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: 939/2023/HC-PT
Ngày 26-10-2023
V/v "*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*".

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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.

Ngày 26 tháng 10 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: 511/2023/TLPT-HC ngày 31 tháng 7 năm 2023 về việc *"Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2022/HC-ST ngày 15 tháng 9 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: 2382/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt) và bà Dương Thị V, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số A đường D, Khu phố B, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

2.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ: Số B T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn P - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn M – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2.2. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Quang V1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Tuyên hủy Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019 với ông V1, bà N.

- Tuyên hủy Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467534 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/7/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

Cơ sở của yêu cầu khởi kiện:

Thứ nhất: Phần diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 13 do Ủy ban nhân dân huyện C (UBND huyện C) cho ông Nguyễn Văn H thuê nhằm mục đích sản xuất nông nghiệp, có Quyết định cho thuê đất và Hợp đồng cho thuê đất số: 59/HĐTĐ ngày 17/12/2007 kèm theo. Hợp đồng cho thuê giữa các bên đến nay vẫn còn hiệu lực pháp luật không bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hay hủy bỏ, do đó UBND huyện C không có căn cứ để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H năm 2009.

Thứ hai: Tại thời điểm cho thuê đất (năm 2007) UBND huyện C xác định thửa đất số 215, tờ bản đồ số 13 được quy hoạch là đất nhà vườn ven núi theo Quyết định số 964/1998/QĐ.UB ngày 02/5/1998. Tuy nhiên căn cứ Quyết định số 499QĐ-ĐC ngày 27/7/1995 ban hành Quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai không có loại quy hoạch nào là quy hoạch đất nhà vườn ven núi, mục đích sử dụng đất nhà vườn ven núi là gì thì chưa được xác định rõ. Hiện nay luật đất đai hiện hành cũng không có bất kỳ khái niệm cụ thể nào về đất nhà vườn ven núi.

Do đó, việc xác định hộ ông Nguyễn Văn H được UBND huyện C cho thuê đất không đúng mục đích sử dụng đất nên thu hồi đất là chưa khách quan, chưa phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ ba: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 ông Nguyễn Văn H là chủ thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Giao dịch dân sự này giữa các bên hoàn toàn xuất phát từ sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật hay đạo đức xã hội, được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai hiện hành. Hộ ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N đã trực tiếp quản lý sử dụng đất từ năm 2016 cho đến nay vào mục đích sản xuất, không phát sinh tranh chấp. Hiện trạng sử dụng đất hiện nay có nhà tạm diện tích khoảng 10m^2, tường gạch mái tôn để vật liệu.

Căn cứ theo quy định tại khoản 10 Điều 3 và điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định: Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trong các trường hợp sau đây:

"d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai".

Như vậy, căn cứ vào những phân tích nêu trên cho thấy việc vợ chồng ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 31, diện tích 369,4m^2 bằng Hợp đồng công chứng chứng thực ngày 25/01/2018 theo đúng quy định pháp luật, không trái đạo đức hay vi phạm điều cấm pháp luật do đó đủ điều kiện để được đăng ký cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định. Việc UBND huyện C căn cứ Kết luận Thanh tra số: 225/KL-UBND ngày 08/7/2020 để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467537 cấp năm 2009 cho ông Nguyễn Văn H và thu hồi Quyết định cho thuê đất, Quyết định chuyển hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (50 năm) mà không xem xét quá trình chuyển giao quyền quản lý, sử dụng đất là chưa đảm bảo tính khách quan, trái quy định pháp luật, cần được xem xét giải quyết.

2. Người bị kiện:

2.1. UBND huyện C *có văn bản trình bày*:

2.1.1. Về quy hoạch sử dụng đất:

- Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch chi tiết 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 964/1998/QĐ.UB ngày 02/5/1998 thì vị trí khu đất thuê có diện tích 369,4m^2 thuộc thửa đất số 215 - tờ bản đồ số 13 (thửa mới sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H) được quy hoạch nhà vườn ven núi.

- Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 huyện C, được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 thì vị trí khu đất thuê có diện tích 369,4m^2 thuộc thửa đất số 215 - tờ bản đồ số 13 (thửa mới sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H) được quy hoạch là đất ở.

- Đối chiếu Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011 - 2015) huyện C, được UBND tỉnh B phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 thì vị trí khu đất thuê có diện tích 369,4m^2 thuộc thửa đất số 215 - tờ bản đồ số 13 (thửa mới sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H) được quy hoạch là đất ở.

- Đối chiếu Bản đồ 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 thì vị trí khu đất thuê có diện tích 369,4m^2 thuộc thửa đất số 215 - tờ bản đồ số 13 (thửa mới sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H) được quy hoạch là đất ở.

2.1.2. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 của UBND huyện C về việc cho thuê đất để trồng cây ăn quả lâu năm đối với ông Nguyễn Văn H;

- Căn cứ khoản 1, Điều 11 Luật Đất đai ngày 26/11/2003 quy định việc sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: *"1. Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất"*.

- Căn cứ Điều 15 Luật Đất đai ngày 26/11/2003, quy định về những hành vi bị nghiêm cấm: *"Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; hủy hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.*

Nhà nước nghiêm cấm hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền để làm trái các quy định về quản lý đất đai".

- Căn cứ Điều 31 Luật Đất đai năm 2003, quy định về căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất, bao gồm:

"1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét 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".

- Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 28 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 về thi hành Luật Đất đai, quy định về quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

"1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm phát hiện và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương.

3. Sở T, Phòng T *và cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương; phát hiện và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất".*

Căn cứ các quy định trên, UBND huyện C ban hành Quyết định 854/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 về việc cho thuê đất để trồng cây ăn quả lâu năm, theo đó cho ông Nguyễn Văn H thuê 369,4m^2 đất thuộc thửa đất số 152 - tờ bản đồ số 13, tại đường H để sử dụng vào mục đích trồng cây ăn quả lâu năm, trong khi theo quy hoạch diện tích đất này là đất ở (nhà vườn ven núi) là trái pháp luật. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467537 cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 215 (mới) - tờ bản đồ số 13, diện tích 369,4m^2 đất trồng cây ăn quả lâu năm là không phù hợp quy hoạch sử dụng đất.

Việc Phòng T ký Hợp đồng thuê đất số 17/HĐ- TNMT ngày 08/7/2019 cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N thuê đất diện tích 369,4m^2 đất trồng cây ăn quả lâu năm thuộc thửa đất số 215 - tờ bản đồ số 13 là không đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 6; khoản 2 Điều 12 và Điều 52 Luật Đất đai năm 2013. Nguyên nhân xuất phát từ việc UBND huyện C cho ông Nguyễn Văn H thuê đất tại Quyết định số 854/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 của UBND huyện C là trái quy hoạch sử dụng đất.

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019 cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N thuê đất diện tích 369,4m^2 đất trồng cây ăn quả lâu năm;

Căn cứ Kết luận Thanh tra số 225/KL-UBND ngày 08/7/2020;

UBND huyện ban hành Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 và Phòng T ban hành Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bác toàn bộ nội dung khiếu kiện của bà Nguyễn Thị N và công nhận tính hợp pháp của Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 và Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C.

2.2. Người bị kiện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C*:*

Phòng T có văn bản ý kiến như nội dung văn bản như ý kiến của UBND huyện C.

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

3.1. Ông Nguyễn Quang V1 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N. Ông hoàn toàn đồng ý theo nội dung khởi kiện của bà N và người đại diện theo ủy quyền. Đề nghị Tòa án các cấp giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

3.2. Ông Nguyễn Văn H trình bày: Phần diện tích đất 369,4m^2 thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại đường H, khu dân cư S, huyện C Tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N vào năm 2016 và thống nhất không tranh chấp về sau. Mọi vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án, Tôi đề nghị Tòa án nhân dân các cấp giải quyết theo quy định và công nhận phần diện tích đất nêu trên cho gia đình ông Nguyễn Quang V1, bà Nguyễn Thị N.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2022/HC-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N;

- Hủy Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 của Phòng T về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019.

- Hủy Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467537 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/7/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

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

Ngày 14/10/2022, người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Ngày 14/10/2022, người bị kiện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay,

Người bị kiện là UBND huyện Côn Đảo có người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp là ông Nguyễn Văn M, ông M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị N.

Ông Nguyễn Văn M trình bày: UBND huyện C thu hồi đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên kết luận thanh tra, có vi phạm quy hoạch sử dụng đất và

vi phạm luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông H chưa có hiệu lực, UBND huyện Côn Đảo thu hồi đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H chứ không phải của bà N nên cấp sơ thẩm đã thụ lý sai đối tượng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người bị kiện.

Bà Dương Thị V đại diện cho người khởi kiện trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông H ký lần hai vào ngày 25/01/2018 đã được công chứng theo quy định, căn cứ hợp đồng cho thuê đất năm 2019 giữa Phòng tài nguyên môi trường huyện C ký kết với ông H đã được điều chỉnh lại cho bà N, ông V1 nên bà N có quyền khởi kiện và khởi kiện đúng đối tượng. Việc UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã làm thiệt hại đến quyền lợi của bà N. Về vi phạm quy hoạch sử dụng đất không phải lỗi của người dân, giao dịch giữa các bên là đúng pháp luật dân sự, việc điều chỉnh tiền thuê đất trả hàng năm thành trả một lần là do thủ tục của Ủy ban chưa đầy đủ, Quyết định số 853/QĐUBND ngày 26/10/2017 đã điều chỉnh lại được và ông H đã trả tiền thuê 50 năm, ông V1 đã đóng đầy đủ thuế phí để sang tên hợp lệ. Bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

-Về nội dung: Xét hợp đồng thuê đất giữa UBND huyện C với ông H, tại khoản 2 Điều 4 hợp đồng này quy định bên thuê không được chuyển nhượng đất thuê, tuy nhiên năm 2017 ông H lại chuyển nhượng cho ông V1, bà N. Cấp sơ thẩm nhận định ông H không vi phạm điều khoản trên là chưa phù hợp. Theo kết luận thanh tra đã kết luận cho ông H thuê đất loại trồng cây lâu năm không đúng quy hoạch nên việc điều chỉnh cho ông H trả tiền thuê 1 lần và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cũng không đúng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là chưa bảo đảm các quy định, kháng cáo của những người bị kiện có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C và một phần kháng cáo của UBND huyện C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc hủy Quyết định số 1175/QĐ-UBND của UBND huyện C về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Văn H (viết tắt là Quyết định 1175) và yêu cầu tuyên hủy Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 của Phòng T về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019 (viết tắt là Thông báo 65).

Về nội dung:

Ngày 11/12/2007, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1225 cho ông Nguyễn Văn H thuê 369,4m^2 đất trồng cây ăn trái lâu năm. Giá thuê 9000đồng/m^2/năm x 0,25% = 22,5đồng/m^2/năm. Ngày 17/12/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (đại diện UBND huyện) ký hợp đồng thuê đất số 59 với ông Nguyễn Văn H. Thời hạn thuê 50 năm (đến ngày 15/8/2057). Ngày 22/7/2009, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467537 đối với thửa đất 215 (mới), tờ bản đồ số 13 đất trồng cây ăn quả lâu năm.

Ngày 09/3/2017, ông Nguyễn Văn H lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất được nhận thuê nêu trên cho ông Trần Quang V2 và bà Nguyễn Thị N (được Chi nhánh Văn phòng Đ xác nhận ngày 23/3/2017). Ngày 19/9/2017, Phòng T ký tờ trình số 1306 về việc đề nghị chuyển từ hình thức thanh toán tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với ông H. Ngày 26/10/2017, UBND huyện C ký Quyết định số 853/QĐUBND đồng ý cho phép ông Nguyễn Văn H được chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thừa 215 (mới) tờ bản đồ số 13, diện tích 369,4m^2 đất trồng cây ăn quả lâu năm tại đường H. Ngày 22/01/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ ký xác nhận nội dung chỉnh lý chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H.

Ngày 25/01/2018, ông Nguyễn Văn H ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N. Hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng ngày 25/01/2018 theo quy định. Ngày 08/7/2019, Phòng T ký "Hợp đồng thuê đất" số 14 với ông V1, bà N. Lý do: Nhận chuyển nhượng đất từ ông H. Ông H và ông V1, bà N đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo đúng quy định.

Tại khoản 2 Điều 4 Hợp đồng thuê đất giữa UBND huyện C với ông Nguyễn Văn H quy định: Bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê. Tuy nhiên, ngày 09/3/2017 và ngày 25/01/2018, ông H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Quang V1 và bà Nguyễn Thị N là vi phạm quy định của Hợp đồng thuê đất đã ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông H không có lỗi, không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng là không xem xét, đánh giá đầy đủ khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Theo Kết luận Thanh tra số 255/KL-UBND ngày 08/7/2020 của UBND huyện huyện C thì diện tích đất mà ông H thuê là loại đất trồng cây lâu năm, trong khi theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011 – 2015) huyện C thì phần đất thuê thuộc quy hoạch là đất ở. Như vậy, việc cho thuê đất không đúng quy hoạch nên việc chuyển tiền thuê đất một lần và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cũng là không đúng.

Trên cơ sở đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C ban hành Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 chấm dứt hợp đồng cho thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019 với ông V1, bà N và UBND huyện C ban hành Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H là có căn cứ, đúng pháp luật, bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 11 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 6 Luật đất đai 2013.

Đối với việc xử lý hậu quả của Hợp đồng thuê đất, các bên có quyền thỏa thuận yêu cầu bồi thường hoặc khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và UBND huyện C, cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Về án phí:

- Do sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện nên bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

- Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận đơn kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 94/2022/HC-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc:

- Hủy Thông báo số 65/TB-TNMT ngày 10/11/2021 của Phòng T về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất số 17/HĐ-TNMT ngày 08/7/2019.

- Hủy Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 12/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 467537 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/7/2009 cho ông Nguyễn Văn H.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí sơ thẩm:

2.1.1. Ủy ban nhân dân huyện C và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

2.1.2. Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000227 ngày 15/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2 Về án phí phúc thẩm: Hoàn lại 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm cho mỗi đương sự gồm Ủy ban nhân dân huyện C và Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000009, 0000010 cùng ngày 21/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao;
– VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
– TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
– VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
– C.THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
– Các đương sự (5);
– Lưu: HSVA (2),VP (5), 17B (LTTT).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Trần Thị Thu Thủy