

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 15/2023/HC-ST
Ngày 10-4-2023
V/v “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Công Lực.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phụng;

2. Bà Trương Thị Thu Hà.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký
Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét
xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 51/2022/TLST-HC ngày
05/10/2022 về việc “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXXST-HC ngày 10/3/2023,
giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Cà phê T; địa chỉ: KmM, Quốc lộ Y, xã
H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoàng P - Chủ
tịch Hội đồng quản trị Công ty.

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Đình B, sinh năm 1957; địa chỉ: số L T,
thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy ủy quyền số 171/GUQ ngày 12/10/2022).
Ông B có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: ông Vũ Đức
C, sinh năm 1986 là Luật sư Công ty Luật TNHH L thuộc Đoàn Luật sư thành phố
Hà Nội; địa chỉ: M, khu dịch vụ Y, đường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Ông C có
mặt.

- Người bị kiện: S tỉnh Bình Dương. Địa chỉ: trung tâm hành chính tỉnh Bình
Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông N – Phó Giám đốc S (Sở T) tỉnh Bình Dương
là người đại diện theo ủy quyền (theo Công văn số 4624/STNMT-VPĐKĐĐ ngày
09/12/2022). Ông N vắng mặt và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 11/7/2022, văn bản trình bày ý kiến ngày 03/01/2023 và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện Công ty Cổ phần Cà phê T do ông Phạm Đình B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nông trường Cà phê T đổi tên thành Công ty TNHH MTV Cà phê T nay là Công ty Cổ phần Cà phê T (sau đây viết tắt là Công ty hay Công ty T) là tổ chức được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lâu dài đối với diện tích 5.000m² tại địa chỉ phường An Bình, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc diện tích đất này là do Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH Thương Mại - Xuất nhập khẩu L (viết tắt là Công ty L). Việc chuyển nhượng này được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, pháp luật quy định. Cụ thể:

- Ngày 17/10/1994, Nông trường Cà phê T có tờ trình số 98 xin chủ trương về việc mua bán đất, nhà kho chứa sản phẩm trước lúc xuất cảng;

- Ngày 27/10/1994, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Văn bản số 1469 về việc cho phép Nông trường T được mua 5.000m² đất có kèm theo nhà xưởng với giá là 2.800.000.000 đồng từ vốn tự có của Nông trường;

- Ngày 01/11/1994, Xí nghiệp Kinh doanh và Phát triển Nhà thuộc Công ty L đã chuyển nhượng cho Nông trường Cà phê T diện tích là 5.000m², trong đó có 1.500m² nhà xưởng tại xã An Bình, huyện Thuận An theo Hợp đồng cung cấp nhà xưởng công nghiệp số 11/HĐ; giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng bằng vốn tự có của Nông trường Cà phê T chứ không không phải bằng ngân sách Nhà nước cấp.

- Đến ngày 22/12/1994, UBND tỉnh Sông Bé đã ban hành quyết định số 4658/QĐ.UB, chấp thuận cho Công ty L được chuyển quyền sử dụng 5.000m² đất đã xây nhà xưởng cho Nông trường T, mục đích sử dụng: nhà kho và văn phòng Công ty; thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Cùng ngày 22/12/1994 UBND tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số D0742872 cho Nông trường Cà phê T: “Chứng nhận Nông trường Cà phê T được quyền sử dụng 5.000m² đất tại thị trấn Dĩ An (An Bình Cư), huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé; mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ bản (công nghiệp); Thời hạn sử dụng: **lâu dài**”.

Ngày 07/9/2018, Công ty TNHH MTV Cà phê T có đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai với diện tích đất 5.000m² nêu trên vì có thay đổi tên doanh nghiệp từ Nông trường Cà phê T sang Công ty TNHH MTV Cà phê T, các thông tin khác trên GCNQSDĐ cũ (số D0742872) vẫn giữ nguyên không có yêu cầu thay đổi hay biến động gì.

Ngày 26/9/2018 giữa Công ty TNHH MTV Cà phê T, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, Chi cục Quản lý đất đai tỉnh có buổi làm việc: về việc xem xét, thống nhất hình thức sử dụng đất của Nông trường Cà phê T (nay là Công ty T). Tại buổi làm việc, Văn phòng Đăng ký đất và Chi cục Quản lý đất đai cho rằng: “nguồn gốc sử dụng đất và mục đích sử dụng của Công ty thể hiện

GCNQSDĐ số D0742872 không có trong danh mục các loại đất theo Luật Đất đai năm 2013. Nên cần xác định lại để thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ”.

Tuy nhiên, đến ngày 19/02/2019, Công ty T bị Sở T tỉnh Bình Dương do ông N - Phó Giám đốc Sở đơn phương, tự ý thay đổi thời hạn sử dụng đất từ lâu dài sang có thời hạn 50 năm và cấp GCNQSDĐ mới số CO 387410 với diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thời hạn sử dụng: **đến ngày 21/8/2043**; nguồn gốc sử dụng: **nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất**.

Sau khi cổ phần hóa, Công ty T, các cổ đông, nhà đầu tư nhận bàn giao hồ sơ, tài sản doanh nghiệp đã phát hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ cho Công ty T đối với 5.000m² đất nêu trên từ đất sử dụng lâu dài sang đất sử dụng có thời hạn 50 năm (đến ngày 21/8/2043) là trái quy định của pháp luật, mâu thuẫn với hồ sơ thực hiện cổ phần hóa, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động, các nhà đầu tư, cổ đông Công ty. Vì vậy, ngày 18/01/2021 Công ty đã có đơn khiếu nại gửi Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương (khiếu nại lần 1). Ngày 20/5/2021 Công ty tiếp tục gửi đơn khiếu nại lần 2, nhưng chưa được giải quyết đúng quy định pháp luật.

Đến ngày 18/4/2022, Công ty mới nhận được Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ đề ngày 14/4/2022 của Sở T tỉnh Bình Dương cũng do Phó Giám đốc Sở ông N ký là do UBND tỉnh Bình Dương giao để xem xét, giải quyết và trả lời đơn khiếu nại của Công ty T. Tuy nhiên, Công ty không đồng ý với nội dung Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ đề ngày 14/4/2022 của Sở T tỉnh Bình Dương vì nội dung công văn này không chấp nhận nội dung khiếu nại của Công ty T, xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty T là 50 năm.

Ngoài nội dung Công văn 1138 nêu trên, Công ty T không nhận được bất kỳ văn bản, quyết định giải quyết khiếu nại nào khác.

Nhận thấy, việc Sở T tỉnh Bình Dương tự ý đổi GCNQSDĐ từ GCNQSDĐ có thời hạn lâu dài sang GCNQSDĐ có thời hạn 50 năm khi không có đơn yêu cầu đăng ký biến động về đất đai, thay đổi thời hạn của người sử dụng đất, không có quyết định thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc thu hồi đất là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất - Công ty T. Nội dung Công văn số 1138 ngày 14/4/2022 của Sở T có nội dung trả lời khiếu nại và xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T (nay là Công ty Cổ phần Cà phê T) có thời hạn 50 năm là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật về đất đai, gây thiệt hại cho người sử dụng đất.

Vì vậy, người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và tuyên:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 387410 ngày 19/02/2019 đã cấp đổi cho Công ty T và buộc Sở T tiến hành cấp đổi GCNQSDĐ với quyền sử dụng 5.000 m² đất cho Công ty T tại địa chỉ: phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/4/2022 của Sở T về việc thời hạn sử dụng đất của Công ty T (có nội dung giải quyết khiếu nại).

** Tại Công văn số 4241/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/11/2022 về việc khiếu kiện của Công ty Cổ phần Cà phê T, S tỉnh Bình Dương có ý kiến như sau:*

I. Nội dung hồ sơ

- Khu đất Nông trường Cà phê T đề nghị đăng ký biến động đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T, đồng thời cấp đổi Giấy chứng nhận, có nguồn gốc trước đây của Công ty L đã được Thủ tướng Chính phủ giao đất để xây dựng Khu Công nghiệp và dịch vụ thuộc xã An Bình, huyện Thuận An theo Quyết định số 196/TTg ngày 26/4/1993, với diện tích là 37,8ha, gồm: khu A (21,4ha), khu B (16,4ha).

- Ngày 21/8/1993, Công ty L đã được cấp Giấy chứng nhận số 417/93/GCN-SB, với diện tích là 358.698m², được chia làm 02 khu: khu A (193.697m²); khu B (165.001m²).

- Ngày 06/6/1994, UBND tỉnh Sông Bé đã ban hành Quyết định số 2114/QĐ.UB, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu sản xuất dịch vụ công nghiệp do Công ty L làm chủ đầu tư, với diện tích là 358.698m².

- Ngày 23/8/1994, Công ty L có Văn bản số 134/TT-TL gửi Chi cục Quản lý đất đai đề nghị tách làm 02 Giấy chứng nhận với diện tích tương ứng của 02 khu nói trên để tiện cho việc sử dụng và phù hợp với mẫu giấy chứng nhận thống nhất cả nước.

- Ngày 16/8/1994 và ngày 25/8/1994, Công ty L đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé cấp 02 Giấy chứng nhận như sau:

+ Giấy chứng nhận số C 590911, diện tích 193.697m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài.

+ Giấy chứng nhận số C 590910, diện tích 165.001m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài.

- Ngày 27/10/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có Văn bản số 1470/CV-UB, xin cho Nông trường Cà phê T mua kho tại khu công nghiệp Bình An để làm tốt công tác tập kết hàng, đóng gói bao bì trước khi xuất khẩu.

- Ngày 01/11/1994, Xí nghiệp Kinh doanh và Phát triển Nhà thuộc Công ty L đã chuyển nhượng cho Nông trường Cà phê T – tỉnh Đắk Lắk diện tích đất là 5.000m², trong đó có nhà kho 1.500m² (thuộc khu công nghiệp 36ha) tại xã An Bình, huyện Thuận An theo Hợp đồng cung cấp nhà xưởng công nghiệp số 11/HĐ.

- Ngày 22/12/1994, UBND tỉnh Sông Bé đã ban hành Quyết định số 4658/QĐ.UB, chấp thuận cho Công ty L được chuyển quyền sử dụng 5.000m² đất (trong khu 358.698m²) đã xây dựng nhà xưởng cho Nông trường Cà phê T, mục đích sử dụng: nhà kho và văn phòng của Công ty, thời gian sử dụng: lâu dài, đồng thời cấp Giấy chứng nhận số D 0742872 cho Nông trường Cà phê T, với diện tích

5.000m², mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ bản (công nghiệp), thời gian sử dụng: lâu dài.

- Ngày 11/01/1995, Sở Xây dựng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 150023/CNSH cho Nông trường Cà phê T – tỉnh Đắk Lắk, với diện tích xây dựng là 1.500m².

- Ngày 17/02/2003, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 498/QĐ-CT về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường, trong đó điều chỉnh giảm toàn bộ diện tích khu A (19,36ha), còn lại khu B (16,5ha) và xác định: như vậy, khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường sau khi điều chỉnh được xác định diện tích là 16,5ha.

- Năm 2018, Nông trường Cà phê T đề nghị đăng ký biến động đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T, đồng thời cấp đổi Giấy chứng nhận số D 0742872 ngày 22/12/1994.

- Ngày 19/02/2019, Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T đã được Sở T cấp Giấy chứng nhận số CO 387410, với diện tích 5.000m², mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng: đến ngày 21/8/2043. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

II. Các nội dung khác có liên quan đến hồ sơ của Công ty

1. Việc xác định thời hạn sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của Công ty L: Phần diện tích đất còn lại của Công ty L tại dự án Khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường (16,5ha): UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 về việc cho phép Công ty L chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Tại khoản 4 Điều 1 đã điều chỉnh thời gian sử dụng đất của Công ty L tại dự án khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường từ lâu dài thành đến ngày 26/4/2043.

2. Việc xác định thời hạn sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân khác do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty L tại khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường

a) Hồ sơ của bà Mai Thúy Lợi và DNTN Chế biến trà xuất khẩu Phú Nông

- Năm 1994, Công ty L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Mai Thúy Lợi, với diện tích 6.500m² và đã được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

- Năm 1998, bà Mai Thúy Lợi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 4.000m² cho DNTN Chế biến trà xuất khẩu Phú Nông và DNTN Chế biến trà xuất khẩu Phú Nông đã được cấp GCNQSDĐ với thời hạn sử dụng đất là 20 năm (từ ngày 08/4/1998).

b) Hồ sơ của DNTN dịch vụ và Thương mại Hải Long: Năm 2005, Công ty L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho DNTN Dịch vụ và Thương mại Hải Long, với diện tích 1.971,5m² và DNTN Dịch vụ và Thương mại Hải Long đã được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn sử dụng đất là 50 năm (kể từ ngày 05/9/2005).

3. Về việc cổ phần hóa của Công ty T

- Ngày 22/02/2019, Công ty T có Văn bản số 01/PÁ-SĐĐ, đề xuất phương án sử dụng nhà và đất tại tỉnh Bình Dương sau cổ phần hóa. Tại mục 4.4 và mục 6 phần I của Văn bản về hiện trạng quản lý sử dụng nhà, đất trước khi sắp xếp thể hiện nội dung: nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thời hạn sử dụng: đến ngày 21/8/2043; giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số D 0742872 ngày 22/12/1994) và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 150023/CNSH ngày 11/01/1995. Cùng ngày, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty T có Văn bản số 32/BC-BCĐ gửi UBND tỉnh Đắk Lắk về việc xin ý kiến tỉnh Bình Dương về nhà, đất của Công ty T, trong đó thể hiện nội dung: Tài sản nhà, đất của Công ty T đã được Sở T tỉnh Bình Dương cấp đổi lại Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số D 0742872 ngày 22/12/1994). Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty báo cáo và kính đề nghị UBND tỉnh có công văn gửi UBND tỉnh Bình Dương cho ý kiến về phương án sắp xếp lại, xử lý đối với cơ sở nhà đất của Công ty T... (hồ sơ đính kèm là phương án sử dụng đất và Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019).

- Ngày 28/02/2019, UBND tỉnh Đắk Lắk đã có Văn bản số 1572/UBND-KT gửi UBND tỉnh Bình Dương, đề nghị xem xét, có ý kiến đối với Phương án sử dụng nhà, đất của Công ty T, trong đó có kèm theo Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019, với diện tích 5.000m², mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng: đến ngày 21/8/2043. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- UBND tỉnh Bình Dương đã có Công văn số 3185/UBND-KTTH ngày 02/7/2019 và Công văn số 3684/UBND-KTTH ngày 26/7/2019, theo đó, UBND tỉnh Bình Dương thống nhất phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Công ty T trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

III. Căn cứ pháp lý

- Điều 1 Luật Đất đai năm 1987, quy định: Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân dưới đây gọi là người sử dụng đất để sử dụng ổn định, lâu dài. Nhà nước còn giao đất để sử dụng có thời hạn hoặc tạm thời.

- Luật Đất đai năm 1993, quy định:

+ Điều 11: Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây: Đất nông nghiệp; đất lâm nghiệp; đất khu dân cư nông thôn; đất đô thị; đất chuyên dùng; đất chưa sử dụng.

+ Điều 20: Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Khi hết thời hạn, nếu người sử

dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng và trong quá trình sử dụng đất chấp hành đúng pháp luật về đất đai thì được Nhà nước giao đất đó để tiếp tục sử dụng.

Nhà nước giao đất sử dụng lâu dài cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26 và Điều 27 của Luật này.

Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định.

- Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 85-CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ quy định việc thi hành pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định: trường hợp giao đất để xây dựng kết cấu hạ tầng để cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó thì thời hạn giao đất theo dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng tối đa không quá 50 năm. Trường hợp trên 50 năm do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng không quá 70 năm.

- Điều 5 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, quy định:

+ Điểm d khoản 1: Thời hạn giao đất cho các tổ chức kinh tế xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó theo thời hạn của dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án cần có thời hạn sử dụng đất dài hơn, thì do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng không quá 70 năm; sau thời hạn đó, nếu tổ chức còn nhu cầu tiếp tục sử dụng, thì phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

+ Điểm b khoản 2: Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn sử dụng mà không thay đổi mục đích sử dụng đất, thì thời hạn sử dụng đất là thời gian còn lại trong thời hạn sử dụng đất đó; sau thời hạn đó, nếu tổ chức, hộ gia đình, cá nhân còn nhu cầu tiếp tục sử dụng, thì phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

- Luật Đất đai năm 2003, quy định:

+ Khoản 3 Điều 67: Thời hạn giao đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

+ Khoản 1 Điều 69: Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi chuyển quyền sử dụng đất.

- Luật Đất đai năm 2013, quy định:

+ Điểm đ khoản 2 Điều 10: Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

+ Khoản 3 Điều 126: Thời hạn giao đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

+ Khoản 1 Điều 128: Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Khoản 1, khoản 2 Điều 95:

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

- Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về việc cấp đổi Giấy chứng nhận, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

+ Điểm đ khoản 1 Điều 5 thể hiện thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại trang 1 của Giấy chứng nhận: Tổ chức trong nước thì ghi tên tổ chức; tên giấy tờ, số và ngày ký, cơ quan ký giấy tờ pháp nhân (là giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép, về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật); địa chỉ trụ sở chính của tổ chức;

+ Khoản 1, 2, 3, 4, điểm a khoản 5, điểm a khoản 6, điểm b khoản 7, điểm h khoản 8 (được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) Điều 6: Thể hiện thông tin về thửa đất tại trang 2 của Giấy chứng nhận.

1. Thửa đất số: ghi số hiệu của thửa đất trên bản đồ địa chính theo quy định về thành lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Tờ bản đồ số: ghi số thứ tự tờ bản đồ địa chính có thửa đất cấp Giấy chứng nhận trong phạm vi mỗi đơn vị hành chính cấp xã. Trường hợp sử dụng bản trích đo địa chính để cấp Giấy chứng nhận thì ghi số hiệu tờ trích đo thửa đất.

3. Địa chỉ thửa đất: ghi tên khu vực (xứ đồng, điểm dân cư,...); số nhà, tên đường phố (nếu có), tên đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh, nơi có thửa đất.

4. Diện tích: ghi diện tích của thửa đất bằng số Ả Rập theo đơn vị mét vuông (m^2), được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

5. Hình thức sử dụng được ghi như sau:

a) Trường hợp toàn bộ diện tích thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất (một cá nhân hoặc một hộ gia đình, hai vợ chồng, một cộng đồng dân cư, một tổ chức trong nước, một cơ sở tôn giáo, một cá nhân nước ngoài, một người Việt Nam định cư ở nước ngoài,...) thì ghi "Sử dụng riêng" vào mục hình thức sử dụng;

6. Mục đích sử dụng đất được ghi theo quy định sau:

a) Mục đích sử dụng đất ghi thống nhất với sổ địa chính bằng tên gọi cụ thể với các loại đất như sau:

- Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

7. Thời hạn sử dụng đất được ghi theo quy định như sau:

b) Trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì ghi "Thời hạn sử dụng đất đến ngày .../.../... (ghi ngày tháng năm hết hạn sử dụng)";

8. Nguồn gốc sử dụng được ghi theo quy định như sau:

“h) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất mà phải cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì ghi lần lượt hình thức nhận chuyển quyền (như nhận chuyển đổi; nhận chuyển nhượng; nhận thừa kế; được tặng cho; nhận góp vốn; trúng đấu giá; xử lý nợ thế chấp; giải quyết tranh chấp; do giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện quyết định (hoặc bản án) của Tòa án; thực hiện quyết định thi hành án,...); tiếp theo ghi nguồn gốc sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu và được thể hiện theo quy định tại Thông tư này. Ví dụ: “Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất”.

- Căn cứ khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, quy định: Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa là thành phần hồ sơ khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa và được thực hiện công khai theo quy định của pháp luật.

IV. Ý kiến của Sở T: Qua rà soát toàn bộ hồ sơ của Công ty T, đối chiếu với quy định tại Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và các quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, S nhận thấy:

- Mặc dù tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Công ty chỉ đề nghị đăng ký biến động đổi tên từ Nông trường Cà phê T thành Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T, thay đổi thông tin về Giấy tờ pháp nhân, địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Các nội dung khác trên Giấy chứng nhận số D 0742872 ngày 22/12/1994, Công ty T không đề nghị đăng ký biến động như số thửa đất, số tờ bản đồ (không thể hiện trên Giấy chứng nhận số D 0742872), địa chỉ thửa đất: thị trấn Dĩ An (An Bình cũ), huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé; mục đích sử dụng đất: xây dựng cơ bản (công nghiệp), thời hạn sử dụng đất: lâu dài, nguồn gốc sử dụng (không thể hiện trên Giấy chứng nhận số D 0742872). Tuy nhiên, qua xem xét Sổ T nhận thấy, Nông trường Cà phê T được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp Luật Đất đai năm 1993, hiện nay pháp luật đất đai đã thay đổi qua 2 thời kỳ là Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2004) và Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực thi hành ngày 01/7/2014), các thông tin về số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất thể hiện tại GCN số D 0742872 đã không còn phù hợp theo quy định pháp luật đất đai, không phù hợp theo địa giới hành chính hiện hành của tỉnh Bình Dương và không phù hợp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn cách ghi thông tin trên Giấy chứng nhận. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, việc đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất, do đó Sổ T đã căn cứ theo hướng dẫn cách ghi thông tin trên Giấy chứng nhận được quy định tại Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 (được sửa đổi bởi khoản 6 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017) của Bộ Tài nguyên và Môi trường để thể hiện thông tin trên giấy chứng nhận và cấp Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019 cho Công ty T (cấp đổi từ GCN số D 0742872).

- Đối với việc cập nhật lại thời hạn sử dụng đất cho Công ty T từ lâu dài thành đến ngày 21/8/2043, cập nhật lại nguồn gốc sử dụng đất thành nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Sổ T căn cứ vào các nội dung như sau: Công ty L đã được Thủ tướng Chính phủ giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp và dịch vụ theo Quyết định số 196/TTg ngày 26/4/1993. Thời hạn sử dụng đất của Công ty L để thực hiện dự án là không quá 50 năm (Điều 1 Luật Đất đai năm 1987, Điều 20 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 3 Nghị định số 85-CP ngày 17/12/1996 của Chính phủ; điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ; khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013). Công ty L đã được UBND tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận ngày 21/8/1993, do đó thời gian sử dụng đất của Công ty L được xác định là đến ngày 21/8/2043. Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty L. Thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T theo quy định là thời gian sử dụng đất còn lại của Công ty L (điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ; khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 128 Luật Đất đai năm 2013), cụ thể là đến ngày 21/8/2043. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (khoản 8 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Phần diện tích đất còn lại của Công ty L tại dự án trên cũng đã được

UBND tỉnh Bình Dương điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là đến năm 2043 theo Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018.

- Căn cứ khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, quy định: khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa là thành phần hồ sơ khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Qua xem xét, Sở T nhận thấy sau khi Công ty T được Sở T cấp Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019, Công ty TNHH MTV cà phê T đã thực hiện cổ phần hóa. Tại phương án sử dụng nhà, đất của Công ty T, các văn bản của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty T và Văn bản của UBND tỉnh Đắc Lắc gửi UBND tỉnh Bình Dương đề nghị có ý kiến về phương án sử dụng nhà, đất của Công ty T khi thực hiện cổ phần hóa, đều thể hiện các thông tin về đất của Công ty trước khi cổ phần theo Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019 do Sở T cấp, trong đó thể hiện thông tin về thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T là đến ngày 21/8/2043.

- Như vậy, căn cứ các nội dung nêu trên thì việc Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận cho Công ty T trong đó có cập nhật lại các thông tin trên Giấy chứng nhận cho Công ty T là phù hợp quy định pháp luật đất đai qua các thời kỳ, đúng quy định pháp luật.

- Ngày 14/4/2022, Sở T đã có Văn bản số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ, thông báo cho Công ty T được biết nội dung trên.

** Công ty T không đồng ý với quan điểm của Sở T tỉnh Bình Dương:*

Sở T cho rằng: pháp luật đất đai đã thay đổi qua các thời kỳ, việc cấp GCNQSDĐ lâu dài cho Công ty Cà phê T không còn phù hợp với quy định của luật đất đai. Điều này là không đúng với quy định của pháp luật, bởi vì:

Việc thay đổi của Luật Đất đai qua các thời kỳ không làm thay đổi thời hạn sử dụng đất của người sử dụng đất. Sở T đã trình bày sai nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật quy định tại Điều 156 Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật năm 2015. Theo đó, văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

Nông trường Cà phê T được cấp GCNQSDĐ số D0742872 với diện tích 5.000m² đất vào ngày 22/12/1994; mục đích sử dụng đất là đất xây dựng cơ bản (công nghiệp), thời gian sử dụng là lâu dài. Vì vậy, luật áp dụng tại thời điểm này là Luật Đất đai 1993 có hiệu lực ngày 15/10/1993. Điều 11 Luật Đất đai năm 1993 có phân loại đất thành các nhóm: đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất khu dân cư nông thôn, đất đô thị, đất chuyên dùng, đất chưa sử dụng. Chiếu theo Luật Đất đai

năm 1993, đất Nhà nước đã cấp GCNQSDĐ cho Nông trường Cà phê T là đất chuyên dùng, cụ thể hơn là đất xây dựng cơ bản (công nghiệp). Điều 11 Luật này quy định: Đất chuyên dùng, là đất được xác định sử dụng vào mục đích không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, làm nhà ở, bao gồm: đất xây dựng các công trình công nghiệp, khoa học, kỹ thuật, giao thông....

Điều 20 Luật Đất đai năm 1993 có quy định về thời hạn giao đất nhưng chỉ quy định đối với đất nông nghiệp với thời hạn giao là 20 năm, đất trồng cây lâu năm là 50 năm; Đất ở là đất được giao lâu dài. Còn các loại đất khác thì do Chính phủ quy định. Tuy nhiên, trong năm 1993 - 1994, Việt Nam có tổng cộng khoảng 25 văn bản luật và dưới luật quy định về đất đai (05 văn bản do Quốc hội ban hành và 20 văn bản do Chính phủ ban hành) nhưng không quy định về thời hạn sử dụng các loại đất khác và cũng không cấm tổ chức sử dụng đất lâu dài. Vì vậy, phải khẳng định Công ty L trước đây và Nông trường Cà phê T sau này đã được cấp GCNQSDĐ đất lâu dài với loại đất xây dựng cơ bản (công nghiệp) là không trái luật.

Mặt khác, liên quan đến nội dung này, Tổng cục Quản lý đất đai cũng có Văn bản số 2179/TCQLĐĐ hướng dẫn, trả lời Sở T tỉnh Bình Dương. Theo đó, Tổng cục Quản lý đất đai cho rằng: để xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty T thì cần phải: “rà soát, đối chiếu với quy định tại Điều 11, Điều 20 Luật Đất đai năm 1993 và các quy định có liên quan tại thời điểm xác định; trường hợp có sai sót thì nghiên cứu quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định có liên quan để xem xét thực hiện đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định”. Như vậy, Tổng cục Quản lý đất đai cũng chỉ yêu cầu rà soát, đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 1993 chứ không phải là luật đất đai qua các thời kỳ, nếu có sai sót mới đính chính và thu hồi.

Như vậy, Sở T rà soát, viện dẫn luật đất đai qua các thời kỳ là không đúng với ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, không đúng quy định của pháp luật.

Sở T tỉnh Bình Dương cho rằng: Thời hạn sử dụng đất của Công ty L để thực hiện dự án là không quá 50 năm...Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty L. Thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T theo quy định là thời gian sử dụng đất còn lại của Công ty L là không có căn cứ; bởi vì:

Thứ nhất: Sau khi được UBND tỉnh Sông Bé (vào thời điểm năm 1994 là chủ sở hữu Công ty L) đồng ý cho Công ty L chuyển nhượng 5.000 m² và tài sản gắn liền với đất, nằm trong diện tích đất Công ty L đã được UBND tỉnh Sông Bé cấp 02 GCN: GCN số C 590911, diện tích 193.697 m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài và GCN số C 590910, diện tích 165.001 m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài vào ngày 16/8/1994 và ngày 25/8/1994, đúng quy định của pháp luật. Ngày 22/12/1994 UBND tỉnh Sông Bé đã cấp GCNQSDĐ số D0742872 với diện tích 5.000m² thời hạn sử dụng: lâu dài, đúng quy định của pháp luật đất đai. Kể từ thời điểm được cấp GCNQSDĐ thì Nông trường Cà phê T là chủ thể sử dụng đất riêng biệt theo quy định của Luật Đất đai. Như vậy, không liên quan đến phần đất còn lại của Công ty L.

Sau 24 năm, vào ngày 26/4/2018, UBND tỉnh Bình Dương mới cho phép (có nghĩa là Công ty L phải xin thì UBND tỉnh mới cho) điều chỉnh thời gian sử dụng đất của Công ty L đối với phần diện tích còn lại tại Khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường từ đất lâu dài sang đất có thời hạn đến ngày 26/4/2043, đây là việc làm bình thường theo quy định của luật đất đai. Nông trường Cà phê T cũng không có liên quan.

Mặt khác, theo quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 498/QĐ-CT ngày 17/2/2003 của UBND tỉnh Bình Dương - Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh “v/v Điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường, xã An Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương” thì thửa đất Nông trường Cà phê T (Công ty TNHH MTV Cà phê T) và nay là Công ty Cổ phần T đang sử dụng không nằm trong phần đất của khu công nghiệp và dịch vụ Bình Đường.

Thứ hai: tại Quyết định số 196/TTg ngày 26/4/1993, của Thủ tướng Chính phủ “Về việc giao đất cho Công ty thương mại xuất nhập khẩu L - tỉnh Sông Bé để xây dựng khu công nghiệp và dịch vụ”; chứ không phải là giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp và dịch vụ như Sở T viện dẫn.

Thứ ba: những điều khoản Sở T viện dẫn như: Điều 1 Luật Đất đai năm 1987 ngày 29/12/1987 nêu: “Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân – dưới đây gọi là người sử dụng đất - để sử dụng ổn định, lâu dài” chứng tỏ Nhà nước không cấp GCNQSDĐ cho tổ chức sử dụng đất ổn định lâu dài. Như vậy, ngày 16/8/1994 và ngày 25/8/1994, Công ty L đã được UBND tỉnh Sông Bé cấp 02 GCN: GCN số C 590911, diện tích 193.697m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài và GCN số C 590910, diện tích 165.001m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ bản; thời hạn sử dụng: lâu dài, là đúng quy định của pháp luật. Trong khi đó, Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng đất của Công ty L vào ngày 01/11/1994. Vào thời điểm chuyển nhượng đất giữa hai bên thì Công ty L vẫn đang sử dụng đất lâu dài, được chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài. Vì thế, thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T do nhận chuyển nhượng từ Công ty L đối với 5.000m² đất lâu dài cũng phải được sử dụng lâu dài và thực tế UBND tỉnh Sông Bé đã cấp GCNQSDĐ số D0742872 với diện tích 5.000m² vào ngày 22/12/1994 thời hạn sử dụng: lâu dài, đúng pháp luật.

Thứ tư: về các viện dẫn như: “khoản 3 Điều 3 Nghị định 85/1996/NĐ-CP ngày 17/12/1996, điểm đ khoản 1 Điều 5 Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000, khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013”; đều quy định thời hạn giao đất: “...Trong trường hợp giao đất để xây dựng kết cấu hạ tầng để cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó, thì thời hạn giao đất theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, nhưng tối đa không quá 50 năm...”. Mặt khác, Nghị định 85/CP ngày 17/02/1996 quy định việc thi hành pháp lệnh quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Trong khi Nông trường Cà phê T (Công ty TNHH MTV Cà phê T) và nay là Công ty Cổ phần T mua đất và tài sản

gắn liền với đất, nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của Nghị định này. Ngoài ra tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định: Đất sử dụng có thời hạn. Nghĩa là từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực khi giao đất có thời hạn thì áp dụng như quy định của pháp luật; Vì vậy, Nông trường Cà phê T (Công ty TNHH MTV Cà phê T) và nay là Công ty Cổ phần T mua đất và tài sản gắn liền với đất nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của các điều, khoản như Sở T dẫn chiếu.

Thứ năm: theo quy định của Nghị định 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành luật đất đai sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đất đai thì tại Chương 5: Giải quyết các trường hợp giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Điều 27 quy định: Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: khoản 1 nêu rõ: “Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất chuyên dụng hợp pháp từ người khác mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì được sử dụng đất ổn định lâu dài và không chuyển sang thuê đất”. Công ty L đã chuyển nhượng 5.000m² cho Nông trường Cà phê T với giá 2.800.000.000 đồng vào năm 1994 bằng vốn tự có của Nông trường, không phải vốn ngân sách, như vậy việc Sở TN & MT tự ý chuyển thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T từ lâu dài sang thời hạn sử dụng: đến ngày 21/8/2043 là trái quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bị kiện có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện tranh luận: ngày 22/12/1994, UBND tỉnh Sông Bé đã cấp GCNQSDĐ cho Nông trường Cà phê T, GCN số D0742872 với diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ bản (công nghiệp), thời gian sử dụng: lâu dài. Năm 2018, Nông trường Cà phê T đề nghị đăng ký biến động cho diện tích đất nêu trên vì tên pháp nhân thay đổi từ Nông trường Cà phê T thành Công ty TNHH MTV Cà phê T, đồng thời xin cấp đổi GCNQSDĐ số D0742872, các thông tin khác không thay đổi. Đây là quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại Điều 7 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định: Thời hạn sử dụng đất được ghi theo quy định như sau: “c) Trường hợp thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài thì ghi “Lâu dài”.

Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng 5.000m² đất từ Công ty L. Tại thời điểm chuyển nhượng, Công ty L được Nhà nước giao đất lâu dài. GCNQSDĐ số D0742872 do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 22/12/1994 với diện tích 5.000m², mục đích sử dụng: đất xây dựng cơ bản (công nghiệp), thời gian sử dụng: lâu dài thì theo quy định phải ghi là lâu dài. Mặt khác, Điều 125 và khoản 2 Điều 128 Luật Đất đai 2013 quy định về thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tại khoản 2 quy định: “người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng ổn định lâu dài”. Như vậy, tại mục thời gian sử dụng của Nông trường Cà phê T (Công ty TNHH MTV T) phải ghi là: thời gian sử dụng: lâu dài mới đúng quy định của pháp luật.

Sở T tỉnh Bình Dương còn căn cứ vào việc UBND tỉnh Bình Dương đã có Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018, cho phép Công ty L được chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (tức là chuyển từ đất Nhà nước giao lâu dài sang đất thuê có thời hạn đến ngày 26/4/2043) rồi từ đó tùy tiện xác định đất của Nông trường Cà phê T cũng là đất có thời hạn đến năm 2043 là không đúng. Bởi:

(i) Công ty L xin chuyển từ lâu dài sang có thời hạn là thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại của Công ty L, trên cơ sở đó UBND tỉnh Bình Dương cho phép Công ty L được chuyển đổi là đúng quy định của pháp luật.

(ii) Nông trường Cà phê T là chủ thể hoàn toàn độc lập, không phụ thuộc Công ty L và Nông trường Cà phê T không xin chuyển sang đất có thời hạn và không liên quan gì đến diện tích đất đang sử dụng và xin chuyển từ lâu dài sang có thời hạn của Công ty L.

(iii) Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND tỉnh Bình Dương nêu trên về việc cho phép Công ty L chuyển thời hạn sử dụng từ lâu dài sang có thời hạn chỉ có giá trị đối với diện tích đất còn lại của Công ty L. Nông trường Cà phê T không phải là đối tượng chịu sự tác động bởi Quyết định đó;

(iv) Công ty L đã chuyển nhượng 5.000m² cho Nông trường Cà phê T với giá 2.800.000.000 đồng vào năm 1994 bằng vốn tự có của Nông trường, không phải vốn Ngân sách, cũng không phải là giao dịch cho thuê. Vì vậy, Công ty L không còn là chủ sử dụng, không còn quyền quyết định gì đối với 5.000m² đất đã chuyển nhượng cho Nông trường Cà phê T. Vì thế, việc Công ty L xin chuyển thời hạn sử dụng đất càng không liên quan đến thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T.

Tóm lại, Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 của UBND tỉnh Bình Dương chỉ có giá trị đối với đất còn lại của Công ty L, không liên quan, cũng không làm ảnh hưởng đến thời hạn sử dụng đất của Nông trường Cà phê T. Vì vậy, việc viện dẫn của Sở T là không có căn cứ.

Ý kiến của Sở T cho rằng tại Văn bản số 01/PÁ-SDĐ sau cổ phần hóa và hồ sơ của Ban chỉ đạo cổ phần hóa của Công ty T đều thể hiện thông tin về thời hạn sử dụng đất của Công ty T là đến ngày 21/8/2043, là trốn tránh trách nhiệm và không có căn cứ.

- Ngày 07/9/2018, Công ty T có đơn đề nghị đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0742872, do UBND tỉnh Sông Bé cấp ngày 22/02/1994 nhằm xác định giá trị tài sản doanh nghiệp để Cổ phần hóa. Công ty đề nghị nội dung biến động chỉ thay đổi tên doanh nghiệp từ Nông trường Cà phê T sang Công ty TNHH MTV Cà phê T và thay đổi trụ sở chính từ km M, Quốc lộ 26, thị xã Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thành trụ sở chính từ km N, Quốc lộ 26A, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk còn các thông tin khác trên Giấy chứng nhận cũ vẫn giữ nguyên không có yêu cầu thay đổi gì;

Ngày 26/9/2018 giữa Công ty, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương có mời Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Bình Dương nhưng vắng mặt. Tại buổi làm việc này Văn phòng Đăng ký đất đai cho rằng: "...Nguồn gốc sử dụng và mục đích sử dụng của Công ty thể hiện tại GCN QSDĐ số D0742872 không có trong danh mục các loại đất đai năm 2013. Nên cần xác định lại để thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ". Đồng thời đề nghị Công ty bổ sung một số văn bản khác có liên quan "...để Văn phòng Đăng ký đất đai có cơ sở xác định mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013". Tuy nhiên, do Sở T tỉnh Bình Dương xử lý hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai cho Công ty thời gian quá dài: từ tháng 9/2018 nhưng đến hết tháng 01/2019 (gần 4 tháng - trong khi đó luật quy định là không quá 10 ngày làm việc) nhưng Sở T tỉnh Bình Dương vẫn chưa thực hiện xong việc xin đăng ký biến động đất đai của Công ty và không có bất cứ thông báo nào cho Công ty.

Sau khi công bố thông tin ngày 22/02/2019 thì Công ty mới nhận được Giấy chứng nhận số CO 387410 do Sở T tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 19/02/2019. Vì GCNQSDĐ cũ đã bị thu hồi nên Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty buộc phải sử dụng Giấy chứng nhận số CO 387410 để xin ý kiến của UBND tỉnh Đắk Lắk. Nhưng về diện tích đất và tài sản gắn liền, hiện trạng, mục đích sử dụng không thay đổi so với trước đây.

Như vậy, tại thời điểm Sở T giải quyết, xác nhận đăng ký biến động GCNQSDĐ của Nông trường Cà phê T chưa hề tồn tại các hồ sơ liên quan đến phương án cổ phần hóa, do đó Sở T không thể căn cứ vào hồ sơ đó để thay đổi thời hạn sử dụng đất của Nông trường (mâu thuẫn về trình tự, thời gian).

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính và những người tham gia tố tụng đã chấp hành các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Viện Kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng. Về nội dung: qua rà soát toàn bộ hồ sơ của Công ty T, Sở T đã đối chiếu với quy định tại Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 và các quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, nhận thấy: Nông trường cà phê T được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật đất đai năm 1993, hiện nay pháp luật đất đai đã thay đổi qua 2 thời kỳ là Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013, các thông tin về thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, nguồn gốc sử dụng đất thể hiện tại giấy chứng nhận đã không còn phù hợp. Nông trường Cà phê T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty L. Thời hạn sử dụng đất của Nông trường cà phê T theo quy định là thời gian sử dụng đất còn lại của Công ty L, được UBND tỉnh Bình Dương điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018, có thời hạn đến ngày 26/4/2043. Do đó, Sở T xác định lại đất của Nông trường Cà phê T cũng là đất có thời hạn đến năm 2043 là hoàn toàn có căn cứ. Mặt khác, tại phương án sử dụng nhà, đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T, các Văn bản của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê T và Văn bản của UBND tỉnh Đắk Lắk gửi UBND tỉnh Bình Dương đề nghị có ý kiến về phương án sử dụng nhà, đất của Công ty TNHH MTV cà phê T khi thực hiện cổ phần hóa, đều thể hiện các thông tin về đất của Công ty

trước khi cổ phần theo Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019 do Sở T cấp, trong đó thể hiện thông tin về thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T là đến ngày 21/8/2043.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai hiện hành thì sau khi Sở T đã xin kiến của Tổng cục Quản lý đất đai và tại Công văn số 1371/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 30/6/2021 “Về việc xem xét xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T”. Sau khi rà soát phát hiện trường hợp nguồn gốc đất của Công ty T nằm trong khu đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng khu công nghiệp và dịch vụ thì Sở T phải có văn bản đính chính về việc sai sót trong việc cấp sai về thời hạn sử dụng đất, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp sai, sau đó cấp đổi giấy chứng nhận cho Công ty T trong đó có cập nhật lại các thông tin trên giấy chứng nhận cho Công ty T là phù hợp quy định pháp luật đất đai qua các thời kỳ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét ý kiến của người khởi kiện, luật sư và văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án “*Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do Sở T tỉnh Bình Dương cấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Công ty TNHH MTV Cà phê T (nay là Công ty Cổ phần Cà phê T và được viết tắt là Công ty T) được Sở T tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019. Không đồng ý nội dung cấp đổi về thời hạn sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất tại GCNQSDĐ, Công ty T có đơn khiếu nại và được Sở T giải quyết tại Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/4/2022. Ngày 11/7/2022, Công ty T có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/4/2022 và Giấy chứng nhận số CO 387410 ngày 19/02/2019. Do đó, vụ việc còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự: do người bị kiện có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử (HĐXX) căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Tổ tụng hành chính giải quyết vắng mặt người bị kiện.

[2] Xét tính hợp pháp của việc cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 387410 do Sở T tỉnh Bình Dương thực hiện ngày 19/02/2019 thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 10/9/2018 Công ty T nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền đất và Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, với nội dung: thay đổi tên người sử dụng đất từ Nông trường Cà

phê T thành Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T; thay đổi địa chỉ trụ sở từ địa chỉ: KmM, Quốc lộ 26, thị xã Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk sang địa chỉ: Km N, Quốc lộ 26A, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Công ty T không yêu cầu thay đổi những nội dung khác. Hồ sơ đăng ký biến động và đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận của Công ty T đã thực hiện đúng theo các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính và Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Quá trình xử lý hồ sơ, Văn phòng Đăng ký đất đai có biên bản làm việc ngày 26/9/2018 với Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T, trong đó có ý kiến cho rằng nguồn gốc sử dụng và mục đích sử dụng đất thể hiện GCNQSDĐ số D 0742872 ngày 22/12/1994 của Công ty T không có trong danh mục các loại đất theo Luật Đất đai năm 2013 nên cần xác định lại để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ tổng hợp báo cáo xin ý kiến lãnh đạo. Công ty T vẫn giữ nguyên yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận do đổi tên và địa chỉ của người sử dụng đất; và sau đó, cũng không có đơn đăng ký biến động về thời hạn sử dụng đất.

[2.2] Do đó, trong phạm vi yêu cầu của Công ty T tại các đơn đăng ký đã nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở T tỉnh Bình Dương có thẩm quyền giải quyết chấp nhận và cấp đổi giấy chứng nhận theo tên và địa chỉ mới của người sử dụng đất hoặc có văn bản từ chối cấp đổi giấy chứng nhận, nhưng phải nêu rõ lý do từ chối. Việc Sở T tỉnh Bình Dương tự thay đổi nội dung thời hạn sử dụng đất trong khi người nộp đơn đăng ký không yêu cầu là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu của người nộp đơn.

[2.3] Trường hợp Sở T tỉnh Bình Dương qua xem xét hồ sơ nhận thấy Giấy chứng nhận số D 0742872 do UBND tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp ngày 22/12/1994 không đúng thời hạn sử dụng đất thì căn cứ vào khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013, Sở T có trách nhiệm báo cáo và tham mưu UBND tỉnh Bình Dương ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng để cấp lại theo quy định của pháp luật. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cũng chỉ do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận (UBND tỉnh) quyết định sau khi có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp (theo quy định tại khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013). Sở T cho rằng thời hạn sử dụng đất theo GCNQSDĐ do UBND tỉnh Sông Bé (trước đây) cấp cho Nông trường Cà phê T hiện không phù hợp, nhưng không báo cáo, tham mưu UBND tỉnh Bình Dương ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp để cấp lại cho Công ty T là không đúng trình tự, thủ tục do Luật Đất đai quy định và việc tự thay đổi nội dung thời hạn sử dụng đất đã được UBND tỉnh Sông Bé (nay là UBND tỉnh Bình Dương) xác định trên giấy chứng nhận đã cấp là giải quyết vượt quá thẩm quyền.

[2.4] Sở T viện dẫn các trường hợp sử dụng đất của Công ty L và một số doanh nghiệp khác để làm trường hợp tương tự giải quyết hồ sơ của Công ty T là

không phù hợp vì mỗi người sử dụng đất có quyền sử dụng đất khác nhau, khác nhau về tư cách pháp lý và quá trình sử dụng đất. Hơn nữa, nếu lấy Công ty L làm trường hợp tương tự thì thấy rằng: Công ty L là người có yêu cầu đăng ký biến động, Giám đốc Sở T có Tờ trình số 216/TTr-STNMT ngày 23/4/2018 và UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định 1076/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 cho phép Công ty L chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với thời hạn sử dụng đất đến ngày 26/4/2043. Như vậy, trong trường hợp của Công ty L, Sở T đã không tự thay đổi thời hạn sử dụng đất của doanh nghiệp mà phải làm tờ trình để cơ quan có thẩm quyền (UBND tỉnh) ban hành quyết định.

[2.5] Quá trình giải quyết khiếu nại, Sở T tỉnh Bình Dương có nhiều văn bản xin ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai. Trong các văn bản trả lời của Tổng cục Quản lý đất đai không có nội dung nào xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty T. Trong đó, tại Công văn số 2179/TCĐĐ-CDKĐĐ ngày 30/9/2021 Tổng cục Quản lý đất đai có nội dung hướng dẫn Sở T “... việc xác định thời hạn sử dụng đất cần rà soát, đối chiếu với quy định tại Điều 11, Điều 20 Luật Đất đai năm 1993 và các quy định có liên quan tại thời điểm xác định; trường hợp có sai sót thì nghiên cứu quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định của pháp luật có liên quan để xem xét thực hiện đúng chính, thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định”. Như vậy, theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền: trường hợp phát hiện có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận, cơ quan hành chính phải thực hiện thủ tục thu hồi giấy chứng nhận trước khi cấp lại theo quy định của pháp luật.

[2.6] Giấy chứng nhận số D 0742872 do UBND tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp ngày 22/12/1994 được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Điều 11 Luật Đất đai 1993 quy định: Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu, đất được phân thành các loại sau đây: đất nông nghiệp; đất lâm nghiệp; đất khu dân cư nông thôn; đất đô thị; đất chuyên dùng; đất chưa sử dụng. Điều 20 quy định: Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 20 năm, để trồng cây lâu năm là 50 năm. Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài đối với các loại đất khác do Chính phủ quy định. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho Nông trường Cà phê T thì không có hướng dẫn nào về thời hạn sử dụng của các loại đất khác nên việc UBND tỉnh Sông Bé ban hành Quyết định số 4658/QĐ-UB ngày 22/12/1994 chấp thuận cho Công ty L được chuyển quyền sử dụng 5.000m² đất trong khu 358.698m² đã xây nhà xưởng cho Nông trường Cà phê T và sau đó cấp GCNQSDĐ cho Nông trường Cà phê T để làm nhà kho và văn phòng công ty với thời hạn sử dụng: lâu dài là không trái với quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Đến nay, Quyết định số 4658/QĐ-UB ngày 22/12/1994 của UBND tỉnh Sông Bé vẫn còn hiệu lực. Sở T viện dẫn các quy định của pháp luật có hiệu lực sau thời điểm UBND tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận để xác định lại thời hạn sử dụng đất thì phải dẫn chiếu được quy định nào của pháp luật có hiệu lực hồi tố hoặc cho phép điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất cho những trường hợp cấp giấy chứng nhận trước khi văn bản luật mới có hiệu lực và phải có văn bản tham mưu UBND tỉnh Bình Dương ban hành quyết

định hủy bỏ Quyết định số 4658/QĐ-UB ngày 22/12/1994 và thu hồi giấy chứng nhận đã cấp để điều chỉnh lại thời hạn sử dụng đất của Công ty T.

[3] Xét Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 24/4/2022 của Sở T tỉnh Bình Dương về việc thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Cà phê T về bản chất là quyết định giải quyết khiếu nại, sau khi Công ty T đã có nhiều đơn khiếu nại gửi đến Giám đốc Sở T, UBND tỉnh Bình Dương và Thanh tra Chính phủ. Theo quy định Điều 19 Luật Khiếu nại năm 2011, Giám đốc Sở T là người giải quyết khiếu nại lần đầu. Người giải quyết khiếu nại lần đầu phải ra quyết định, nhưng trường hợp này Phó Giám đốc Sở T lại ban hành công văn là vi phạm về hình thức, thuộc một trong những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Luật Khiếu nại năm 2011: *“Ra quyết định giải quyết khiếu nại không bằng hình thức quyết định”*. Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 24/4/2022 không bảo đảm đầy đủ nội dung của một quyết định giải quyết khiếu nại được quy định tại Điều 31 Luật Khiếu nại năm 2011, trong đó đã không quy định quyền khiếu nại lần hai và quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án cho Công ty T.

[4] Về yêu cầu của người khởi kiện buộc Sở T tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận với quyền sử dụng 5.000m² đất cho Công ty T tại địa chỉ: phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX xét thấy đây là thẩm quyền giải quyết của Sở T tỉnh Bình Dương khi giải quyết lại đơn đăng ký biến động và đơn yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận cho Công ty T. Vấn đề xác định thời hạn sử dụng đất của Công ty T do cơ quan quản lý đất đai thực hiện trên cơ sở rà soát lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận và được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục như đã phân tích ở Mục [2.3], [2.5] và [2.6] nêu trên. Giám đốc Sở T có trách nhiệm giải quyết khiếu nại theo đúng thẩm quyền, hình thức và thủ tục theo quy định của Luật Khiếu nại năm 2011.

[5] Xét yêu cầu của người khởi kiện và quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện tại phiên tòa, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 387410, số vào sổ cấp GCN: CT36810 do Sở T tỉnh Bình Dương cấp đổi cho Công ty TNHH MTV Cà phê T ngày 19/02/2019 và hủy Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/4/2022 của Sở T là có cơ sở chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa căn cứ vào thời hạn sử dụng đất còn lại của Công ty L đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Công ty T, nhưng không có đánh giá nào về các sai sót của Sở T về thẩm quyền và trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; không đánh giá về thẩm quyền và trình tự, thủ tục mà Sở T thực hiện giải quyết khiếu nại của Công ty T là đánh giá chưa toàn diện và không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí, người khởi kiện không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Người bị kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 194 và Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Áp dụng Điều 11 và Điều 20 Luật Đất đai 1993; khoản 2 và khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai 2013; khoản 3 Điều 6, Điều 19 và Điều 31 Luật Khiếu nại năm 2011.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê T và tuyên hủy các quyết định hành chính sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 387410, số vào sổ cấp GCN: CT36810 do S tỉnh Bình Dương cấp đổi cho Công ty TNHH MTV Cà phê T ngày 19/02/2019.

- Hủy Công văn số 1138/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 14/4/2022 của S tỉnh Bình Dương về việc thời hạn sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê T.

2. Buộc S tỉnh Bình Dương thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật: cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Cà phê T và giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Cà phê T theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Cà phê T không phải chịu án phí và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000253 ngày 30/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

- S tỉnh Bình Dương phải chịu án phí là 300.000 đồng;

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo luật định./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa HC, tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Công Lực