

**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: 678/2023/HC-PT

Ngày 15 tháng 8 năm 2023.

V/v Khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc trường hợp thu hồi quyền sử dụng đất; Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thực hiện hình thức trả tiền thuê đất.

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 Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường- 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.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 8 năm 2023, 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 329/2022/TLPT-HC ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc “Khởi kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc trường hợp thu hồi quyền sử dụng đất; Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thực hiện hình thức trả tiền thuê đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2022/HC-ST ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1980/2023/QĐPT-HC ngày 25 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư số 6, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đăng C1, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 1/9A đường 45, khu phố 2, phường H, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Dương Thị V, sinh năm 1995. Địa chỉ: 1/9A đường 45, khu phố 2, phường H, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân huyện C (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số 28 Đường Tôn Đức T, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

Ông Trần Công D – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (vắng mặt)

Ông Nguyễn Văn M– Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh V1, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu dân cư số 2, huyện C, Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị V, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: 1/9A đường 45, khu phố 2, phường H, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh B và Ủy ban nhân dân huyện C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện ông Nguyễn Thanh B và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi diện tích 825,27m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 tờ bản đồ 29 tại đường Nguyễn Văn Linh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2008 cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1;

- Tuyên hủy Quyết định số 67/QĐ-KPHQ ngày 29/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai;

- Tuyên hủy Văn bản số 4372/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn xin chuyển hình thức thuê đất đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

- Tuyên hủy Văn bản số 4732/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn đề ngày 02/12/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (50 năm) đối với diện tích 1.500 m², thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 6, huyện C.

Cơ sở của yêu cầu khởi kiện:

Thứ nhất: UBND huyện C căn cứ vào nội dung Kết luận Thanh tra số: 67/KL-UBND ngày 10/7/2012 phần diện tích 825,27m² thuộc thửa 513, tờ bản đồ 29 theo Quyết định số: 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 được quy hoạch là đất rừng phòng hộ (RPH). Tuy nhiên, việc giao đất, cho thuê đất sai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không thuộc lỗi của người dân do đó theo Phương án xử lý của Kết luận Thanh tra số 67: *Nếu theo Quy hoạch sử dụng đất mới mà phù hợp thì tiếp tục giao đất, cho thuê đất để các hộ gia đình, cá nhân tiếp tục sử dụng.* Đây là phương án xử lý tốt nhất, thấu tình, đạt lý và không trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, UBND huyện C lại ban hành Quyết định thu hồi đất số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013, quyết định này thu hồi đất là không phù hợp với Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 10-6-2014 về việc phê duyệt quy hoạch bảo vệ rừng, theo đó kể từ năm 2011 thì C không còn đất rừng phòng hộ. Khi Quy hoạch sử dụng đất mới đến năm 2020 được tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 đã điều chỉnh sang đất phi nông nghiệp khác. Hộ ông V1 sử dụng để sản xuất trồng hoa, cây kiểng kinh doanh nước giải khát là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mới được phê duyệt cần được xem xét giải quyết.

Thứ hai: Sau khi ban hành quyết định cho thuê đất, UBND huyện C (do Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C đại diện) đã ký kết hợp đồng cho thuê đất số: 81/HĐTĐ ngày 22/10/2008 với ông Trần Thanh V1, diện tích thuê: 1.500m², thời hạn thuê là 20 năm từ ngày 01/9/2008. Hợp đồng cho thuê đất số 81 đến nay vẫn còn hiệu lực chưa bị chấm dứt hay hủy bỏ do đó UBND huyện C ban hành quyết định thu hồi đất số 1533 trong khi hợp đồng dân sự đang có hiệu lực pháp luật, chưa giải quyết hệ quả pháp lý của hợp đồng là trái quy định của pháp luật. Bên cạnh đó việc thu hồi nhưng chưa bàn giao đất, chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp cho ông Trần Thanh V1 do thu hồi đất không đúng quy định.

Thứ ba: Căn cứ theo quy định về việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, năm 2014 ông Trần Thanh V1 đã sang nhượng toàn bộ tài sản trên đất và giao cho ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng phần diện tích 1.500m² đất ông Trần Thanh V1 thuê năm 2008 (đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng). Ngày 29/01/2021 Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C lập biên bản xử lý vi phạm hành chính số 03/BB-TNMT và Chủ tịch UBND huyện C ban hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 67/QĐ-KPHQ buộc ông Nguyễn

Thanh B khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm là trái quy định pháp luật, không có căn cứ. Bởi lẽ:

Theo hồ sơ đăng ký kinh doanh của hộ ông Trần Thanh V1 thường trú tại khu dân cư số 2, huyện C được Phòng Tài chính Kế hoạch huyện C cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 49G8000884/HKD, hộ kinh doanh Sức Sống Mới, mã nghề kinh doanh: trồng hoa cây cảnh, mua bán chậu hoa cây cảnh, kinh doanh dịch vụ ăn uống bình dân, nước giải khát. Đăng ký lần đầu ngày 31/12/2009, đăng ký thay đổi ngày 04/01/2011. Do đó hộ ông Nguyễn Thanh B trồng cây cảnh, kinh doanh nước giải khát là phù hợp với mã nghề kinh doanh được cấp trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, việc kinh doanh có sự đồng ý và cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

Bên cạnh đó, việc xử lý ông Nguyễn Thanh B về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích là không có căn cứ. Theo quy hoạch sử dụng đất mới được điều chỉnh tại quyết định số 587/QĐ-UBND được UBND tỉnh phê duyệt ngày 20/3/2014 phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu 2011 – 2015 phần diện tích 1.500m² thuộc một phần thửa 144, tờ bản đồ số 29 nay là thửa 513, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 6, huyện C được quy hoạch là đất phi nông nghiệp. Như vậy, hộ ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng phần diện tích này để trồng cây kiểng kết hợp kinh doanh nước giải khát là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt. Việc xử lý ông Nguyễn Thanh B là không có căn cứ.

Thứ tư: Do có nhu cầu tiếp tục được quản lý sử dụng đất để kinh doanh cải thiện cuộc sống, ông Nguyễn Thanh B đã có đơn đề ngày 16/04/2021 xin được thuê đất 20 năm và chuyển hình thức trả tiền thuê đất từ thuê đất hàng năm sang thuê đất 20 năm trả tiền thuê đất một lần đối với toàn bộ phần diện tích 1.500m². Tuy nhiên, không được chấp thuận.

Ngày 03/12/2021, UBND huyện C có Văn bản số 4372/UBND-TNMT cho rằng UBND huyện đã thu hồi một phần đất 825,27m², thửa 513, tờ bản đồ số 29, phần diện tích còn lại 674,73m² đã lập biên bản vi phạm hành chính do sử dụng đất không đúng mục đích sử dụng đất do đó không có cơ sở để giải quyết đơn của ông Nguyễn Thanh B là chưa phù hợp. Bởi lẽ: Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND và căn cứ vào Thông báo số 54/TB-UBND ngày 18/3/2016 UBND huyện C đã đồng ý bằng văn bản số 54/TB-UBND cho chuyển một phần diện tích 674,8m² thuộc thửa 513 từ thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (20 năm).

Căn cứ nhu cầu thực tế sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B và để tránh lãng phí nguồn tài nguyên đất, đóng góp vào ngân sách nhà nước do đó trường hợp ông Nguyễn Thanh B đủ điều kiện để được chuyển hình thức thuê đất hiện tại sang thuê đất 50 năm trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 126, Điều 127 Luật đất đai năm 2013 đối với phần diện tích

1.500m², thửa 513, tờ bản đồ số 29, đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 6, huyện C.

Người bị kiện là UBND huyện và Chủ tịch UBND huyện C có văn bản trình bày:

1. Về nguồn gốc việc sử dụng đất của ông Trần Thanh V1:

Ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1 được UBND huyện C cho thuê 1.500m² đất tại đường Nguyễn Văn Linh, huyện C tại Quyết định số 561/QĐ-UBND ngày 15/8/2008; phê duyệt đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 04/9/2008.

Ngày 22/10/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường (*đại diện UBND huyện C*) ký Hợp đồng thuê đất số 81/HĐTĐ với ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1, diện tích 1.500m² tại đường Nguyễn Văn Linh, huyện C để sử dụng vào mục đích trồng hoa, cây cảnh; Hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; thời gian thuê đất là 20 năm, kể từ ngày 01/9/2008 đến ngày 01/9/2028. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện lập ngày 12/8/2008.

Ngày 16/12/2008, UBND huyện C cấp GCNQSD đất số AH649811 đối với thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29, diện tích 1.500m² đất trồng cây hàng năm khác (chuyên hoa cây cảnh), thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/9/2028, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 03/12/2020, ông V1 bà D1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh B theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng chứng thực.

2. Về quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B:

Do có một phần diện tích đất đã cho thuê không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (thuộc đất rừng phòng hộ), nên ngày 27/12/2013, UBND huyện C đã ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND về việc thu hồi 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 do sai quy hoạch sử dụng đất. Diện tích thửa đất sau khi thu hồi còn lại là 674,73m².

- Ngày 11/5/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã lập Biên bản số 301/BB-TNMT về việc bàn giao mặt bằng theo Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND huyện C về việc thu hồi diện tích 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 tại đường Nguyễn Văn Linh. Theo đó ghi nhận: *Ông Nguyễn Thanh B (là người được hộ ông Trần Thanh V1 ủy quyền) đã đồng ý bàn giao mặt bằng đối với diện tích 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 tại đường Nguyễn Văn Linh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2008. Hiện trạng kể từ khi ông Nguyễn Thanh B bàn giao cho Phòng TNMT là đất sạch. Ông Nguyễn Thanh B kiến nghị UBND huyện hỗ trợ chi phí di dời phần tài sản bị thiệt hại.*

3. Hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Thanh B:

- Ngày 15/8/2008, UBND huyện C ban hành Quyết định số 561/QĐ-UBND về việc cho thuê đất nông nghiệp, theo đó quyết định cho hộ ông Trần Thanh V1 thuê 1.500 m² đất tại đường Nguyễn Văn Linh để trồng hoa, cây cảnh.

- Ngày 16/12/2008, UBND huyện C đã cấp GCNQSD đất cho ông V1 đối với diện tích 1.500 m² đất thuê nêu trên, thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29.

Tuy nhiên, do có một phần diện tích đất đã cho thuê không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (thuộc đất rừng phòng hộ), nên ngày 27/12/2013, UBND huyện C đã ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND về việc thu hồi 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29, thuộc GCNQSD đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp cho hộ ông V1 bà D1,

- Ngày 11/5/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã lập Biên bản số 301/BB-TNMT về việc bàn giao mặt bằng theo Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND huyện C về việc thu hồi diện tích 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29. Theo đó ghi nhận: Ông Nguyễn Thanh B (là người được hộ ông Trần Thanh V1 ủy quyền) đã đồng ý bàn giao mặt bằng đối với diện tích 825,27 m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29. Hiện trạng kể từ khi ông Nguyễn Thanh B bàn giao cho Phòng TNMT là đất sạch. Ông Nguyễn Thanh B kiến nghị UBND huyện hỗ trợ chi phí di dời phần tài sản bị thiệt hại.

- Ngày 31/7/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Biên bản số 430/BB-TNMT về việc làm việc với ông Nguyễn Thanh B liên quan đến việc sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất (ông B không đồng ý ký biên bản).

- Ngày 04/9/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Biên bản số 478/BB-TNMT về việc làm việc một số nội dung liên quan đến công trình xây dựng của ông Nguyễn Thanh B, theo đó yêu cầu ông B tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng không phép trên đất (ông B không đồng ý ký biên bản).

- Ngày 23/10/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Biên bản số 645/BB-TNMT về việc xây dựng công trình nhà không phép của ông Nguyễn Thanh B (ông B không đồng ý ký biên bản).

Cùng ngày 23/10/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập Biên bản vi phạm hành chính số 646/BB-VPHC về trật tự xây dựng đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép của ông Nguyễn Thanh B (ông B không đồng ý ký biên bản vi phạm).

- Ngày 25/10/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường ban hành Tờ trình số 342/TTr-TNMT về việc ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng. Ngày 28/10/2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1309/QĐ-XPVPHC về xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Thanh B.

Do ông Nguyễn Thanh B không chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1309/QĐ-XPVPHC nên ngày 15/9/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường ban hành Tờ trình số 226/TTr-TNMT về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

- Ngày 17/9/2020, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1065/QĐ-CCXP cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm của ông Nguyễn Thanh B.

- Ngày 29/01/2021, UBND huyện C ban hành Quyết định số 67/QĐ-KPHQ áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Nguyễn Thanh B về hành vi vi phạm sử dụng đất không đúng mục đích được quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 105/2009/NQQ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đến nay, ông B chưa tự giác khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm hành chính gây ra.

4. Về quy hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 huyện C, được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 thì vị trí thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 được quy hoạch là đất Rừng phòng hộ (RPN) (825,27 m²); còn lại 674,73m² được quy hoạch là BHK.

Căn cứ Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019; Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3997/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 thì vị trí thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 được quy hoạch là đất khu vui chơi giải trí công cộng.

Căn cứ Bản đồ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì vị trí thửa đất số 513 tờ bản đồ số 29 được quy hoạch là đất cây xanh công viên - TDTT. (ký hiệu: CX5.12).

5. Về việc chuyển tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất:

Căn cứ khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc sử dụng đất: “1. *Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định về những hành vi bị nghiêm cấm: “2. *Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố*”.

Căn cứ Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất:

“1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”.

Do việc cho ông Trần Thanh V1 thuê đất tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 04/9/2008 của UBND huyện C là trái quy hoạch sử dụng đất. Đồng thời, xét quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiện nay không còn phù hợp với mục đích sử dụng của ông Trần Thanh B. Do đó, UBND huyện C xét thấy không có cơ sở để giải quyết việc chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 tại đường Nguyễn Văn Linh, huyện C theo như đề nghị của ông Nguyễn Thanh B (vì diện tích đất thuê không phù hợp quy hoạch).

Đề nghị Tòa án bác toàn bộ nội dung khiếu kiện của ông Trần Thanh V1 và của ông Nguyễn Thanh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh V1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích 1.500m² thuộc thửa đất số 513 (thửa cũ: 1/144) tờ bản đồ số 29 đường Nguyễn Văn Linh huyện C hiện nay do ông Nguyễn Thanh B đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do UBND huyện C cho thuê (Quyết định số 561/QĐ-UBND ngày 15/8/2008) để sử dụng vào mục đích trồng hoa cây cảnh để kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 49G8000884 ngày 31/12/2009 của Phòng Tài chính kế hoạch huyện C. Việc cho thuê có xác lập hợp đồng cho thuê số 81/HĐ ngày 26/11/2008, thời hạn cho thuê là 20 năm từ ngày 01/9/2008 đến ngày 01/9/2028 đến nay vẫn còn giá trị pháp lý chưa bị chấm dứt hiệu lực.

Ngày 15/12/2012 vợ chồng ông V1 thống nhất sang nhượng lại tài sản công trình trên đất cho ông Nguyễn Thanh B và giao cho ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng toàn bộ phần diện tích 1.500m² thuộc thửa đất số 513 tờ bản đồ số 29 đường Nguyễn Văn Linh huyện C. Việc sang nhượng có xác lập bằng hợp đồng đặt cọc ngày 15/10/2012 tại khu dân cư số 6, huyện C.

Quá trình ông Nguyễn Thanh B quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất UBND huyện có ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 thu hồi một phần diện tích 825,27m² thuộc 1/513, tờ bản đồ số 29 và yêu cầu ông V1 phải tháo dỡ nhà tạm, di dời cây trồng trả lại đất trống cho Nhà nước quản lý do cho thuê đất sai quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Xét thấy, Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 thu hồi diện tích 825,27m² thuộc 1/513, tờ bản đồ số 29 không làm xâm phạm trực tiếp, đến quyền quản lý sử dụng đất của ông V1. Bởi lẽ, UBND huyện C ban hành Quyết

định 1533/QĐ-UBND này, không thể hiện vị trí diện tích đất bị thu hồi, bản vẽ hiện trạng vị trí đất bị thu hồi không có, do đó quyết định thu hồi đất của UBND huyện C là trái pháp luật không có căn cứ để thi hành. Như vậy, tại thời điểm có Quyết định 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND huyện C thu hồi đất nhưng thực tế chúng tôi vẫn trực tiếp quản lý sử dụng đất theo Quyết định số 561/QĐ.UBND và Hợp đồng thuê đất số 81/HĐTD năm 2008 và theo GCNQSD đất đã được cấp, mà không có việc ngăn chặn nào từ cơ quan nhà nước.

Xét Quyết định số 561/QĐ.UBND về việc cho thuê đất ngày 15/8/2008 của UBND huyện C là Quyết định hành chính trong việc quản lý chính sách đất đai, cho thuê đất, đang có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm năm 2013 Quyết định số 561/QĐ.UBND không có bất kỳ Quyết định nào của UBND huyện C về việc thay thế hoặc điều chỉnh một phần Quyết định số 561/QĐ.UBND này của UBND huyện C. Như vậy, việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND thu hồi đất một phần diện tích đất 825,27 m² thuộc 1/513, tờ bản đồ số 29 là trái với nội dung của Quyết định số 561/QĐ.UBND

Quyết định số 1533/QĐ-UBND có nội dung trái pháp luật, nhưng không trực tiếp làm thay đổi việc quản lý sử dụng đất của ông V1 và Quyết định này cũng không làm thay đổi Quyết định số 561/QĐ.UBND, do đó ông V1 không khiếu nại Quyết định số 1533/QĐ-UBND cho đến nay.

Qua xem xét chúng tôi thấy Quyết định số 1533/QĐ-UBND không trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi người được thuê đất theo Quyết định số 561/QĐ.UBND và Hợp đồng số 81/HĐTD, nhưng đã gián tiếp ngăn cản ông V1 về các quyền chuyển đổi, tặng cho, cho thuê lại, chuyển quyền tài sản trên đất và các quyền khác mà pháp luật đất đai có quy định, cần được xem xét hủy Quyết định này để đảm bảo sự công bằng theo quy định của pháp luật.

Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất thời kỳ đầu (2011 - 2015) huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 587 ngày 20/3/2014 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt ngày 31/12/2016 tại Quyết định số 3325 thì UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có quyết định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện C, phần diện tích đất bị thu hồi 825,27m² không còn nằm trong diện tích đất rừng phòng hộ do UBND huyện C quản lý (tại Quyết định số 587/QĐ-UBND).

Do đó UBND huyện C ban hành Thông báo số 54/TB-UBND ngày 18/3/2016 cho hộ ông V1 thuê phần diện tích đất còn lại 678,4m², thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 19 với thời hạn là 20 năm để sử dụng vào mục đích trồng hoa cây cảnh. Phần diện tích còn lại 825,27m² chưa thực hiện được thủ tục chuyển sang hình thức thuê 20 năm lý do Quyết định thu hồi đất số 1533 hạn chế quyền của chủ sở hữu chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền cho ông Nguyễn

Thanh B theo quy định pháp luật, do đó ông Nguyễn Thanh B khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Như vậy, Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 là quyết định hành chính có liên quan hạn chế quyền của người nhận chuyển nhượng tài sản trên phần diện tích đất 825,27m² thuộc thửa 513 tờ bản đồ số 29 đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 9, huyện C cần được xem xét hủy bỏ.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND huyện C về việc thu hồi phần diện tích 825,27m² đất nêu trên.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 129/2022/HC-ST ngày 08/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 28, điểm c khoản 1 khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); khoản 5 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ; Các Điều 56, 68, 69, 73 và Điều 172 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng điểm a, b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B về các nội dung sau:

1.1. Yêu cầu hủy Văn bản số 4372/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn xin chuyển hình thức thuê đất đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

1.2. Yêu cầu hủy Văn bản số 4732/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn đề ngày 02/12/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

1.3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (20 năm) đối với phần diện tích 1.500 m², đất thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 6, huyện C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B;

Hủy Quyết định số 67/QĐ-KPHQ ngày 29/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về việc “Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả” do hành vi vi phạm hành chính gây ra đối với ông Nguyễn Thanh B.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh V1, hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi diện tích 825,27m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 tờ

bản đồ 29 tại Đường Nguyễn Văn Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2008 cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1.

Buộc UBND huyện C và Chủ tịch UBND huyện C có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với việc thu hồi 825,27m² đất trong tổng 1500m² đất theo “Quyết định về việc cho thuê đất nông nghiệp” số 561/QĐ-UBND ngày 15/8/2008; “Hợp đồng thuê đất” số 81/HĐTĐ ngày 26/11/2008 của UBND huyện C đối với ông Trần Thanh V1 bà Nguyễn Thị D1 và hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Nguyễn Thanh B thuộc một phần thửa đất số 513 tờ bản đồ 29 tại Đường Nguyễn Văn Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 16-12-2008.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/12/2022, ông Nguyễn Thanh B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu hủy Văn bản số 4372/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn xin chuyển hình thức thuê đất đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Thanh B; và yêu cầu hủy Văn bản số 4732/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn đề ngày 02/12/2021 của ông Nguyễn Thanh B.

Ngày 04/01/2023, Ủy ban nhân dân huyện C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh V1 về việc hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đăng C1 và bà Dương Thị V trình bày: Căn cứ hợp đồng cho thuê đất số 561, Ủy ban huyện còn đảo cho ông V1 bà D1 thuê đất với thời hạn 28 năm. Năm 2012, ông V1 bà D1 chuyển nhượng tài sản trên đất cho ông B. Sau khi chuyển nhượng, ông V1 bà D1 không sử dụng đất mà giao cho ông B sử dụng. Nhưng bà D1, ông V1 vẫn là chủ thể của hợp đồng thuê đất, vẫn là người đứng tên nộp thuế đất. Ông V1, bà D1 chỉ ký hợp đồng bán các tài sản trên đất cho ông B chứ không chuyển nhượng quyền thuê đất cho ông B. Trước đây đất này thuộc quy hoạch rừng phòng hộ nhưng kể từ năm 2016 thì quy hoạch rừng phòng hộ không còn. Căn cứ Quyết định 1095/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì quy hoạch đất là kinh doanh thương mại dịch vụ nên việc sử dụng đất của ông B là phù hợp với quy hoạch hiện nay. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật đất đai 2013, người sử dụng đất được lựa chọn thuê đất trả tiền hằng năm hoặc 1 lần. Ông V1, ông B lựa chọn thuê đất trả

tiền 1 lần là phù hợp, người bị kiện ban hành văn bản trả lời không đồng ý là không đúng quy định. Ông V1, bà D1 đã nhận được Quyết định 1533/QĐ-UBND. Từ khi nhận được Quyết định 1533/QĐ-UBND ông V1, bà D1 không khiếu nại Quyết định này nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông V1 đã có yêu cầu độc lập hủy Quyết định 1533/QĐ-UBND do thu hồi đất không có sơ đồ thửa đất, không xác định vị trí đất, thu hồi trái quy định do trên đất tồn tại tài sản do ông V1 bà D1 tạo lập nhưng người bị kiện không giải quyết tài sản trên đất. Thông báo số 54/TB-UBND ngày 18/3/2016 của UBND huyện C đồng ý cho ông V1 bà D1 tiếp tục thuê đất, thông báo vẫn đang có hiệu lực. Đất hiện nay nhà nước chưa sử dụng vào mục đích gì nên việc cho người dân thuê là cần thiết, tăng hiệu quả sử dụng đất. Do đó, kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu hủy của ông B về việc hủy Văn bản số 4372/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn xin chuyển hình thức thuê đất đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Thanh B và hủy Văn bản số 4732/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn đề ngày 02/12/2021 của ông Nguyễn Thanh B. Các phần khác của bản án sơ thẩm ông B không kháng cáo.

Ông Nguyễn Văn Mtrình bày: UBND huyện C chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C. Quyết định số 1533/QĐ-UBND nêu trên có nội dung thu hồi diện tích 825,27m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 tờ bản đồ 29 tại Đường Nguyễn Văn Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2008 cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1 được ban hành đúng quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục, thẩm quyền. Việc UBND huyện C cho ông Trần Thanh V1 thuê đất tại Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 04/9/2008 của UBND huyện C là trái quy hoạch sử dụng đất. Mặt khác, khi ông B, ông V1 bà D1 khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND thì đã hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án thụ lý giải quyết là sai. Đồng thời, xét quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hiện nay Ủy ban đã quy hoạch toàn bộ thửa 513 là đất cây xanh, công viên thể dục thể thao, không còn phù hợp với mục đích sử dụng của ông Trần Thanh B nên không có cơ sở để giải quyết việc chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 513 - tờ bản đồ số 29 tại đường Nguyễn Văn Linh, huyện C theo như đề nghị của ông Nguyễn Thanh B. Việc ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND thu hồi đất thuê được ông V1, bà D1 chấp thuận và không khiếu nại. Sau đó, đã có bản vẽ thể hiện diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 647,73m² còn lại 825,27m² ghi là đất Nhà nước và ông V1 cũng có bản vẽ này. Nhưng gia đình ông V1 vẫn sử dụng phần đất bị thu hồi theo Quyết định số 1533/QĐ-UBND. Khi nào Ủy ban tiến hành yêu cầu ông V1, bà D1 giao đất thì trước khi Ủy ban lấy lại đất khi đó sẽ mời ông V1, bà dung để đưa ra phương án thanh lý hợp đồng thuê đất trước hạn và giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh khi thu hồi

đất tại Điều 1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh V1 về việc hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C. Các phần khác của bản án sơ thẩm Ủy ban nhân dân huyện C không kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện và người bị kiện kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của người khởi kiện và người bị kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ đóng tạm ứng án phí, đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bị kiện vắng mặt nhưng đã có văn bản xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện:

[1.3.1] Xét yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Ngày 22/10/2008, diện UBND huyện C (do Phòng Tài nguyên và Môi trường đại diện theo ủy quyền) ký Hợp đồng thuê đất số 81/HĐTĐ với ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1. Theo hợp đồng này thì ông V1, bà D1 được thuê 1.500m², thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Linh, huyện C để sử dụng vào mục đích trồng hoa, cây cảnh; Hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; thời gian thuê đất là 20 năm, kể từ ngày 01/9/2008 đến ngày 01/9/2028. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện lập ngày 12/8/2008. Ngày 16/12/2008, UBND huyện C cấp GCNQSD đất số AH649811 cho ông V1, bà D1 với diện tích 1.500m² này. Vợ chồng ông V1 đã nhận đất sử dụng.

Ngày 27/12/2013 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 1533/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 825,27m² đất trong 1.500m² đất nêu trên. Một trong các nội dung của Quyết định này có ghi “ *Điều 1: Thu hồi diện tích 825,27m² đất trồng hoa, cây cảnh ...; Điều 3: Giao Tổ công tác thực hiện Kết luận thanh tra số 67/..... được thành lập theo Quyết định số 1416... ngày 11/12/2013 của UBND huyện có trách nhiệm tham mưu UBND huyện giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh khi thu hồi đất tại Điều 1...* ”. Theo Điều 3 của Quyết định này thì khi thực hiện thu hồi đất UBND huyện sẽ giải quyết các vấn đề phát sinh, trong đó có cả vấn đề giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn.

Tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 13/11/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C thể hiện diện tích đất ông V1, bà D1 thuê còn lại sau khi ban hành quyết định thu hồi đất số 1533/QĐ-UBND là 674,8m².

Theo đại diện của Ủy ban nhân dân huyện C thì Ủy ban nhân dân huyện C đã giao Quyết định 1533/QĐ-UBND cho ông V1, bà D1. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà D1, ông B đều trình bày từ khi nhận được Quyết định 1533/QĐ-UBND đến khi nộp đơn yêu cầu độc lập, ông V1, bà D1 không khiếu nại quyết định này. Mặt khác, tại Hợp đồng ủy quyền giữa Bên A là ông Trần Thanh V1, bà Nguyễn Thị D1 với Bên B là ông Nguyễn Thanh B được Ủy ban nhân dân huyện C chứng thực ngày 01/9/2015 có nội dung “... *Bằng Hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B thay mặt bên A thực hiện các nhiệm vụ sau: Thay mặt bên A quản lý, sử dụng, thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước (nếu có) đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (cây cảnh) đối với tài sản của bên A là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 29, diện tích 647m,73m² (Tổng diện tích 1.500m² nhưng Nhà nước thu hồi 825,27m² theo Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C ...)*”.

Như vậy, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và giấy ủy quyền này thì có cơ sở xác định đến ngày 01/9/2015 ông V1, bà D1, ông B đã nhận được, biết được Quyết định 1533/QĐ-UBND, nên nội dung trong văn bản ủy quyền cũng chỉ giới hạn định đoạt trong diện tích đất 647m,73m² nêu trên. Do đó, đến ngày 31/12/2021 ông B mới khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 1533/QĐ-UBND và đến ngày 21/10/2022 ông V1, bà D1 mới có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy quyết định Quyết định 1533/QĐ-UBND là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật Tố tụng hành chính 2015. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 5 Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 06/01/2014 giữa TANDTC – VKSNDTC – BTP hướng dẫn thi hành Điều 32a của BLTTDS cho rằng đơn khởi kiện của ông B và đơn yêu cầu độc lập của ông V1, bà D1 nêu trên còn trong thời hiệu khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, cần phải hủy và đình chỉ xét xử một phần bản án sơ thẩm liên quan đến nội

dung này.

[1.1.2] Đối với các quyết định còn lại bị khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của ông B nêu trên còn trong thời hiệu khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự:

[2.1.1] Xét yêu cầu hủy Văn bản số 4372; Yêu cầu hủy Văn bản số 4732 và buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (20 năm) đối với phần diện tích 1.500 m²:

Hợp đồng thuê đất số 81/HĐTĐ Ngày 22/10/2008 được ký kết giữa UBND huyện C với ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1, chứ ông B không tham gia ký kết hợp đồng này. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông V1, bà D1, ông B thừa nhận từ trước đến nay ông V1, bà D1 vẫn là chủ thể của hợp đồng thuê đất, đứng tên giấy nộp tiền thuê đất chứ không phải ông B. Trước đây ông V1, bà D1 chỉ ký hợp đồng bán các tài sản trên đất cho ông B chứ không chuyển nhượng quyền thuê đất cho ông B. Do đó, nếu yêu cầu chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được UBND huyện C chấp thuận thì đối tượng cho thuê đất vẫn chỉ là ông V1, bà D1. Tuy nhiên, theo Quyết định số 1533/QĐ-UBND thì trong 1.500m² nêu trên, UBND huyện C đã thu hồi một phần diện tích đất là 825,27m², chỉ còn lại 674,8m². Mặt khác, toàn bộ thửa đất số 513 đã được quy hoạch là đất cây xanh, công viên – Thê dục thể thao nên UBND huyện C không chấp nhận đơn của ông B (được ông V1 ủy quyền) về việc yêu cầu được chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với 1.500m² đất là có cơ sở. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại đơn yêu cầu độc lập của ông V1, bà D1 không có yêu cầu này. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này của ông B là có căn cứ.

[2.1.2] Đối với Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 29/01/2021: Phần nội dung liên quan đến Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 29/01/2021 các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Quyết định này cũng không liên quan đến nội dung kháng cáo của các đương sự. Do đó, căn cứ Điều 220 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử không xem xét phần bản án sơ thẩm liên quan đến Quyết định số 67/QĐ-UBND.

[2.2] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông B, chấp nhận một phần kháng cáo của UBND huyện C; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh B không phải chịu. Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phải chịu.

[3.2] Án phí hành chính phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Thành Bình và UBND huyện C không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 241, Điều 116, 143 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 28, điểm c khoản 1 khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); khoản 5 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ; Các Điều 56, 68, 69, 73 và Điều 172 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a, b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;.

1. Bác kháng cáo của người khởi kiện là ông Nguyễn Thanh B; chấp nhận một phần kháng cáo của UBND huyện C; sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh V1, bà Nguyễn Thị D1 đối với yêu cầu hủy Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi diện tích 825,27m² đất trồng hoa, cây cảnh thuộc một phần thửa đất số 513 tờ bản đồ 29 tại Đường Nguyễn Văn Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2008 cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B;

Hủy Quyết định số 67/QĐ-KPHQ ngày 29/01/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C về việc “Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả” do hành vi vi phạm hành chính gây ra đối với ông Nguyễn Thanh B.

Buộc Chủ tịch UBND huyện C có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật đối với hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Nguyễn Thanh B thuộc một phần thửa đất số 513 tờ bản đồ 29 tại Đường Nguyễn Văn Linh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 649811 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Trần Thanh V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 16-12-2008.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B về các nội dung sau:

4.1. Yêu cầu hủy Văn bản số 4372/UBND-TNMT ngày 03/12/2021 của

Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn xin chuyển hình thức thuê đất đề ngày 16/4/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

4.2. Yêu cầu hủy Văn bản số 4732/UBND-TNMT ngày 30/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc trả lời đơn đề ngày 02/12/2021 của ông Nguyễn Thanh B;

4.3. Buộc Ủy ban nhân dân huyện C thực hiện chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê (20 năm) đối với phần diện tích 1.500 m², đất thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Đường Nguyễn Văn Linh, khu dân cư số 6, huyện C.

5. Về án phí:

5.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Thanh B không phải chịu án phí sơ thẩm; trả lại cho ông B 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000160 ngày 25/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

5.2. Án phí hành chính phúc thẩm:

- Ủy ban nhân dân huyện C không phải chịu. Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân huyện C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000008 ngày 21/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Thanh B không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000007 ngày 21/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (2)
- NCQLNVLQ; (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- PPC).

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

(ĐÃ KÝ)

Vũ Ngọc Huynh

