

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 22/2023/DS-GĐT

Ngày 07/6/2023

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất và yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất*”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào.

Các Thẩm phán: ông Phạm Tấn Hoàng và ông Lê Phước Thanh.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 07/6/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*Tranh chấp yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất và yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất*”; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Văn C, sinh năm 1950 (chết) và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1953; địa chỉ: số 35/9B, đường N, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Châu:

+ Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1953;

+ Anh Lê Anh T, sinh năm 1981;

+ Chị Lê Thị Ngọc Bích, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: số 35/9B, đường N, phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn L (trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn L); địa chỉ: khu phố N, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên; địa chỉ: số 7, đường Đ, phường 6, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

+ Công ty L1 (Công ty L1 bị tuyên bố phá sản theo Quyết định số 02/QĐ-TKT ngày 08/11/2013 của TAND tỉnh Phú Yên; địa chỉ: số 55 Quốc lộ 1A (nay là đường N), phường 2, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

+ Cục thuế tỉnh Phú Yên; địa chỉ: số 385, đường N1, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

+ Ông Lê Văn H1 - nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên;

+ Ông Nguyễn Văn T1 - nguyên Cục Trưởng cục thuế tỉnh Phú Yên;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn do bà Đỗ Thị H đại diện trình bày:*

Nguồn gốc diện tích 7.509,1m² đất tọa lạc tại Khu phố N1, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên đang tranh chấp là do Doanh nghiệp N; vợ chồng Bà (ông Lê Văn C (chết), bà Đỗ Thị H) là chủ Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng từ Trạm thực phẩm cấp 1 Tuy Hòa thuộc Công ty thực phẩm Nam Trung Bộ và toàn bộ tài sản gắn liền với đất vào ngày 26/11/1994 với số tiền chuyển nhượng là 99.000.000 đồng. Ngoài số tiền chính thức trong hợp đồng, nguyên đơn còn phải trả những chi phí thực tế khác để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được sự chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ông Lê Văn H1 tại bút phê ngày 07/7/1995 “miễn tiền chuyển quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp”.

Sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản, Bà đã thực hiện các thủ tục theo quy định và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 26 vào ngày 18/7/1995, theo đó gia đình Bà được quyền sử dụng diện tích công trình 1.803m² trên diện tích 7.018m² đất, không hạn chế thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, Bà đầu tư nhiều hạng mục công trình trên đất, tài sản có giá trị trên 4.600.000.000 đồng.

Vì nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của Trạm thực phẩm cấp 1 Tuy Hòa nên việc Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên buộc Doanh nghiệp N chuyển sang hình thức từ nộp thuế sử dụng đất sang hình thức thuê đất, nộp tiền thuê đất theo Quyết định 1418/UB-ĐC ngày 23/9/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh là không đúng theo quy định Luật đất đai hiện hành được quy định tại Điều 32 Nghị định 85/NĐ-CP ngày 17/12/1996 của Chính Phủ “Tổ chức đang sử dụng đất có nguồn gốc từ đất ở của hộ gia đình, cá nhân sử dụng hợp pháp sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng diện tích đất đó để làm văn phòng, nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh thì không phải chuyển sang hình thức thuê đất, tổ chức đó vẫn nộp thuế nhà đất theo quy định của pháp luật” và quy định tại khoản 3 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ “Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì được thực hiện các quyền được quy định tại Nghị định này, không phải lập hồ sơ thuê đất của Nhà nước”, nguyên đơn đã thực hiện quyền khiếu nại liên tục từ

năm 1998 đến khi nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất nhưng chưa được cơ quan hành chính chấp thuận nên khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, tại Quyết định số 97 ngày 08/01/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cho rằng đã hủy bút phê của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ông Lê Văn H1 tại Thông báo số 347 ngày 07/8/1998, nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh không cung cấp Thông báo số 347 cho nguyên đơn và nguyên đơn không biết về văn bản này. Sau đó, Bà tiếp tục tiến hành thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp và khiếu nại Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc yêu cầu Doanh nghiệp chuyển sang hình thức thuê đất, đến khi khởi kiện thì diện tích đất vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai và cũng không có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất này. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh cho rằng đã ban hành quyết định Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 về việc thu hồi đất thu hồi đất của Doanh nghiệp N là hợp thức hóa mâu thuẫn với Quyết định số 97 ngày 08/01/2001 có nội dung “đề nghị Doanh nghiệp N tiếp tục tiến hành thủ tục thuê đất”, trong quá trình khiếu nại Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên không giao quyết định thu hồi đất cho Doanh nghiệp N biết để thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Do việc sản xuất kinh doanh bị thua lỗ nên Bà chấp nhận giao toàn bộ tài sản trên đất cho Trung tâm giao dịch Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh thị xã Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên bán để thu hồi nợ. Trong quá trình bán đấu giá tài sản trên đất, Doanh nghiệp N vẫn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét đến giá trị quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp vì Công ty L1 trúng đấu giá tài sản trên đất, không bao gồm quyền sử dụng đất.

Do đó, Bà khởi kiện yêu cầu Toàn án giải quyết buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L (trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn L) trả lại quyền sử dụng đất 7.509,1m² mà Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đã cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê hoặc trả bằng giá trị với đơn giá 2.800.000 đồng/m².

Tại đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 08/7/2018 và ngày 25/6/2019, Bà yêu cầu: Hủy Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc thu hồi đất của Doanh nghiệp N; yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn L và Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên trả lại diện tích đất 7.509,1m². Riêng 05 cây xanh và tiền hỗ trợ di dời của 05 hộ dân Bà không yêu cầu.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn L trình bày:

Năm 2006, Công ty Trách nhiệm hữu hạn L, nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn L (sau đây viết tắt là Công ty L) mua lại tài sản của Công ty L1 thông qua đấu giá của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên. Đến ngày 20/12/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định 2135/QĐ-UBND về việc thu hồi

đất của Công ty L1 cho Công ty L thuê đất để xây dựng công trình sản xuất công nghiệp, kho hàng với diện tích 7.509,1m² theo Hợp đồng thuê đất số 496/HĐTD, với thời hạn 50 năm; Công ty L không hề biết Doanh nghiệp N là ai. Tài sản gắn liền với đất do Công ty L mua của Công ty L1 và quyền sử dụng đất được Công ty L thuê của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên là đại diện chủ sở hữu, do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Công ty L1 (Công ty L1 bị tuyên bố phá sản theo Quyết định số 02/QĐ-TKT ngày 08/11/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên).* Không có người tham gia tố tụng; không có ý kiến trình bày.

+ *Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên trình bày:*

Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Khánh (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa). Ngày 28/11/1985, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Khánh cấp diện tích đất nêu trên cho Công ty thực phẩm Công nghệ Đà Nẵng để xây dựng kho đường Tuy Hòa thuộc Trại thực phẩm cấp 1 theo Quyết định số 1127/QĐ. Năm 1998, Trại thực phẩm cấp 1 được sáp nhập vào Công ty thực phẩm Nam Trung Bộ. Do Công ty Nam Trung Bộ bị giải thể nên ngày 26/11/1994, Công ty Nam Trung Bộ sang nhượng toàn bộ cơ sở Trại thực phẩm cấp 1 Tuy Hòa cho Doanh nghiệp N; trong đó có 05 nhà ở tập thể cán bộ công nhân viên chức với số tiền 99.000.000 đồng (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không có cây hoa sữa - Biên bản Hội đồng định giá tài sản ngày 07/8/1999).

Tại Thông báo số 152/UB-ND ngày 13/6/1995 nêu “đối với giá trị quyền sử dụng đất, bên mua phải nộp vào ngân sách tỉnh theo mức giá và giá chuẩn hiện hành ở tỉnh Phú Yên”. Tại tờ trình số 06/DN ngày 01/7/1995 của Doanh nghiệp N xin miễn nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên duyệt, nên việc Doanh nghiệp N cho rằng Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cho miễn giá trị quyền sử dụng đất là không đúng.

Theo Quyết định 1418/UB-ĐC ngày 23/9/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên thì Doanh nghiệp N thuộc đối tượng ký hợp đồng thuê đất. Đoàn Thanh tra kiến nghị truy thu tiền thuê đất với số tiền 17.418.400 đồng và yêu cầu Doanh nghiệp N ký hợp đồng thuê đất nhưng Doanh nghiệp không thực hiện, nên quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sở hữu Nhà nước. Ngày 16/12/1997, Cục Thuế tỉnh Phú Yên ra văn bản số 566 CT/TNN yêu cầu khấu trừ số tiền trước bạ đất 7.969.500 đồng vào tiền thuê đất (nhỏ hơn số tiền thuê đất). Ngày 07/8/1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ra Thông báo số 347/TB-UBND hủy bút phê ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên. Do làm ăn thua lỗ nên Doanh nghiệp N đồng ý giao toàn bộ cơ sở nhà máy mì

Fufoon cho Trung tâm giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thị xã Tuy Hòa và Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản theo Quyết định số 57 ngày 08/7/1999 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đến ngày 21/12/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định số 3508/QĐ-UB về việc thu hồi đất Doanh nghiệp N và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty L1 và tại Điều 3 có ghi: đối tượng thuê đất và bị thu hồi đất (Doanh nghiệp N), nơi nhận ghi như Điều 3. Ngày 07/7/2004, Công ty L1 bị tuyên bố phá sản theo Quyết định số 01/QĐ-TKT của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Ngày 29/12/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quyết định 2135/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty L1 và cho Công ty L thuê đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng là đúng quy định.

Quá trình chuyển nhượng, bán đấu giá, bàn giao tài sản phát mãi, chuyển nhượng, thu hồi đất, cho thuê đất từ tháng 7/1999 cho đến trước khi giải quyết vụ án đang tranh chấp quyền sử dụng đất đều được thực hiện công khai, nguyên đơn không có ý kiến, khiếu nại gì và cũng không có khiếu nại về việc thu hồi đất, cho thuê đất theo Quyết định số 3508, cũng như yêu cầu bồi thường 05 cây hoa sữa. Do đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị Tòa án không công nhận việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty L và Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên trả lại đất cho ông Châu, bà Hòa.

- *Cục Thuế tỉnh Phú Yên trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn C, bà Đỗ Thị H.

1. *Hủy Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của UBND tỉnh Phú Yên về việc “thu hồi đất của Doanh nghiệp thương mại tư nhân Châu Ngọc Tuấn giao cho Công ty Lương thực tỉnh Phú Yên” vì vi phạm nghiêm trọng về trình tự, thủ tục thu hồi đất.*

2. *Vì Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của UBND tỉnh Phú Yên bị hủy nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 701038 cấp ngày 21/12/2000, UBND tỉnh Phú Yên cấp cho Công ty Lương thực tỉnh Phú Yên, Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 20/12/2006 của UBND tỉnh Phú Yên về việc “thu hồi đất của Công ty Lương thực tỉnh Phú Yên cho Công ty TNHH L (nay là Công ty TNHH L)” và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 557503 cấp ngày 30/9/2006, UBND tỉnh Phú Yên cấp cho Công ty TNHH L không còn có hiệu lực pháp luật, cũng bị hủy, sẽ thực hiện lại sau khi có quyết định thu hồi đất của Doanh nghiệp thương mại N.*

3. *Yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn sẽ được xem xét giải quyết khi tiến hành thu hồi đất theo quy định của pháp luật.*

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

- Ngày 28/10/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên có văn bản đề nghị kháng nghị theo thủ tục tái thẩm bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/KNGĐT-VKS-DS ngày 04/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử lại sơ thẩm; với lý do: *Bản dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn C, bà Đỗ Thị H, hủy Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của UBND tỉnh Phú Yên về việc thu hồi đất của Doanh nghiệp N, nhưng lại không giải quyết yêu cầu đòi Công ty TNHH Long Sơn và UBND tỉnh Phú Yên trả lại diện tích đất 7.509,1m² hiện nay Công ty TNHH Long Sơn đang thuê của UBND tỉnh Phú Yên là chưa giải quyết triệt để vụ án, bản án không thể thi hành được.*

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét thấy: Tại Đơn khởi kiện ngày 28/10/2013 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (do bà Đỗ Thị H làm đại diện) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn L (trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn L) trả lại quyền sử dụng đất 7.509,1m² mà Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đã cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn L thuê hoặc trả bằng giá trị với đơn giá 2.800.000 đồng/m² và yêu cầu hủy Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc thu hồi đất của Doanh nghiệp N.

Tại Bản dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên hủy Quyết định số 3508/QĐ-UB ngày 21/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc thu hồi đất của Doanh nghiệp N, nhưng không giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Long Sơn và Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên trả lại diện tích 7.509,1m² là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có cơ sở.

Tuy nhiên, xét thấy sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên, nguyên đơn bà Đỗ Thị H có đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 12/2021/TLST-DS ngày 15/01/2021 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”; giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị H và bị đơn Công ty TNHH L. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/KNGĐT-VKS-DS ngày 04/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Tòa án nhân dân thành phố T (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tào

