

**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: 355/2021/HC-PT

Ngày 07 tháng 6 năm 2021

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý nhà nước trong lĩnh
vực đất đai”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

Ông Lê Hoàng Tấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 6 năm 2021 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 122/2021/TLPT-HC ngày 04 tháng 02 năm 2021 về việc: “Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 68/2020/HC-ST ngày 17/11/2020 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 822/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

Địa chỉ: Số 229 đường L, Phường X, thành phố V, V.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng K - Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019): Ông Đặng Thành T, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Phòng 802 Tầng 8, Tòa nhà ACB, 111 H, Phường Y, TP.Vũng Tàu, tỉnh V.

2. *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Địa chỉ: Số 01 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch UBND tỉnh V (có văn bản xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc k - Phó chủ tịch UBND tỉnh V (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:*

- Ông Phan Văn M – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (có văn bản xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Tấn D- Trưởng phòng giá bồi thường và giải phóng mặt bằng Chi cục quản lý đất đai (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T - Phó trưởng phòng quy hoạch - kế hoạch - Chi cục quản lý đất đai, có mặt

3. *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân tỉnh V - Là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo của người đại diện hợp pháp của người khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn T có ông Đặng Thành T trình bày:* Công ty trách nhiệm hữu hạn T (sau đây viết tắt là Công ty TNHH T) đã thực hiện và hoàn thành các thủ tục pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư theo quy định pháp luật để được thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 824,2m² góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức T tại huyện C, tỉnh V để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch. Các thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai, được thực hiện cụ thể: Ngày 27 tháng 4 năm 1998, UBND huyện C thỏa thuận tại Thông báo số 31/TB.UB tạm giao cho Công ty TNHH T sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở công nhân viên. Ngày 01 tháng 3 năm 2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất tại Côn Đảo để lập dự án đầu tư tại Văn bản số 647/UB.VP; ngày 22/6/2001, Liên Sở Xây dựng - Sở Địa chính tỉnh V ban hành văn bản số 372/SXD-SDC giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH T thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình văn phòng làm việc công nhân và kho bãi.

Ngày 01/02/2002, UBND tỉnh V ban hành văn bản số 424/UB.VP chấp thuận chủ trương đầu tư và địa điểm cho Công ty TNHH T được thực hiện dự án đầu tư kinh doanh khu nhà ở (có thể kết hợp văn phòng làm việc).

Ngày 27/3/2002, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V ban hành Văn bản số 413/KHĐT xác nhận dự án của Công ty TNHH T không sử dụng vốn ngân sách và các nguồn vốn qua ngân sách nên theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐCP ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ, việc đầu tư dự án do Công ty TNHH T tự quyết định thực hiện và đề nghị UBND tỉnh V xem xét giải quyết các thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất hoặc giao đất để thực hiện dự án.

Ngày 23/4/2002, UBND huyện C ban hành văn bản số 154/UB.KT về việc đồng ý giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH T đầu tư xây dựng khu nhà ở tại huyện C. Theo đó, UBND huyện C đồng ý với đề nghị của Công ty TNHH T về việc thuê đất tại Côn Đảo để sử dụng đầu tư xây dựng kinh doanh khu nhà ở trên địa bàn huyện C. Ngày 11/6/2002, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành văn bản số 410/XD-KTQH xác định lại ranh mốc phía mặt tiền đường Tôn Đức

Thăng nói dài Công ty TNHH T xin đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng tại Côn Đảo.

Ngày 23/7/2003, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 670/XD-KTQH thống nhất phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể; hình thức, kiến trúc và quy mô công trình của dự án. Ngày 19/8/2003, Phòng Kinh tế của UBND huyện C đã ban hành văn bản số 332/CV.KT xác nhận nguồn gốc đất để Công ty TNHH T lập hồ sơ thủ tục xin thuê đất và tổ chức thực hiện dự án đầu tư. Ngày 11/6/2004, UBND huyện C ban hành văn bản số 318/UB.VP đồng ý cho Công ty TNHH T được đổi tên dự án đầu tư văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi thành dự án đầu tư với tên mới là xây dựng biệt thự lưu trú du lịch, văn phòng làm việc và thống nhất địa điểm thực hiện dự án cho Công ty TNHH T.

Ngày 17/12/2008, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 3249/SXD-KTQH xác định dự án của Công ty TNHH T vẫn phù hợp với quy hoạch đã điều chỉnh của huyện C. Năm 2009, Công ty TNHH T đã được bàn giao mốc ranh giới của khu đất để thực hiện dự án với sự chứng kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện C. Ngày 12/6/2009, đại diện của Công ty TNHH T và đại diện của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh V đã lập Biên bản kiểm tra kỹ thuật hồ sơ khu đất. Ngày 19/6/2009, Công ty TNHH T đã nộp bộ hồ sơ xin thuê 1.314,4m² đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện C.

Ngày 31/10/2012, Sở Xây dựng tỉnh V đã ban hành văn bản số 1805/SXD-KTQH xác nhận dự án biệt thự du lịch kết hợp văn phòng làm việc của Công ty TNHH T là phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2011. Ngày 27/11/2012, UBND huyện C đã ban hành văn bản số 1696/UBND-TNMT ghi nhận vị trí thực hiện dự án của Công ty TNHH T được quy hoạch nằm trong đất dịch vụ du lịch cộng đồng và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Công ty TNHH T được thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã có văn bản số 3627/STNMT - CCQLĐĐ kiến nghị UBND tỉnh V cho phép Công ty TNHH T được thuê 1.314,4m² đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc, khu biệt thự du lịch không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 22/01/2013, UBND tỉnh V ban hành văn bản số 494/UBND-VP tiếp tục chấp thuận cho Công ty TNHH T được thuê 1.314,4m² đất tại góc đường Nguyễn Đức Thuận - Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V. Tuy nhiên, đến ngày 07/5/2013, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản thông báo số 2885/UBND-VP về việc tạm ngừng triển khai đối với các dự án chưa triển khai xây dựng trên địa bàn huyện C. Ngày 10/3/2014, UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành văn bản số 1421/UBND-VP yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại văn bản 494/UBND-VP ngày 22/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho Công ty TNHH T được thuê 1.314,4m² đất tại góc đường Nguyễn Đức Thuận – Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch.

Ngày 30/5/2016, Công ty TNHH T được các cơ quan thẩm quyền (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện C) bàn giao mốc ranh giới khu đất và diện tích sau khi trừ theo ranh quy hoạch là 824,2m². Ngày 30/9/2016, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng ký đất đai tỉnh V, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đảo, Công ty TNHH T đã khảo sát hiện trạng khu đất.

Ngày 14/6/2017, Công ty TNHH T đã có văn bản số 27/VPCT đề nghị được ký kết hợp đồng thuê lô đất 824,4m² không thông qua đấu giá để thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

Ngày 19/6/2017, UBND huyện C ban hành văn bản số: 1448/UBND-TNMT xác nhận rằng toàn bộ phần diện tích nằm trong dự án 824,2m² và phần diện tích trừ mở đường theo quy hoạch và 417,0m² để đầu tư xây dựng văn phòng và biệt thự du lịch tại huyện C của Công ty T là đất sạch; hiện trạng trên đất có căn nhà tạm và một số tài sản khác hiện nay do Công ty TNHH T quản lý, sử dụng; ngoài ra trên đất không có bất kỳ tài sản của hộ gia đình, cá nhân nào khác, đất sử dụng ổn định lâu dài và không có tranh chấp.

Ngày 11/7/2017, UBND tỉnh V đã có văn bản số 6360/UBND-VP chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu, đề xuất trình UBND tỉnh về việc thuê đất của Công ty TNHH T.

Ngày 12/6/2019, UBND tỉnh V có văn bản số 5656/UBND-VP chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu, đề xuất trình UBND tỉnh về việc thuê đất của Công ty TNHH T.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 4022/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung kiến nghị của Công ty TNHH T xin giao 824,2m² đất tại huyện C để thực hiện dự án Xây dựng khu biệt thự lưu trú du lịch và văn phòng làm việc không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện C cập nhật nội dung này để quản lý, giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai đấu giá khu đất trên theo quy định.

Ngày 30/7/2019, UBND tỉnh V ban hành Văn bản số 7499/UBND-VP thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V tại Văn bản số 4022/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/7/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V về việc Công ty TNHH T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C, tỉnh V. Theo đó, trả lời kiến nghị của Công ty TNHH T về việc xin thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức Thắng - Nguyễn Đức Thuận, huyện C, tỉnh V để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch là không có cơ sở xem xét.

Không đồng ý với nội dung văn bản số 7499/UBND-VP, Công ty TNHH T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C; Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu

đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức Tthuộc huyện C để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch.

Căn cứ pháp lý cho yêu cầu khởi kiện là điểm a khoản 1 Điều 110, điểm b khoản 2 Điều 118 của Luật đất đai năm 2013; Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư được ban hành kèm theo Nghị định 118/2015/NĐ-CP Ngày 12/11/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đầu tư năm 2014.

- *Tại văn bản ngày 10936/UBND-VP Ngày 06/10/2020 người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh V có ông Lê Ngọc k phó chủ tịch UBND tỉnh V có ý kiến:*

1. Về chủ trương dự án: Ngày 27 tháng 4 năm 1998, UBND huyện C thỏa thuận tại Thông báo số 31/TB.UB tạm giao cho Công ty TNHH T sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở công nhân viên. Ngày 01 tháng 3 năm 2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất tại Côn Đảo để lập dự án đầu tư tại Văn bản số 647/UB.VP. Ngày 22 tháng 6 năm 2001, Liên Sở Xây dựng - Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH T lập dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi tại Văn bản số 372/SXD-SĐC. Cùng ngày 22 tháng 6 năm 2001, Sở Xây dựng cấp chứng chỉ quy hoạch cho Công ty TNHH T tại Văn bản số 392/CCQH.

Ngày 07 tháng 5 năm 2004, Công ty TNHH T có văn bản số 63/CVQT xin được tiếp tục thực hiện dự án xây dựng biệt thự lưu trú du lịch và Văn phòng làm việc và được UBND huyện C đồng ý cho Công ty TNHH T được đổi tên dự án đầu tư Văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi thành dự án đầu tư với tên mới là xây dựng biệt thự lưu trú du lịch và Văn phòng làm việc tại Văn bản số 318/UB.VP ngày 11/6/2004. Ngày 25 tháng 9 năm 2012, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Thông báo số 248/TB-UBND về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết 04 kiến nghị của Công ty TNHH T (ngày 24 tháng 9 năm 2012).

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, ngày 27/12/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 3627/STNMT- CCQLĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH T để đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc Công ty, khu biệt thự du lịch tại huyện C. Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép Công ty TNHH T thuê 1.314,4m² đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng: Văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch mà không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 22 tháng 01 năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 494/UBND-VP chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê 1.314,4m² đất tại góc đường Nguyễn Đức Thuận - Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3627/STNMT-CCQLĐĐ nêu trên. Ngày 10 tháng 3 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 1421/UBND-VP chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 494/UBND-VP ngày 22/01/2013. Ngày 01 tháng 4 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 2900/UBND-VP và Văn bản số 5656/UBND-VP ngày 12 tháng 6 năm 2019 giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện C, các Sở ngành liên quan xem xét, tham mưu Ủy

ban nhân dân tỉnh giải quyết, có văn bản trả lời cho đơn vị đúng quy định của pháp luật”.

Ngày 12 tháng 7 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 4022/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung kiến nghị của Công ty TNHH T xin giao 824,2m² đất tại huyện C để thực hiện dự án Xây dựng khu biệt thự lưu trú du lịch và văn phòng làm việc không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là không có cơ sở xem xét; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện C cập nhật nội dung này để quản lý, giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ, giao nguyên và Môi trường tổ chức triển khai đấu giá khu đất trên theo quy định.

Ngày 30 tháng 7 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 7499/UBND-VP thống nhất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường là Văn bản số 4022/STNMT-CCQLĐĐ. Ngày 28 tháng 8 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 4928/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân huyện C rà soát các hồ sơ liên quan đến dự án để giải quyết theo thẩm quyền; đồng thời giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập thủ tục thu hồi đất, giao đất và thực hiện các thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, Công ty TNHH T có đơn kiến nghị gửi Tòa án nhân dân tỉnh V đề nghị hủy bỏ Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh; buộc Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê 824,2m² đất tại huyện C không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Ngày 30 tháng 3 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 1807/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tạm dừng triển khai đấu giá khu đất 824,2m² đất tại huyện C. Ngày 17 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 3712/UBND-VP thống nhất tạm dừng đấu giá theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1807/STNMT-CCQLĐĐ ngày 30 tháng 3 năm 2020. Như vậy, UBND tỉnh đã thống nhất tạm dừng triển khai đấu giá khu đất 824,2m² đất tại huyện C chờ bản án, quyết định có hiệu lực của cơ quan Tòa án.

2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐUBND ngày 12/3/2019, vị trí khu đất được quy hoạch đất thương mại, dịch vụ. Dự án có trong danh mục công trình thực hiện trong danh mục kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 12/3/2019.

3. Nguồn gốc, hiện trạng khu đất: Theo xác nhận của UBND huyện C tại Văn bản số 1448/UBNDTNMT ngày 19/6/2017, thì toàn bộ phần diện tích 824,2m² đất tại huyện C để đầu tư xây dựng Văn phòng và biệt thự du lịch của Công ty TNHH T là đất do nhà nước quản lý, đất sạch; hiện trạng trên đất có căn nhà tạm và một số tài sản gồm máy móc, vật tư xây dựng ... hiện nay do Công ty TNHH T đang quản lý, sử dụng.

4. Giải quyết các dự án có chủ trương trước ngày 01/7/2014 trên diện tích đất Nhà nước nhưng chưa có quyết định giao, thuê theo của UBND tỉnh: Ngày 28 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh V có Văn bản số 235/BC-UBND gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn tháo gỡ các vướng mắc về đất đai.

Ngày 27 tháng 4 năm 2018, Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 2132/BTNMT-TQQLĐĐ hướng dẫn giải quyết vướng mắc liên quan đến lĩnh vực đất đai: “6. Việc thu hồi đất, giao đất đối với trường hợp đất do Nhà nước quản lý nhưng doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật về đầu tư trước ngày 01/7/2014 (Điểm 6 Báo cáo số 235/BC-UBND). Theo nội dung tại Điểm 6 Báo cáo số 235/BC-UBND thì Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư để các doanh nghiệp thực hiện dự án trước ngày 01/7/2014 nhưng đến nay chưa được giải quyết thủ tục thu hồi đất, cho thuê đất. Do đó, căn cứ quy định tại Khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, trường hợp việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư là phù hợp với quy định pháp luật về đầu tư và việc sử dụng đất của các dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ trong trường hợp nhà đầu tư không có nguyện vọng tiếp tục đầu tư dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện chấm dứt hoạt động đầu tư, quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho Chủ đầu tư khác theo quy định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh V chỉ đạo rà soát việc chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư phải theo đúng quy định của Pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; rà soát việc sử dụng đất của từng dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết cụ thể đối với từng dự án theo đúng quy định”.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 5802/BKHĐT-PC về việc hướng dẫn một số thủ tục liên quan đến quy định của Pháp luật về đầu tư như sau: “1. Các dự án thuộc trường hợp tại khoản 2 Điều 45, khoản 1 Điều 46, khoản 1 Điều 47 Luật Đầu tư năm 2005 mà nhà đầu tư chưa thực hiện các thủ tục đăng ký đầu tư hoặc thẩm tra để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì không thuộc trường hợp được áp dụng quy định chuyển tiếp theo khoản 1 và khoản 2 Điều 74 Luật Đầu tư năm 2014; 2. Khoản 2 Điều 59 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định: Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thì hành có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Căn cứ quy định nêu trên, văn bản của UBND cấp tỉnh ủng hộ về nguyên tắc chủ trương thực hiện dự án đầu tư hoặc văn bản thỏa thuận địa điểm thực hiện dự án trước thời điểm 01/7/2014 không được coi là giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 118/2015/NĐCP...”

Ngày 24 tháng 10 năm 2017, Thường trực UBND tỉnh ban hành Thông báo số 591/TB-UBND (được điều chỉnh, bổ sung tại Văn bản số 10542/UBND-VP ngày 30 tháng 10 năm 2017), chỉ đạo như sau: *“Về nguyên tắc, đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu của nhà nước (được gọi là đất sạch), đủ điều kiện tổ chức bán đấu giá, thì phải tổ chức bán đấu giá, kể cả dự án đã có chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nhưng đến nay mới thực hiện các thủ tục đất đai. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, các ngành liên quan và UBND huyện, thành phố nơi có dự án rà soát lại nguồn gốc sử dụng đất, thời hiệu chủ trương đầu tư, năng lực tài chính đảm bảo đủ điều kiện thực hiện dự án, để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết phần diện tích đất công (đất sạch) trong dự án chưa đủ điều kiện tổ chức bán đấu giá, đúng quy định của pháp luật”*. Như vậy, theo chỉ đạo trên, đất công do nhà nước quản lý đủ điều kiện tổ chức bán đấu giá thì phải tổ chức bán đấu giá, kể cả dự án đã có chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Ngày 26/6/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến tại văn bản số 1828/SKHĐT-ĐT về chủ trương đầu tư: Theo nội dung văn bản số 926/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp; trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH T tại văn bản số 14/CV-QT ngày 16/01/2001, UBND tỉnh đã có văn bản số 674/UB.VP ngày 01/3/2001 chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất để lập dự án đầu tư Văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi; Liên Sở Xây dựng - Sở Địa chính thỏa thuận địa điểm tại văn bản số 372/SXD-SĐC ngày 22/6/2001. Theo đó, dự án thực hiện các thủ tục theo các quy định pháp luật tại thời điểm trên; về thủ tục phê duyệt dự án đầu tư: Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 về việc ban hành quy chế quản lý đầu tư và xây dựng và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế quản lý đầu tư và xây dựng của Chính phủ, tại khoản 1 Điểm 7 Điều 1 có nội dung: *“Các dự án sản xuất kinh doanh của tư nhân, tổ chức kinh tế không phải doanh nghiệp nhà nước, chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm về hiệu quả sản xuất, kinh doanh”*; việc đầu tư dự án do chủ đầu tư tự quyết định. Căn cứ Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư, thì việc cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư được thực hiện trên cơ sở Nhà đầu tư đề nghị và đáp ứng được các điều kiện ưu đãi theo quy định. Qua rà soát, Công ty TNHH T không thực hiện thủ tục đăng ký ưu đãi đầu tư đối với dự án này.

Từ năm 2005, Luật Đầu tư 2005 đã được ban hành và có hiệu lực ngày 01/7/2006, sau đó Luật Đầu tư 2014 được ban hành và có hiệu lực từ ngày 07/7/2015; tại Điều 74 Điều khoản chuyển tiếp quy định: *“1. Nhà đầu tư đã được cấp Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành được thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp. Trường hợp có yêu cầu, cơ quan đăng ký đầu tư cấp đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho nhà đầu tư; 2. Nhà đầu tư đã thực hiện dự án đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc thuộc diện phải 2 quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư. Trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng*

ký đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục theo quy định tại Luật này”. Và tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP có nội dung: “2. Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận tru đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư”.

Từ những nội dung trên UBND tỉnh nhận thấy diện tích 824,4m² đất là đất công do UBND huyện C quản lý; Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất để lập dự án tại Văn bản số 647/UB.VP ngày 01/3/2001, Liên Sở Xây dựng - Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH T lập dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi tại Văn bản số 372/SXD-SĐC. Tuy nhiên, những văn bản trên không được coi là giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ để áp dụng điểm b khoản 61 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Tại Thông báo số 591/TBUBND ngày 24/10/2017 thì diện tích 824,2m² đất này phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (theo Kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 12/3/2019, thì diện tích này thuộc trường hợp đấu giá). Do đó UBND tỉnh V đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh V tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 68/2020/HC-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính; điểm b khoản 61 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T.

- Hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2 m² đất tại huyện C.

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 824,2 m² tại góc đường Tôn Đức Thắng - Nguyễn Đức Thuận, huyện C để thực hiện dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

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

- Ngày 14/12/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T về việc yêu cầu hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2 m² đất tại huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh V có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh V có ý kiến: Khu đất có diện tích 824,2m² đất tại huyện C có nguồn gốc thuộc đất Nhà nước quản lý, Công ty TNHH T xin thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch là không phù hợp do không thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013; Văn bản 647/UB.VP ngày 01/3/2001 và Văn bản số 424/UB.VP ngày 01/02/2002 của UBND tỉnh không phải là Văn bản chấp thuận về chủ trương đầu tư mà là văn bản chấp nhận cho thuê đất, chấp nhận địa điểm thuê đất; Văn bản 494/UBND-VP ngày 22/01/2013 chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất không phải là văn bản chấp nhận chủ trương phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01/7/2014 mà là văn bản chấp nhận cho thuê đất không phù hợp với Điều 58 Luật đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định 181/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai do đó không thể thực hiện và cần khắc phục; Theo Hướng dẫn của Bộ kế hoạch và Đầu tư thì văn bản chấp nhận chủ trương số 674/UB.VP ngày 01/3/2001 của UBND tỉnh đối với dự án nêu trên tại thời điểm năm 2001 không được xem là giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của Luật đầu tư nên không được xem là chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư trước ngày 01/7/2014. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐUBND ngày 12/3/2019, vị trí khu đất được quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T. Giữ nguyên Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty TNHH T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C.

- Người khởi kiện công ty TNHH T có ông Đặng Thành T đại diện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm: Hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C; buộc Ủy ban nhân dân tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về yêu cầu kháng cáo của người bị kiện UBND tỉnh V: Kiểm sát viên đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng tàu. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh V hợp lệ, trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người bị kiện có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt người bị kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính.

[3] Đối tượng khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 3, Điều 32, 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[4] Trình tự, thủ tục và thẩm quyền ban hành Quyết định:

Công ty TNHH T có đơn đề nghị xin thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch tại huyện C.

Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2 m² đất tại huyện C đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo Luật đất đai năm 2013; Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2015.

[5] Tính hợp pháp của Quyết định bị khiếu kiện:

[5.1] Xét việc lập thủ tục và hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH T đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức Thắng- Nguyễn Đức Thuận tại huyện C, tỉnh V:

Quá trình lập hồ sơ, thủ tục xin thuê đất của Công ty TNHH T đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức T tại huyện C được thực hiện cụ thể như sau:

Công ty TNHH T có đơn xin thuê đất tại huyện Công Đảo. Ngày 27 tháng 4 năm 1998 UBND huyện C ban hành Thông báo số 31/TB.UB tạm giao cho Công ty TNHH T sử dụng đất vào mục đích xây dựng nhà ở công nhân viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2001, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Văn bản số 647/UB.VP chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất tại Côn Đảo để lập dự án đầu tư xây dựng văn phòng, khu nhà ở công nhân và kho bãi.

Ngày 22 tháng 6 năm 2001, Liên Sở Xây dựng - Sở Địa chính (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) ban hành Văn bản số 372/SXD-SĐC thỏa thuận địa điểm cho Công ty TNHH T lập dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi. Cùng ngày Ngày 22 tháng 6 năm 2001, Sở Xây dựng cấp chứng chỉ quy hoạch cho Công ty TNHH T tại Văn bản số 392/CCQH.

Ngày 01/02/2002, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành văn bản số 424/UB.VP chấp thuận việc công ty TNHH T lập dự án đầu tư, kinh doanh khu nhà ở (có thể kết hợp văn phòng làm việc) tại địa điểm như đề nghị của Sở Xây dựng.

Ngày 27/3/2002, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V ban hành Văn bản số 413/KHĐT xác nhận dự án của Công ty TNHH T phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh; không sử dụng vốn ngân sách và các nguồn vốn qua ngân sách nên theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP Ngày 08/7/1999 và Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ, việc đầu tư dự án do Công ty TNHH T tự quyết định và thực hiện. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V đề nghị UBND tỉnh V xem xét giải quyết các thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất hoặc giao đất để thực hiện dự án.

Ngày 23/4/2002, UBND huyện C ban hành văn bản số 154/UB.KT đồng ý với đề nghị của Công ty TNHH T về việc thuê đất tại Côn Đảo để sử dụng đầu tư xây dựng kinh doanh khu nhà ở trên địa bàn huyện C.

Ngày 11/6/2002, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành văn bản số 410/XD-KTQH xác định lại ranh mốc phía mặt tiền đường Tôn Đức Thắng nối dài đất để Công ty TNHH T xin đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng tại Côn Đảo. Ngày 23/7/2003, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành văn bản số 670/XD-KTQH thống nhất phương án quy hoạch mặt bằng tổng thể, hình thức, kiến trúc và quy mô công trình của dự án.

Ngày 19/8/2003, Phòng Kinh tế của UBND huyện C đã ban hành văn bản số 332/CV.KT xác nhận nguồn gốc đất để Công ty TNHH T lập hồ sơ thủ tục xin thuê đất và tổ chức thực hiện dự án đầu tư.

Ngày 07/5/2004 Công ty TNHH T tiếp tục có văn bản số 63/CV.QT xin tiếp tục thực hiện dự án xây dựng biệt thự lưu trú du lịch và văn phòng làm việc. Ngày 11/6/2004, UBND huyện C ban hành văn bản số 318/UB.VP đồng ý cho Công ty TNHH T được đổi tên dự án đầu tư văn phòng làm việc, nhà ở công nhân và kho bãi thành dự án đầu tư với tên mới là xây dựng biệt thự lưu trú du lịch và văn phòng làm việc và thống nhất địa điểm thực hiện dự án cho Công ty TNHH T. Ngày 17/12/2008, Sở Xây dựng ban hành văn bản số 3249/SXD-KTQH xác định dự án của Công ty TNHH T vẫn phù hợp với quy hoạch đã điều chỉnh của huyện C.

Sau đó, Công ty TNHH T đã được bàn giao mốc ranh giới của khu đất để thực hiện dự án với sự chứng kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và UBND huyện C.

Ngày 12/6/2009, đại diện của Công ty TNHH T và đại diện của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã lập biên bản kiểm tra kỹ thuật hồ sơ khu đất.

Đến ngày 15/6/2009, Công ty TNHH T đã nộp bộ hồ sơ xin thuê 1.314,4m² đất để xây dựng văn phòng làm việc Công ty và khu biệt thự du lịch tại đường Ngô Gia Tự, huyện C.

Ngày 11/10/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành văn bản số 2897/STNMT-CCQLĐĐ lấy ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và UBND huyện C về hồ sơ xin thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

của Công ty TNHH T. Ngày 31/10/2012, Sở Xây dựng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành văn bản số 1805/SXD-KTQH xác nhận dự án biệt thự du lịch kết hợp với văn phòng làm việc của Công ty TNHH T là phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 151/QĐ-TTg ngày 05/9/2011; ngày 27/11/2012, UBND huyện C đã ban hành văn bản số 1696/UBND-TNMT ghi nhận vị trí thực hiện dự án của Công ty TNHH T được quy hoạch nằm trong đất dịch vụ du lịch cộng đồng và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Công ty TNHH T được thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 27/12/2012 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã có văn bản số 3627/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho phép Công ty TNHH T được thuê 1,314,4m² đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc, khu biệt thự du lịch không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất vì dự án thuộc trường hợp được thuê đất không phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài Nguyên và Môi trường, Ngày 22/01/2013, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Văn bản số 494/UBND-VP chấp thuận cho Công ty TNHH T được thuê 1.314,4m² đất tại góc đường Nguyễn Đức Thuận - Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch.

Ngày 07/5/2013 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Thông báo số 2885/UBND-VP về việc tạm ngừng triển khai đối với dự án chưa triển khai xây dựng trên địa bàn huyện C. Đến ngày 10/3/2014 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 1421/UBND-VP chỉ đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 494/UBND-VP cho Công ty TNHH T được thuê 1.314,4m² đất tại góc đường Nguyễn Đức Thuận - Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch.

Như vậy, Công ty TNHH T đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan về đất đai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng biệt thự du lịch kết hợp với văn phòng làm việc theo quy định của pháp luật để được thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được UBND huyện C đồng ý và giới thiệu địa điểm thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của huyện C; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã có văn bản đề nghị UBND tỉnh V cho phép Công ty TNHH T được thuê 1,314,4m² đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện C để đầu tư xây dựng văn phòng làm việc, khu biệt thự du lịch không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất vì dự án thuộc trường hợp được thuê đất không phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. UBND tỉnh V có văn bản chấp nhận chủ trương đầu tư phù hợp với pháp luật đầu tư; Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản xác nhận dự án của Công ty TNHH T không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước mà do công ty tự quyết định thực hiện và đề nghị UBND tỉnh xem xét giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án. Việc nộp hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH T phù hợp theo quy định tại Điều 3 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

[5.2] Xét hiện trạng sử dụng khu đất 824,2m² đất tại huyện C:

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH T khai rằng khu đất 824,2m² tại huyện C hiện do Công ty TNHH T quản lý sử dụng từ năm 1998 và Công ty có đóng tiền thuê đất từ năm 1998 đến năm 2009 nên yêu cầu được thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch tại huyện C mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Xét lời khai của người đại diện của Công ty TNHH T phù hợp với xác nhận của UBND huyện C tại Văn bản số 1448/UBND-TNMT ngày 19/6/2017: “Toàn bộ phần diện tích 824,2m² đất tại huyện C để đầu tư xây dựng Văn phòng và biệt thự du lịch của Công ty TNHH T là đất do nhà nước quản lý, đất sạch; hiện trạng trên đất có căn nhà tạm và một số tài sản như: máy móc, vật tư xây dựng ...hiện nay do Công ty TNHH T đang quản lý, sử dụng; ngoài ra trên đất không có bất kỳ tài sản của hộ gia đình, cá nhân nào khác và đất sử dụng không có tranh chấp”.

[5.3] Xét ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho rằng Công ty TNHH T xin thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch tại huyện C không thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013. Hội đồng xét thấy:

Sau khi Công ty TNHH có đơn xin thuê đất, được UBND huyện C chấp thuận và bàn giao địa điểm từ năm 1998. UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũng đã có văn bản chấp thuận cho Công ty TNHH T thuê đất tại Côn Đảo để lập dự án đầu tư xây dựng văn phòng, khu nhà ở công nhân và kho bãi. Sở Xây dựng ban hành văn bản số 3249/SXD-KTQH ngày 17/12/2008 xác định dự án của Công ty TNHH T vẫn phù hợp với quy hoạch đã điều chỉnh của huyện C. Ngày 31/10/2012, Sở Xây dựng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành văn bản số 1805/SXD-KTQH xác nhận dự án biệt thự du lịch kết hợp với văn phòng làm việc của Công ty TNHH T là phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 151/QĐ-TTg ngày 05/9/2011. Ngày 27/11/2012, UBND huyện C đã ban hành văn bản số 1696/UBND-TNMT ghi nhận vị trí thực hiện dự án của Công ty TNHH T được quy hoạch nằm trong đất dịch vụ du lịch cộng đồng và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Công ty TNHH T được thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm Công ty TNHH T gửi văn bản xin thực hiện dự án đầu tư xây dựng văn phòng làm việc công ty, khu biệt thự du lịch tại huyện C phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất tại huyện C.

Theo điểm a khoản 2 Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP Ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 quy định: “Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;...”.

Tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai 2003 quy định: Người sử dụng đất mà Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất được miễn, giảm tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất trong các trường hợp sau đây: “ a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;”;

Nghị định số 108/2005/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư năm 2005 xác định huyện C là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được xác định là địa bàn được ưu đãi đầu tư (Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định 108/2005/NĐ-CP).

Tại điểm b Khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013 quy định không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất khi sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật đất đai.

Điểm a khoản 1 Điều 110 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện khi sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”.

Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư năm 2014 thì huyện C là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được xác định là địa bàn được ưu đãi đầu tư (Phụ lục II Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư ban hành kèm theo Nghị định 118/2015/NĐ-CP).

Xét thấy Công ty TNHH T lập thủ tục hồ sơ xin thuê đất tại huyện C là địa bàn được ưu đãi đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án biệt thự du lịch kết hợp với văn phòng làm việc là phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2003, 2013 và Luật Đầu tư năm 2005 và Luật đầu tư năm 2014. Nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh V cho rằng khu đất có diện tích 824,2m² đất tại huyện C có nguồn gốc thuộc đất Nhà nước quản lý, Công ty TNHH T xin thuê đất không thuộc trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật đất đai năm 2013 là chưa phù hợp với nhận định trên.

Đối với việc UBND tỉnh V cho rằng các Văn bản 647/UB.VP Ngày 01/3/2001; Văn bản số 424/UB.VP Ngày 01/02/2002 và Văn bản 494/UBND-VP Ngày 22/01/2013 của UBND tỉnh V không phải là văn bản chấp nhận chủ trương trước ngày 01/7/2014 mà là văn bản chấp nhận cho thuê đất không phù hợp với Điều 58 Luật đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định 181/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai, không được xem là giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư năm 2014 nên không thuộc phạm vi điều chỉnh tại điểm 6 khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP Ngày ngày 06/01/2017.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 59 Nghị định 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ Quy định đối với dự án đầu tư thực hiện trước ngày Luật Đầu tư năm 2014 đã quy định: “1. Nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện dự án đầu tư theo Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành; 2. Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư,

Giấy chứng nhận đầu tư hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý như Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; 3. Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư đối với các dự án đầu tư đã thực hiện hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cho phép thực hiện trước ngày Luật Đầu tư có hiệu lực thi hành”.

Và tại khoản 61 Điều 2 Bổ sung Điều 100a của Nghị định số 01/2007/NĐ-CP ngày 06/01/2017 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai quy định: “6. Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất”.

Do Công ty TNHH T xin thuê đất đối với khu đất 824,2m² đất tại huyện C thực hiện dự án đầu tư xây dựng đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận; được Sở Xây dựng xác định dự án đầu tư phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng huyện C được Chính phủ phê duyệt; Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh bàn giao mốc giới, ranh giới khu đất để thực hiện dự án có sự chứng kiến và đồng ý của UBND huyện C nên thuộc trường hợp thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định khoản 61 Điều 2 của Nghị định số 01/2007/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH T, hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh V về việc Công ty TNHH T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Đối với việc thực hiện nhiệm vụ công vụ: Bản án sơ thẩm tuyên buộc UBND tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức Thắng - Nguyễn Đức Thuận, huyện C không qua đấu giá là chưa phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 192 Luật tổ tụng hành chính vì Hội đồng xét xử chỉ có thẩm quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính bị khởi kiện và tuyên buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, việc thực hiện thủ tục cho thuê đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức Thắng - Nguyễn Đức Thuận, huyện C để Công ty TNHH T thực hiện dự án đầu tư là thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho đúng: Buộc UBND tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức T tại huyện C để thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật như đã phân tích trên.

[7] Từ những nhận định trên, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Không chấp nhận kháng cáo của UBND tỉnh V; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 68/2020/HC-ST ngày

17/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh V. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T, hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của UBND tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2m² đất tại huyện C; buộc UBND tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty TNHH T thuê đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức T tại huyện C để thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân tỉnh V phải chịu án phí hành chính phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 349 Luật tổ tụng hành chính và khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[9] Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241, Điều 349 của Luật tổ 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo Ủy ban nhân dân tỉnh V. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số: 68/2020/HC-ST ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; Điều 118 Luật đất đai năm 2013; điểm 6 khoản 61 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

- Hủy Văn bản số 7499/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T xin thuê 824,2 m² đất tại huyện C.

- Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh V thực hiện thủ tục cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T thuê đất đối với khu đất 824,2m² tại góc đường Tôn Đức T - Nguyễn Đức T tại huyện C để thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân tỉnh V phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm. Được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007365 ngày 28/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V. Ủy ban nhân dân tỉnh V đã nộp xong án phí hành chính phúc thẩm.

3. Quyết định khác của án sơ thẩm về án phí hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án, PQH.

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

Trần Thị Thúy Hồng