền bù giải phóng mặt bằng của UBND huyện L sử dụng nguồn kinh phí của Công ty để chi trả đền bù giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất cho tổng cộng 21 hộ gia đình, cá

nhân. Ngoài ra, cũng trong năm 1997, Công ty H đã chủ động thỏa thuận với 16 hộ gia đình, cá nhân để đền bù tổng diện tích 96.195,5 m² nhằm mục đích đảm bảo an toàn, hỗ trợ cho quá trình nổ mìn khai thác thăm dò mỏ đá.

Ngày 06/02/1999, Công ty H được Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép đầu tư số 192/GP-KHĐT. Tiếp đó, ngày 12/02/1999, Công ty H được UBND tỉnh Đ cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 550/1999/QĐ-UBT.

Tại Quyết định số 2246/QĐ.CT-UBT ngày 21/6/1999, Chủ tịch UBND tỉnh Đ phê duyệt Phương án đền bù mỏ đá của Công ty H, trong đó bao gồm: Đền bù đất, đền bù hoa màu cây cối, chi phí dự phòng và các chi phí khác.

Trên cơ sở đề nghị của UBND tỉnh Đ và của Tổng cục Địa chính, ngày 17/10/2000 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1015/QĐ-TTg (Về việc cho Công ty TNHH xây dựng thương mại H thuê đất để khai thác đá xây dựng tại xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai), quyết định: “*Thu hồi 400.000 m² đất tại xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Cho Công ty TNHH xây dựng thương mại H thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để khai thác đá xây dựng*”. Ngày 13/11/2000, UBND tỉnh Đ ban hành Thông báo số 4614/UBT triển khai thực hiện Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000 của Thủ tướng Chính phủ. Tại thời điểm này, Luật Đất đai năm 1993 đang có hiệu lực. Do đó, có đủ cơ sở xác định Công ty H đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định cho thuê đất để sử dụng vào mục đích khai thác khoáng sản.

Như vậy, hành vi của Công ty H chỉ trả tiền đền bù cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất ở huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để nhận quyền sử dụng đất phục vụ cho dự án mỏ đá của Công ty tuy được thực hiện trước khi Công ty H chính thức được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư, giấy phép khai thác khoáng sản và Thủ tướng Chính phủ có quyết định cho Công ty H thuê đất, nhưng được coi là hợp pháp, bởi được thực hiện thông qua Ban đền bù giải phóng mặt bằng của huyện Long Thành và sau đó được UBND tỉnh Đ cho phép triển khai. Thực tế là sau khi Công ty H chỉ trả tiền đền bù cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất và thực hiện quyền quản lý diện tích đất thì UBND tỉnh Đ không những không ban hành bất cứ quyết định hành chính nào xác định hành vi của Công ty H là vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, mà còn thể hiện sự chấp thuận thông qua việc ban hành các văn bản hành chính như đã nêu ở trên. Sau khi Thủ tướng Chính phủ có quyết định cho Công ty H được thuê đất thì UBND tỉnh Đ đã có văn bản triển khai Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Công ty H đã liên hệ với Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai để xác định ranh giới, diện tích đất ngoài thực địa và cắm mốc giới bàn giao đất cho Công ty H. Ngoài ra, Công ty H cũng đã kê khai tình hình sử dụng đất theo yêu cầu của Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai. Trong khi Công ty H chờ được ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì ngày 13/11/2003, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã có Văn bản số 1029/TNMT.KS thông báo đình chỉ hoạt động khai thác khoáng sản của Công ty H, vì đất thuộc quy hoạch xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Do vậy, Công ty H không thể sử dụng diện tích đất đã nhận bàn giao vào mục đích khai thác khoáng sản như đã được cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai phê duyệt. Cũng vì lẽ

đó nên các cơ quan có thẩm quyền tỉnh Đồng Nai không triển khai thủ tục cho Công ty H ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H, mà yêu cầu Công ty H phải giữ nguyên hiện trạng đất. Như vậy, Công ty H không có lỗi và không có vi phạm trong việc đầu tư dự án và xúc tiến các thủ tục về xác lập quyền sử dụng đất.

[2] Về nguyên nhân phát sinh tranh chấp khiếu kiện: Cùng ngày 25/7/2022, UBND tỉnh Đ ban hành các quyết định hành chính về thu hồi toàn bộ diện tích đất do Công ty H đang quản lý tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và các quyết định hành chính về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Mặc dù vậy, theo các quyết định về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H thì Công ty H chỉ được bồi thường về vật kiến trúc và cây trồng trên đất, không được bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất. Công ty H không đồng ý với các quyết định hành chính của UBND tỉnh Đ về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và đã có đơn khiếu nại, sau đó Chủ tịch UBND tỉnh Đ đã ban hành quyết định hành chính giải quyết khiếu nại theo hướng không chấp nhận khiếu nại của Công ty H. Do đó, Công ty H đã khởi kiện vụ án hành chính, đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 1894/QĐ-UBND và Quyết định số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành; hủy Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu).

[3] Xét về thẩm quyền và trình tự, thủ tục ban hành các quyết định hành chính là đối tượng khởi kiện: UBND tỉnh Đ ban hành các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành; Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 về việc giải quyết đơn khiếu nại (lần đầu) của Công ty H là đúng thẩm quyền; trình tự, thủ tục ban hành phù hợp với các quy định của pháp luật.

[4] Đánh giá về tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị khiếu kiện:

[4.1] Đối với các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ:

[4.1.1] Qua các chứng cứ, tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như sự thừa nhận của phía những người bị kiện thì có đủ cơ sở xác định: Năm 1997, được sự chấp thuận về mặt chủ trương của UBND tỉnh Đ, Công ty H thông qua UBND huyện L đã tiến hành chi trả tiền để đền bù giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức ở xã Long An (nay là xã Bình Sơn), huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, để nhận quyền sử dụng đất phục vụ cho dự án khai thác mỏ đá xây dựng. Sau khi nhận tiền đền bù, các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đã bàn giao đất cho Công ty H quản lý. Quá trình Công ty H quản lý diện tích đất đến trước khi UBND tỉnh Đ ra quyết định thu hồi thì ranh giới ổn định, không có tranh chấp. Như vậy, Công ty

H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức và đã được bàn giao đất để quản lý, nên Công ty H được kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đối với quyền sử dụng diện tích đất Công ty đã nhận chuyển nhượng.

[4.1.2] Mỏ đá của Công ty H bị đình chỉ hoạt động khai thác không phải do lỗi của Công ty H mà do phát sinh quy hoạch Dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành, là dự án trọng điểm của Nhà nước. Mặt khác, quá trình thu hồi diện tích đất do Công ty H quản lý, các cơ quan chuyên môn và UBND tỉnh Đ đều xác nhận toàn bộ ranh giới đất Công ty H sử dụng ổn định không có tranh chấp.

[4.1.3] Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ có nội dung thu hồi 196.616,1 m² đất và Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ có nội dung thu hồi 95.704,2 m² đất do Công ty H đang quản lý hợp pháp, nhưng mới chỉ bồi thường cho Công ty H về vật kiến trúc và cây trồng trên đất, không bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty H còn cho rằng khi thu hồi đất, UBND tỉnh Đ còn chưa xem xét đến việc Công ty H đã đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng gồm đoạn đường trải nhựa dài 5 km nối từ Quốc lộ 51 vào mỏ đá và việc xây dựng hệ thống đường điện kéo từ hệ thống điện lưới Quốc gia vào mỏ đá để phục vụ cho việc khai thác đá.

[4.1.4] Về các căn cứ pháp lý để Công ty H được bồi thường về đất:

Tại thời điểm thu hồi đất, khoản 4 Điều 75 Luật Đất đai 2013 (về Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng) là quy định của pháp luật đang có hiệu lực có quy định:

“Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; nhận thừa kế quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, có giấy chứng nhận hoặc có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật này mà chưa được cấp”. Đối chiếu với quy định này thì rõ ràng Công ty H đã dùng tiền của Công ty (không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước) để đền bù cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất tức là một hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 13 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định: *“1. Khi Nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 101 và Điều 102 của Luật Đất đai, các Điều 20, 22, 23, 25, 27 và 28 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được bồi thường về đất...”*. Công ty H là doanh nghiệp đã có Quyết định của Thủ tướng Chính phủ cho thuê đất, đã chi trả

tiền đền bù theo thỏa thuận cho chủ sử dụng đất và đã nhận bàn giao đất, đã kê khai, quản lý và không có tranh chấp, nên đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật đất đai và Điều 25 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Trên thực tế, Công ty H đã thực hiện các thủ tục hành chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm có thông báo đình chỉ việc sử dụng đất vào mục đích khai thác khoáng sản để thực hiện Dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Việc các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai chậm triển khai thủ tục cho Công ty H ký hợp đồng thuê đất, cũng như không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H không xuất phát từ lỗi của Công ty H. Nếu không có Dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành thì Công ty H đủ điều kiện được ký kết hợp đồng thuê đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, việc UBND tỉnh Đ ban hành các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H, mà không tính giá trị bồi thường đối với quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, không phù hợp thực tế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H. Trước khi UBND tỉnh Đ ban hành các quyết định hành chính nêu trên, tại Văn bản số 6142/STNMT-TTPTQĐ ngày 10/8/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã tham mưu đề xuất với UBND tỉnh Đ phương án xử lý có bồi thường về đất cho Công ty H.

[4.2] Về khiếu nại và Quyết định giải quyết khiếu nại số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ:

[4.2.1] Ngày 12/8/2022, Công ty H đã gửi đơn khiếu nại đối với Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 và Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ, yêu cầu Chủ tịch UBND tỉnh Đ xem xét, giải quyết bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty H. Ngày 06/02/2023, Thanh tra huyện Long Thành mời Công ty H đến trụ sở nghe công bố và đồng thời trao Quyết định giải quyết khiếu nại số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Đ cho Công ty H. Theo Quyết định này, Chủ tịch UBND tỉnh Đ cho rằng: *“Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa ký kết hợp đồng cho thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND tỉnh không tính toán bồi thường, hỗ trợ về diện tích đất tại các Quyết định số 1894 và số 1895 ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ”;* từ đó đã kết luận: *“Không công nhận nội dung đơn khiếu nại đề ngày 12/8/2022 của Công ty H. Giữ nguyên các Quyết định số 1894/QĐ-UBND và số 1895/QĐ-UBND cùng ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty H...”*.

[4.2.2] Về các lý do nêu trong quyết định giải quyết khiếu nại, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình Công ty H thực hiện các thủ tục để được thuê đất thì phát sinh quy hoạch xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nên các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai đã không tiếp tục hoàn thiện thủ tục cho

Công ty H ký hợp đồng thuê đất, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H; Công ty H cũng không được sử dụng đất vào mục đích đã được UBND tỉnh Đ chấp thuận là khai thác đá xây dựng. Công ty H chỉ thực hiện việc quản lý diện tích đất để chờ kiểm kê, bồi thường. Do đó, đặt ra việc truy thu tiền thuê đất đối với Công ty H để xác định Công ty H chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất là không công bằng cho doanh nghiệp.

Hơn nữa, theo Quyết định số 1015/QĐ-TTg ngày 17/10/2000 của Thủ tướng Chính phủ thì Công ty H là đã được thuê diện tích 400.000 m² đất để khai thác đá xây dựng. Căn cứ vào các quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Điều 3 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai thì Công ty H có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu không có quy hoạch dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Việc các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đồng Nai không triển khai thủ tục cho Công ty H ký hợp đồng thuê đất, cũng như không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty H là do phát sinh việc quy hoạch dự án trọng điểm của Nhà nước; Công ty H không có lỗi. Vì vậy, lấy lý do Công ty H chưa ký hợp đồng thuê đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không bồi thường về đất cho Công ty H là không phù hợp với các tình tiết khách quan.

Do đó, Chủ tịch UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 giải quyết khiếu nại của Công ty H với nội dung: Không công nhận nội dung khiếu nại của Công ty H; giữ nguyên các Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 và Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Đ là trái pháp luật.

[5] Xét thấy: Toàn bộ diện tích đất mà Công ty H đã thực hiện việc đền bù giá trị quyền sử dụng cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức để nhận quyền sử dụng đất làm dự án mở đá khai thác đá xây dựng không phải là đất công do Nhà nước quản lý, mà là đất của các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang sử dụng hợp pháp. Công ty H chỉ tiền đền bù cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức là được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đ và có sự phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương nơi có đất là UBND huyện L. Do đó, khi UBND tỉnh Đ ra quyết định thu hồi đất để phục vụ cho dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nếu UBND tỉnh Đ không bồi thường, hỗ trợ về quyền sử dụng đất cho Công ty H thì phải bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi. Song như chính phía UBND tỉnh Đ thừa nhận là: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai mời Công ty H và các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có liên quan làm việc để xác định đối tượng thu hồi đất. Tuy nhiên, các hộ gia đình, cá nhân không tham dự họp. Trên cơ sở hồ sơ kiểm đếm, thống kê tài sản trên đất của Công ty H và kết quả đăng thông tin tìm chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Báo Đồng Nai liên tiếp trong 03 kỳ từ ngày 03/11/2020 đến ngày 05/11/2020 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, không nhận được ý kiến phản hồi

hay tranh chấp, khiếu nại của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân về các thửa đất theo nội dung thông báo của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và niêm yết tại trụ sở UBND xã Bình Sơn từ ngày 02/11/2020 đến 13/11/2022. Qua thực tế này cho thấy những hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất được Công ty H đền bù giá trị quyền sử dụng đã nhận thức rõ bản thân họ không còn là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã bàn giao cho Công ty H quản lý, nên họ không phải là đối tượng được UBND tỉnh Đ bồi thường khi diện tích đất bị thu hồi. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người bị kiện trình bày là hiện nay có một số hộ dân có đất nằm trong diện tích đất Công ty H bị thu hồi đang có yêu cầu nhận tiền bồi thường, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, đối tượng được bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất không ai khác phải là Công ty H. Điều này hoàn toàn hợp lý và công bằng ở chỗ Công ty H chính là chủ thể đã bỏ chi phí ra để đền bù giá trị quyền sử dụng đất và hơn nữa còn bị thiệt hại về kinh tế khi không được sử dụng diện tích đất đúng mục đích đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận là làm mở khai thác đá xây dựng. Hơn nữa, kinh phí bồi thường khi thu hồi đất là một phần của nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án và phải được dự trù, tính toán trên cơ sở diện tích đất, loại đất bị thu hồi trước khi dự án được triển khai. Do vậy, khi dự án xây dựng Cảng hàng không quốc tế Long Thành được triển khai thì những chủ thể có quyền sử dụng đất bị thu hồi sẽ được bồi thường về quyền sử dụng đất. Sẽ là bất hợp lý nếu những chủ sử dụng đất khác có đất bị thu hồi thì được bồi thường về giá trị quyền sử dụng đất, còn Công ty H thì không được bồi thường. Và nếu phần diện tích đất do Công ty H quản lý mà không được bồi thường về quyền sử dụng thì khoản kinh phí này sẽ được xử lý như thế nào cũng không thấy UBND tỉnh Đ đề cập.

[6] Từ những nhận định trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng sau khi được Thủ tướng Chính phủ có quyết định cho thuê đất, nhưng Công ty H vẫn chưa ký hợp đồng thuê đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ về tài chính nên không được xem xét bồi thường về đất là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty H, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241, Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH xây dựng và thương mại H, sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 21/2024/HC-ST ngày 14/05/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xử:

Áp dụng Điều 74, khoản 4 Điều 75 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Điều 32 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1/ Hủy Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 198.616,1 m²);

2/ Hủy Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại H thuộc Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Cảng hàng không quốc tế Long Thành (phần diện tích 95.704,2 m²);

3/ Hủy Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc giải quyết đơn khiếu nại của Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại H (lần đầu);

4/ Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thực hiện nhiệm vụ công vụ về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất cho Công ty H đối với diện tích đất Công ty H bị thu hồi tọa lạc tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

5/ Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty H không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000340 ngày 04/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Về án phí hành chính sơ thẩm: Công ty TNHH xây dựng và thương mại H không phải nộp 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai theo biên lai thu số 0002007 ngày 21/9/2023.

Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm, Chủ tịch UBND tỉnh Đ phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí hành chính sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP, 19b, PMT.

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

Dương Anh Văn