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: 394/2019/HC-PT
Ngày 25 tháng 6 năm 2019
"V/v khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công
Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý
Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẫn - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 6 năm 2019 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 127/2019/TLPT-HC ngày 21 tháng 01 năm 2019 về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2019/HC-ST ngày 27/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1059/2019/QĐPT - HC ngày 31 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty C; Địa chỉ: 06 Trần Hưng Đạo, Phường 3, thành phố V, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Tôn Minh Q – Giám đốc Công ty C (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Nguyễn Hải Đức – Văn phòng Luật sư Họ Vũ thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (Có mặt).

2. Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B (Có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B:

2.1.Ông Tạ Quốc T – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Vắng mặt).

2.2. Ông Khải Quốc B – Trưởng Phòng Quản lý Nhà ở và thị trường bất động sản – Sở Xây dựng tỉnh B (Có mặt).

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

Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1949 (Có mặt);

Trú tại 21G Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, quận P, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Người khởi kiện công ty C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nhà đất số 06 Trần Hưng Đạo, phường T (Nay là Phường 3), thành phố V (từ đây viết tắt là nhà 06 Trần Hưng Đạo) thuộc loại biệt thự trệt có diện tích 859,9 m^2 thuộc sở hữu của gia đình ông Phạm Ngọc H.

Năm 1983, ông Phạm Ngọc H được phép xuất cảnh ra nước ngoài; ông đã có đơn xin bán lại căn nhà này cho Nhà nước. Ủy ban nhân dân Đặc khu V ban hành Quyết định số 329/QĐ-UB ngày 01/6/1984 mua lại nhà của ông H.

Ngày 06/6/1984, ông H có đơn gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu V đề nghị cho Nhà nước mượn căn nhà trên và được Ủy ban nhân dân Đặc khu V ban hành Công văn số 293/CV-UB ngày 16/6/1984 chấp thuận đề nghị của ông H.

Ngày 26/6/1984, đại diện Công ty quản lý nhà đất lập Biên bản tiếp nhận, bàn giao việc mượn nhà số 06 Trần Hưng Đạo.

Ngày 25/12/1984, Ủy ban nhân dân Đặc khu V ban hành Quyết định số 820/QĐ-UB sử dụng căn nhà 06 Trần Hưng Đạo, giao cho Ủy ban nhân dân Đặc khu V làm trụ sở tiếp công dân của Hội đồng nhân dân Đặc khu.

Ngày 15/11/1997, Nhà nước (do Sở Địa chính đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 17/HĐ-TĐ cho Công ty D (là doanh nghiệp Nhà nước) thuê 859,9 m^2 nhà số 06 Trần Hưng Đạo để làm trụ sở Công ty D, thời hạn thuê là 50 năm, kể từ ngày 01/01/1996, trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 22/8/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 6553/QĐ-UB xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, theo đó, nhà số 06 Trần Hưng Đạo được đưa vào giá trị doanh nghiệp của Công ty D để cổ phần hóa; Riêng phần diện tích 859,9 m^2 đất không xác định giá trị.

Ngày 31/12/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 14201/QĐ-UB cho Công ty D thuê 859,9 m^2 đất tại số 06 Trần Hưng Đạo; thời gian thuê đất là 43 năm 9 tháng *(thời gian còn lại của Hợp đồng cũ năm 1997)*, kể từ ngày 04/4/2002. Công ty tự nguyện trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với số tiền là 296.631.104 đồng.

Ngày 23/02/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 496/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D diện tích 859,9 m^2 để làm văn phòng làm việc của Công ty trong thời gian thuê đất. Ngày 23/02/2004, Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thuê.

Năm 2005, ông Phạm Ngọc H vẫn còn định cư ở nước ngoài, ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H1 đòi lại nhà. Tháng 8/2006, ông H về nước và định cư tại Việt Nam theo Giấy thông hành số 13/2006; đăng ký nhân khẩu thường trú tại 21G Nguyễn Văn Trỗi, Phường 12, quận P, Thành phố H và được Công an Thành phố H cấp Giấy chứng minh nhân dân ngày 21/7/2010.

Ngày 27/11/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 10353/QĐ-UB chuyển Doanh nghiệp Nhà nước Công ty D thành Công ty C. Theo đó, xác định giá trị thực của Doanh nghiệp Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa là 6.694.290.644 đồng, giá trị phần vốn Nhà nước tại Doanh nghiệp là 1.107.556.487 đồng, bao gồm cả căn nhà số 06 Trần Hưng Đạo; không xác định giá trị quyền sử dụng đất.

Tháng 7/2010, ông H tiếp tục có đơn đòi lại nhà cho mượn.

Ngày 02/5/2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND trả lại căn nhà số 06 Trần Hưng Đạo cho chủ sở hữu là ông Phạm Ngọc H.

Ngày 25/3/2014, Công ty C có đơn khởi kiện đối với Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2014/HCST ngày 27/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc giải quyết đơn của ông Phạm Ngọc H.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/9/2014, Công ty C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HCPT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty C; Sửa Bản án sơ thẩm; Hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ngày 17/7/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1584/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 329/QĐ-UB ngày 01/6/1984 của Ủy ban nhân dân Đặc khu V về việc mua lại nhà của người xuất cảnh.

Ngày 11/3/2016, Tỉnh ủy B có Văn bản số 426/CV-TU gửi kèm Văn bản số 5883/UBND-VP ngày 14/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HCPT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị số 03/2017/KN-HC ngày 07/02/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HCPT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/HC-GĐT ngày 10/10/2018, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HCPT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Tôn Minh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Công ty không được Ủy ban nhân dân tỉnh B mời để trao đổi phương thức trả nhà. Nếu được mời thì Công ty sẵn sàng đến.

Ông Phạm Ngọc H trình bày Ủy ban nhân dân tỉnh B có mời ông đến để trao đổi về phương thức trả nhà. Ông yêu cầu phải trả đúng căn nhà số 06 Trần Hưng Đạo vì đây là kỷ niệm của dòng họ nhà ông.

Luật sư Nguyễn Hải Đức đề nghị xem xét công văn số 293/CV-UB ngày 16/6/1984 có nội dung khi trả nhà cho ông H sẽ xem xét theo nguyện vọng và pháp luật hiện hành, hoàn toàn không có nội dung sẽ trả lại đúng căn nhà đã mượn. Căn nhà 06 Trần Hưng Đạo đã được cổ phần hóa và Công ty D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đã thuộc về Công ty thời hạn 50 năm. Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng cũng đã có công văn nêu rõ quan điểm về việc trả nhà cho ông H phải được thực hiện theo quy định của Điều 80, Điều 96 Luật Doanh nghiệp và phải đảm bảo quyền lợi cho tổ chức thuê đất theo Khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện Ủy ban nhân dân tỉnh B trao đổi với ông H về phương thức trả nhà như ông H đã trình bày, Công ty cũng không được Ủy ban nhân dân tỉnh B mời đến trao đổi phương thức trả nhà. Tại phiên tòa này, người bảo vệ cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B cũng trình bày chỉ sau khi có Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mới mời Công ty. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của Công ty C, hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Ông Khải Quốc Bình đề nghị xem xét trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh B chưa giải quyết quyền lợi của Công ty D, nhưng sau khi có Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án phúc thẩm thì Ủy ban nhân dân tỉnh B có mời 3 lần nhưng Công ty không đến; Từ khi nhận nhà đến nay, chưa có xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà 06 Trần Hưng Đạo; Các văn bản của Bộ Tài chính và Bộ Xây dựng chỉ mang tính hướng dẫn chứ không bắt buộc phải thực hiện; Về quyền lợi của Công ty C sẽ được giải quyết sau. Do đó đề nghị bác kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nêu ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo của Công ty C đúng thời hạn, đủ điều kiện xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, quyền lợi của Công ty C sẽ được xem xét sau trong quan hệ khác.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty C đảm bảo hình thức, thời hạn luật định, đủ điều kiện giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nhà đất số 06 Trần Hưng Đạo, phường T (nay là Phường 3), thành phố V có nguồn gốc của gia đình ông Phạm Ngọc H. Trước khi ông H xuất cảnh ra nước ngoài, Ủy ban nhân dân Đặc khu V có Quyết định số 329/QĐ-UB ngày 01/6/1984 mua lại nhà của ông H. Tuy nhiên, ngày 06/6/1984 ông H có đơn thể hiện ý chí không bán nhà mà chỉ cho Ủy ban nhân dân Đặc khu V mượn nhà, được Ủy ban nhân dân Đặc khu V nhất trí mượn nhà của ông H tại Văn bản số 293/CV-UB ngày 16/6/1984.

Ngày 26/6/1984, đại diện Công ty quản lý nhà đất đã lập biên bản tiếp nhận việc mượn nhà của ông H.

[3] Năm 2001, nhà số 06 Trần Hưng Đạo được đưa vào giá trị doanh nghiệp của Công ty D để cổ phần hóa theo Quyết định số 6553/QĐ-UB ngày 22/8/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; quyền sử dụng đất không được xác định là tài sản của doanh nghiệp. Việc sử dụng đất của Công ty D thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 01 ngày 06/01/2004 đã ký giữa Công ty D với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Thời hạn thuê đất là 43 năm 9 tháng, kể từ ngày 04/4/2002 và Công ty D đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với số tiền là 296.631.104 đồng; đồng thời Công ty D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất thuê.

[4] Nhà nước không có quyết định quản lý hoặc xác lập sở hữu Nhà nước đối với nhà đất số 06 Trần Hưng Đạo, mà đây là trường hợp Nhà nước mượn nhà nên việc giải quyết yêu cầu đòi lại nhà cho mượn của ông H phải căn cứ vào Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991.

Ông Phạm Ngọc H đủ điều kiện để được trả lại nhà theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp nhận đơn yêu cầu của ông Phạm Ngọc H là có cơ sở. Tuy nhiên, vào thời điểm ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 thì căn nhà số 06 Trần Hưng Đạo đã được hóa giá, đưa vào tài sản của doanh nghiệp khi cổ phần hóa; còn phần đất thì Nhà nước đã cho thuê và doanh nghiệp đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thời gian thuê đất còn rất dài (thời điểm này thì thời gian thuê đất vẫn còn trên 32 năm). Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định trả lại nhà cho ông H trong khi chưa giải quyết quyền lợi của Công ty C là không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp.

[5] Mặt khác, tại Điều 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về phương thức trả nhà ở:

"Trong trường hợp cơ quan, tổ chức phải trả nhà ở cho bên cho thuê, bên cho mượn thì tùy từng trường hợp việc trả có thể thực hiện theo những phương thức sau đây:

1. *Trả lại nhà mà cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng;*
2. *Trả bằng nhà khác;*
3. *Trả bằng tiền;*
4. *Nhà nước giao đất ở không phải trả tiền sử dụng đất."*

Sau khi có Quyết định kháng nghị số 03/2017/KN-HC ngày 07/02/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HCPT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân tỉnh B có tổ chức họp và ban hành các quyết định giải quyết về quyền lợi của Công ty C (giá trị nhà và thời gian thuê đất còn lại) mà không xem xét cân nhắc đến các phương thức trả khác theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội gồm: Trả bằng nhà khác, trả bằng tiền hoặc giao đất ở không phải trả tiền sử dụng đất là không đảm bảo quy định trên của pháp luật.

[6] Việc Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 trả lại căn nhà số 06 Trần Hưng Đạo cho chủ sở hữu là ông Phạm Ngọc H mà không xem xét, cân nhắc đến các phương thức trả khác là chưa phù hợp; Đồng thời, khi ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 thì

quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty C cũng không được xem xét giải quyết, không đảm bảo các nguyên tắc giải quyết theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Lẽ ra việc quyết định trả nhà cho ông H được thực hiện sau khi đã xem xét, cân nhắc hết các phương thức trả nhà nêu trên để chọn ra phương thức trả nhà phù hợp, tối ưu nhất và quyền lợi hợp pháp của Công ty C được giải quyết thì mới đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của các bên, phù hợp quy định của pháp luật.

Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty C, không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án sơ thẩm, hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[6] Công ty C không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng Hành chính; Áp dụng Điều 1, Điều 14 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 48 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; Khoản 1 Điều 34 và Khoản 2 Điều 37 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của Công ty C; Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2014/HCST ngày 27/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Công ty C.

Hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B.

3. Về án phí:

3.1. Công ty C không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty C tiền tạm ứng án phí 400.000 đồng (Bốn trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 023923 ngày 22/4/2014 và số 05361 ngày 12/9/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

3.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B phải nộp án phí hành chính sơ thẩm 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)*.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Văn Công