

**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: 812/2022/HC-PT

Ngày 26 tháng 9 năm 2022.

V/v: “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định cho 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 V Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, 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 387/2022/TLPT-HC ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý Nhà nước về đất đai thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyết định cho thuê đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2022/HC-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1801/2022/QĐPT-HC ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện:

1/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1958 (có mặt).

2/ Bà Đỗ Hồng Ph, sinh năm 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ S, ấp Rạch H, xã Hàm N, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Luật sư Phạm Văn C – Văn phòng Luật sư Phạm Văn C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Địa chỉ: Số BB Hùng V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

- Người bị kiện:

Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Minh Th – Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh Kiên G (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Nh – Phó Chủ tịch UBND tỉnh Kiên G (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số S1, đường Nguyễn Công Tr, phường Vĩnh Th, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

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

Ông Phùng Quốc B – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Địa chỉ: Số M đường Nguyễn Trung Tr, phường An H, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ban Quản lý khu kinh tế Phú Q, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Trưởng Ban quản lý khu kinh tế Phú Q (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C – Trưởng phòng Đất đai – Xây dựng thuộc Ban quản lý kinh tế Phú Q (vắng mặt).

Địa chỉ: Số MB, đường Nguyễn Chí Th, khu phố N, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H – Chủ tịch UBND thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, đường B, khu phố H, phường Dương Đ, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang

3. Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ - T (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Nguyễn Bảo Tr – Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Vũ Thị Nh, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số BBC Quốc lộ MB, phường Hiệp Bình Ph, Thành phố Thủ Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ - T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện - bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph trình bày:

Năm 2006 - 2007 bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph nhận chuyển nhượng và khai khẩn khoảng 374.750,6m² tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang. Cụ thể nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S diện tích 55.623,2m² vào ngày 12/01/2007; nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T diện tích 80.744,3m² vào ngày 25/02/2006; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tân Ch diện tích 80.584,2m² vào ngày 12/8/2007; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th diện tích 52.550 m² vào ngày 12/01/2007, diện tích còn lại 02 bà tự khai phá. Toàn bộ diện tích này 2 bà sử dụng chung không phân chia cụ thể.

Sau khi nhận chuyển nhượng và khai khẩn bà H, bà Ph đã sử dụng liên tục, công khai, đầu tư hàng chục tỷ đồng để mức mương ranh, làm hàng rào, trồng tràm, đào ao nuôi thủy sản, cất nhà ở và xây dựng các công trình khác trên đất.

Do Nhà nước quy hoạch khu vực đất này thuộc khu du lịch và dân cư Bãi Trường nên bà H, bà Ph không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên cũng bị lấn chiếm một phần nên hiện tại chỉ còn 328.719,17m². Từ năm 2018 Công ty gia đình bà H đã nhiều lần đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cho biết thông tin về diện tích đất của bà H, bà Ph đã cấp chủ chương đầu tư cho Doanh nghiệp nào, nếu chưa cấp thì Công ty TNHH D xin chủ trương đầu tư.

Ngày 28/8/2020 Ban quản lý khu kinh tế Phú Q có văn bản trả lời cho Công ty TNHH D xác định diện tích đất của bà H, bà Ph đang sử dụng hiện đã có chủ trương đầu tư cho 3 Công ty là Trường An Ph Phú Q, Tổng Công ty Cổ phần TMXD (Viettracimex), Công ty TNHH Dịch vụ T.

Sau nhiều lần khiếu nại đến UBND huyện Phú Q và Ban bồi thường thì được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH TMDV T trong đó có diện tích 66.815,82m² trong tổng diện tích 328.719,17m² của bà H, bà Ph.

Việc UBND tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH TMDV T là chưa phù hợp với quy định pháp luật, gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, bà Ph.

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH TMDV T.

Người bị kiện - UBND tỉnh Kiên Giang trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ T (sau đây gọi tắt là Công ty T) được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 381.040,8m² để thực hiện dự án khu du lịch Thăng L Phú Q, thuộc Khu du lịch Nam Bãi Tr tại Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 của Trường Ban Quản lý Đầu

tư Phát triển đảo Phú Q (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q). Ngày 17/12/2012, Ban Quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Q bàn giao đất ngoài thực địa đối với diện tích 271.039m² đất đã giải phóng mặt bằng cho Công ty T quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Đến ngày 04/01/2017, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q ban hành Quyết định số 01/QĐ-BQLKKTTPQ, điều chỉnh giảm diện tích từ 381.040,8m² xuống 373.252,4m² (giảm 7.788,4m² do trừ hành lang biển).

Sau khi hoàn thành thủ tục giao đất, nghĩa vụ tài chính về đất đai, ngày 23/01/2017 UBND tỉnh Kiên Giang cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty T; trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 976299 (có diện tích 66.815,82m² đất bà H, bà Ph đang khởi kiện). Việc UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận số CE 976299 cho Công ty T là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013. Vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T là dựa trên kết quả thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất sạch giữa UBND huyện Phú Q (nay là UBND thành phố Phú Q) và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q.

Năm 2020, bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph vào bao chiếm đồ đất san lấp và làm hàng rào bao quanh diện tích 306.934,76m², trong đó có diện tích 66.815,82m² đất nêu trên. Việc bao chiếm đất của bà H, bà Ph đã được UBND xã Dương T, huyện Phú Q lập biên bản vi phạm hành chính ngày 17/8/2020.

Việc bà H và bà Ph cung cấp các loại giấy tờ gồm: Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của bà Đỗ Hồng Ph tọa lạc tại ấp Suối L được ông Trần Thanh V, Trưởng ấp Suối L xác nhận ngày 19/12/2007; Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2009 giữa ông Phùng Văn S và bà Đỗ Hồng Ph diện tích 50.000m² (không công chứng, không chứng thực); Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của ông Phùng Văn S diện tích 50.000m² tại ấp Suối L được ông Trần Thanh V, Trưởng ấp Suối L xác nhận ngày 15/12/2007; Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2007 giữa ông Nguyễn Tấn Ch và bà Đỗ Hồng Ph diện tích 80.584m² (không công chứng, không chứng thực); Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 14/12/2007 của ông Nguyễn Tấn Ch diện tích 80.000m² tại ấp Suối L được ông Trần Thanh V, Trưởng ấp Suối L xác nhận ngày 15/12/2007; Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2006 giữa ông Phạm Văn T và bà Đỗ Hồng Ph diện tích 80.744m² (không công chứng, không chứng thực); Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của ông Phạm Văn T diện tích 80.000m² tại ấp Suối L được ông Trần Thanh V, Trưởng ấp Suối L xác nhận ngày 16/12/2007; Hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2007 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Đỗ Hồng Ph diện tích 5.255m² (không công chứng, không chứng thực); Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 12/12/2007 của ông Nguyễn Văn Th diện tích 50.000m² tại ấp Suối L được ông Trần Thanh V, Trưởng ấp Suối L xác nhận ngày 19/12/2007. UBND tỉnh xét thấy các giấy tờ này không đủ cơ sở pháp lý để chứng minh nguồn gốc sử dụng đất vì không thuộc các loại giấy tờ được quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, không xác định được vị trí, diện tích đất

mua bán. Mặt khác các loại giấy này đều thể hiện địa chỉ đất ở ấp Suối L, không liên quan đến phần diện tích đất 66.815,82m² UBND tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận cho Công ty T tại ấp Đường B, xã Dương T, thành phố Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ban Quản lý khu kinh tế Phú Q trình bày:

Ngày 19/11/2012 Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Phú Q (nay là Ban Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Phú Q) ban hành Báo cáo số 175/BC-TTPTQĐ về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch dân cư Nam Bãi Tr. Chủ đầu tư Công ty cổ phần TM - DV Xây dựng Nhà Tín Ng (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T).

Tổng diện tích đất thu hồi là 506.900m².

Trong đó:

- Diện tích đã nhận (đã chi trả): 396.898,2m².
- Diện tích chưa chi trả là: 110.001,8m².

Theo Báo cáo tiến độ chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng diện tích là 396.898,2m² của dự án (đạt 78,3%) và thống nhất diện tích giao toàn bộ diện tích đất cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án.

Từ nội dung nêu trên Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q đã ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 về việc giao đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh cho Công ty cổ phần TM - DV xây dựng KD nhà Tín Ng để thực hiện dự án thì toàn bộ diện tích đất theo quyết định thuê đất nêu trên đã bồi thường, giải phóng mặt bằng xong, phù hợp quy định.

Ngày 17/12/2012 UBND huyện Phú Q tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q. Đồng thời bàn giao cho Công ty Cổ phần TM - DV Xây dựng KD Nhà Tín Ng để thực hiện dự án (theo biên bản số 168/BB-BQLPTPQ ngày 17/12/2012) thành phần tham dự có UBND huyện Phú Q, UBND xã Dương T là đơn vị quản lý đất đai tại địa phương và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phú Q là đơn vị thực hiện nhiệm vụ chi trả bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với khu đất nêu trên.

Sau khi thực hiện xong thủ tục giao đất Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q chuyển hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang xác định thông tin địa chính, giá đất, trình UBND tỉnh quyết định giá đất.

Đến ngày 18/3/2013 UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 648/QĐ-UBND về đơn giá giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất bàn giao thực tế cho Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Kinh doanh Nhà Tín Ng tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang;

Ngày 23/4/2013 Cục Thuế tỉnh Kiên Giang ban hành Thông báo số 728/TB-CT về thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất; Ngày 11/10/2013 Cục Thuế tỉnh Kiên Giang ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 2119/TB-CT. Đến ngày 13/01/2017 Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai và được

UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích là 271.039m² là phù hợp với quy định pháp luật về đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thành phố Phú Q trình bày:

Về nguồn gốc đất của bà H, bà Ph là đất Nhà nước quản lý. Từ năm 2007 đến năm 2017 ngoài Công ty T thì không có ai quản lý sử dụng.

Năm 2020 UBND xã Dương T phát hiện bà H, bà Ph vào chiếm sử dụng diện tích đất 306.934,76m², trong đó có diện tích đất cấp cho Công ty T nhưng không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai hoặc tổ chức, cá nhân sử dụng hợp pháp nào cho phép.

Việc UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho số CE 976299 cho Công ty T là dựa trên kết quả thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và kết quả bàn giao đất sạch giữa UBND huyện Phú Q và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q là đúng chính sách, pháp luật.

Việc bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph chỉ căn cứ vào các giấy tờ mua bán đất giữa các người dân (không được cơ quan quản lý về đất đai cho phép) để khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 là không có cơ sở xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH TMDV T trình bày:

Bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH TMDV T ngày 23/01/2017 là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý, vì Công ty đã được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/11/2020, nguyên đơn cho rằng mình có quyền sử dụng đối với phần đất có tổng diện tích 328.719,17m² tọa lạc tại ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang; trong tổng diện tích đất này thì có diện tích đất 66.815,8m² đã cấp GCN CE 976299 cho Công ty T. Phần đất này có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng lại của các hộ dân trực tiếp khai khẩn đất từ năm 1990 (có các hợp đồng dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2006 với ông Phạm Văn T và ngày 12/01/2007 với ông Nguyễn Văn Th). Công ty thấy rằng, tại các hợp đồng này không có miêu tả vị trí mảnh đất, số thửa, số tờ bản đồ cũng như tài sản trên đất và cũng không được công chứng và chứng thực theo quy định của pháp luật, do đó không có giá trị pháp lý theo quy định. Ngoài ra, người khởi kiện cũng không cung cấp được bất cứ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh thể hiện việc các cá nhân chuyển nhượng đất trực tiếp khai khẩn, có thành quả lao động trên đất và được các cơ quan chính quyền địa phương xác nhận.

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn còn trình bày rằng “...sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi cất nhà ở, trồng tràm bông vàng, đào, xả cừ, đào ao nuôi cá,

mức nương ranh, làm hàng rào xung quanh khu đất và xây dựng các công trình vật kiến trúc khác trên toàn bộ khu đất. Quá trình sử dụng đất không phát sinh tranh chấp với ai và cũng không có cơ quan nhà nước nào đến ngăn cản hay lập biên bản vi phạm đất đai...”. Nội dung trình bày này của người khởi kiện là hoàn toàn sai sự thật, bà H, bà Ph không có quá trình sử dụng, canh tác diện tích đất 66.815,8m² từ sau khi nhận chuyển nhượng năm 2006, 2007 tới khi đất được bàn giao trên thực địa cho Công ty vào năm 2012. Suốt từ năm 2012, Công ty đã trực tiếp quản lý đất được thực hiện dự án không có bà H, bà Ph xuất hiện làm gì trên diện tích đất này. Từ tháng 5/2020 bà H, bà Ph đã thực hiện hành vi trái pháp luật bao chiếm diện tích đất 66.815,8m² (chặt cây, phát quang, san lấp, đổ đất trồng cây, xây dựng hàng rào...) đã được cấp GCN CE 976299 cho Công ty T và việc bao chiếm này đã được UBND xã Dương T lập biên bản vi phạm hành chính.

Ngày 15/6/2021, Tổ xác minh Thanh tra tỉnh Kiên Giang đã có Biên bản làm việc với Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Phú Q liên quan đến việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án của Công ty T. Tại biên bản này đã xác định rõ nguồn gốc đất mà bà H, bà Ph khởi kiện thuộc đất Nhà nước quản lý không bồi thường, hỗ trợ và quá trình cấp GCNQSDĐ cho Công ty T là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

Đối với phần đất 66.815,82m² thuộc tổng diện tích 33.307,83ha được UBND tỉnh Kiên Giang giao đất và cấp Giấy CNQSDĐ cho Ban Quản lý rừng phòng hộ và Đặc dụng Phú Q theo QĐ số 2163/QĐ-UB ngày 18/6/1998; tới ngày 24/05/2007, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 904/QĐ-UBND) về việc thu hồi đất và giao cho UBND huyện Phú Q để lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện quy hoạch xây dựng Khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Tr với tổng diện tích 10.544.620,56m² (trong đó có diện tích 66.815,82m² bà H, bà Ph khởi kiện).

Từ cuối tháng 12/2006 đến hết năm 2007 Trung tâm và Phát triển quỹ đất tỉnh tiến hành kiểm kê đo đạc đất đai để lập phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Khu du lịch - Dân cư Nam Bãi Tr, diện tích 66.815,82m² nêu trên không ai đứng ra kê khai, đo đạc lập phương án và cũng không ai sử dụng và không nằm trong diện tích đất giao khoán cho tổ chức, cá nhân nào. Theo đó, xác định vị trí diện tích đất trên nằm trong diện tích 103.267m² do UBND xã Dương T quản lý.

Ngày 20/10/2011 UBND huyện Phú Q ban hành Quyết định số 5046/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch dân cư Nam Bãi Tr. Theo phương án, xác định diện tích 66.815,82m² nằm trong diện tích đất Ban quản lý rừng phòng hộ quản lý tổng thể tại Nam Bãi Tr, không bồi thường, hỗ trợ và không có quyết định thu hồi đất.

Ngày 19/11/2012 Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Phú Q có Báo cáo số 175/BC-TTPTQĐ về công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch - Dân cư Nam Bãi Tr với tổng diện tích 506.900m². Theo đó, xác định diện tích đã nhận tiền, diện tích đất do Nhà nước quản lý, diện tích đất không được bồi thường, hỗ trợ là 396.898,2m² (trong đó có 66.815,82m²) đã giải phóng mặt bằng (đất sạch), diện tích 110.001,8m² còn lại chưa nhận tiền.

Trên cơ sở Báo cáo số 175/BC-TTPTQĐ nêu trên, ngày 17/12/2012 Ban quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Q tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty diện tích 271.039m² đã bồi thường (còn 110.001,8m² đất chưa bồi thường) để thực hiện dự án (theo biên bản bàn giao số 168/BB-BQLPTPQ).

Ngày 23/01/2017, Công ty đã được cấp 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 271.039m² gồm: GCN số CE 976389 diện tích 135.278,9m²; GCN số CE 976299 diện tích 66.815,82m² và GCN số CE 976300 diện tích 68.944,3m². Thời điểm này diện tích đất 66.815,82m² nêu trên do Công ty quản lý không có ai vào tranh chấp hoặc sử dụng gì trên đất.

Ngày 14/8/2020, UBND xã Dương T phối hợp với các cơ quan chuyên môn của UBND huyện tiến hành đo đạc hiện trạng thực tế thửa đất bà H, bà Ph cho rằng mình đang quản lý sử dụng. Tiếp đến ngày 17/8/2020 UBND xã Dương T lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà H, bà Ph về hành vi chiếm đất trái phép tổng diện tích 302.391,98m² (trong đó có diện tích đất 66.815,8m²).

Như vậy, các bên chuyển nhượng đất cho người khởi kiện cũng như bà H, bà Ph đều không có quá trình sử dụng, canh tác diện tích đất 66.815,8m² suốt từ năm 1991 tới thời điểm bàn giao đất trên thực địa vào năm 2012 cho Công ty. Suốt từ năm 2012 Công ty đã trực tiếp quản lý đất để thực hiện dự án đến tháng 5/2020, bà H và bà Ph đã thực hiện bao chiếm trái phép diện tích đất đã được cấp GCN CE 976299 cho Công ty và việc bao chiếm này đã được UBND xã Dương T lập biên bản xử lý vi phạm hành chính.

Vào ngày 14/01/2021, Ban quản lý khu Kinh tế Phú Q có văn bản số 36/BQLKKTPQ về việc trả lời Thông báo số 01/2020/TLST-HC ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, trong đó khẳng định việc giao đất và cấp GCN QSDĐ cho Công ty là phù hợp với quy định pháp luật về đất đai.

Với các nội dung trình bày nêu trên thì việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 (diện tích 66.815,8m²) cho Công ty để thực hiện dự án là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý. Do đó, Công ty đề nghị quý Tòa xem xét bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 41/2022/HC-ST ngày 14/4/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

Căn cứ Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính:

Căn cứ Điều 32, Điều 53, Điều 151 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH TMDV T ngày 23/01/2017.

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 tháng 4 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ T kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị Nh trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng viết tay giữa người khởi kiện và những người bán đất cho người khởi kiện như ông Phùng Văn S, ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Tấn Ch, ông Nguyễn Văn Th, Trần Thanh V là Trưởng ấp Suối L cho rằng người khởi kiện là người sử dụng đối với diện tích đất diện tích 66.815,82m² diện tích đất đã cấp cho Công ty là không có căn cứ. Hợp đồng viết tay không xác định được vị trí đất, lời khai của ông V ông cũng khẳng định là các ông T, ông S, ông Th, ông Ch và người khởi kiện không có quá trình sử dụng, trồng trọt trên đất. Tại nội dung xác nhận ông V chỉ ghi là đương sự có đến trình bày về việc xin xác nhận nguồn gốc đất, kính chuyển đến các cấp có thẩm quyền xem xét chứ ông V không có thẩm quyền xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua các tài liệu, chứng cứ mà UBND tỉnh xác định đây là đất đã được giao và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý rừng phòng hộ và đặc dụng Phú Q năm 2008.

Các hợp đồng mua bán viết tay, đơn xin xác nhận nguồn gốc đất, các giấy tờ không có giá trị pháp lý chứng minh nguồn gốc đất vì không thuộc các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, không xác định được vị trí đất mua bán. Các giấy tờ này đều khẳng định địa chỉ là ở ấp Suối L trong khi đó diện tích 66.815,82m² nằm ở ấp Đường B.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng vị trí đất theo lời khai của ông Trần Thanh V (BL 140), bà Nguyễn Thị Nuôi (BL 142) thì diện tích đất bà H, bà Ph đang quản lý, sử dụng trước khi làm đường An Th, Cửa L thuộc địa bàn ấp Suối L, khi làm đường xong mới nằm về phía ấp Đường B. Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở vì ông V, bà N không có thẩm quyền xác định ranh giới giữa các ấp.

Về tài sản trên đất Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng, bà H bà Ph đang khiếu kiện Công ty cho rằng bà H, bà Ph đã trồng cây trên đất, thay đổi hiện trạng đất tại khu vực đất của Công ty nhưng việc bà H, bà Ph sử dụng đất là vào tháng 8 năm 2020 bà đã cho người vô thực hiện việc thay đổi hiện trạng trên đất và việc thay đổi hiện trạng trên đất được UBND xã lập biên bản. Công ty là trực tiếp quản lý đất từ năm 2012 tới thời điểm hiện nay. Văn bản số 1158/BQKKTPQ-ĐT&DN ngày 28/8/2020 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Q trả lời cho Công ty D, Ban quản lý khu kinh tế Phú Q đang tổ chức rà soát các dự án chậm thực hiện để báo

cáo UBND tỉnh. Từ văn bản này chứng minh dự án của Công ty thuộc trường hợp cần rà soát lại. Xin khẳng định đây là văn bản này do người khởi kiện nộp cho Tòa. Đây chỉ là văn bản trả lời ý kiến cho Công ty Tài Lộc, văn bản chỉ nêu Ban quản lý khu kinh tế Phú Q đang tổ chức rà soát các dự án trong đó có dự án của Công ty nên không có liên quan đến vụ kiện này.

Tính hợp pháp của Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q giao đất cho Công ty, người khởi kiện không phải là người sử dụng diện tích 66.815,82m². Theo đó Tòa sơ thẩm nhận định UBND tỉnh Kiên Giang khi không có quyết định thu hồi đất mà giao đất cho Công ty là vi phạm Điều 32 Luật Đất đai là không đúng vì phần đất bà H, bà Ph khởi kiện thì đã có Quyết định giao đất số 2163/QĐ-UB ngày 18/6/1998 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ban Quản lý rừng phòng hộ và Đặc dụng Phú Q. Sau đó ngày 24/5/2007, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 904/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao cho UBND huyện Phú Q để lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện quy hoạch xây dựng Khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Tr trong đó có diện tích 66.815,82m² bà H, bà Ph khởi kiện.

Về thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Bà Trần Thị H trình bày:

Bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph có nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S diện tích 55.623,2m² vào ngày 12/01/2007; nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T diện tích 80.744,3m² vào ngày 25/02/2006; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn Ch diện tích 80.584,2m² vào ngày 12/8/2007; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th diện tích khoảng 52.550m² vào ngày 12/01/2007, ngoài ra bà H, bà Ph còn tự khai phá 50.000m². Diện tích đất chuyển nhượng được ghi cụ thể trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó bà H, bà Ph đã sử dụng đất trồng cây, đào mương nuôi cá ngay từ khi nhận chuyển nhượng, khai phá đất. Tổng diện tích đất của bà H, bà Ph khoảng 374.750,6m², tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang, trong đó có 66.815,8m² đất, tọa lạc tại ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q) mà Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 ngày 23/01/2017. Chứng cứ để chứng minh gồm: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy có nội dung khai khẩn, nguồn gốc các khu đất nêu trên, đều được ông Trần Thanh V là trưởng ấp Suối L xác nhận. Năm 2020 Doanh nghiệp của gia đình bà H, bà Ph tiến hành thủ tục xin được đầu tư dự án trong khi đất này thì mới biết 66.815,8m² đất trong tổng số đất nêu trên Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, bà Ph không lấn chiếm đất, Ủy ban tỉnh cũng không ra quyết định xử phạt hành chính, chỉ giao 02 Quyết định buộc áp

dụng khắc phục hậu quả. Việc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên khu đất của bà H, bà Ph là không đúng quy định của pháp luật, nên bà H, bà Ph yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Nghĩa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phùng Quốc B trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chưa khách quan, việc chuyển nhượng đất không phù hợp, giấy tờ chuyển nhượng không đúng địa bàn tranh chấp, không có cơ sở pháp lý. Các chứng cứ có liên quan, chỉ dựa vào lời trình bày lãnh đạo ấp thì không có căn cứ, không trung thực khách quan. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, do chưa tham mưu kịp thời nên Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang không kháng cáo vì đã hết thời hạn kháng cáo. Tuy nhiên, đã có Công ty T kháng cáo rồi nên Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang có bổ sung văn bản ghi ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cho Hội đồng xét xử. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph, giữ nguyên Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty T.

Ông Huỳnh Văn Đ trình bày và nội dung văn bản trình bày nộp tại phiên tòa:

Nguồn gốc diện tích đất 66,815,8m² (bà Trần Thị H và Đỗ Hồng Ph khởi kiện) vị trí tại ấp Đường B, xã Dương T, thành phố Phú Q:

Ngày 18/6/1998, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 2163/QĐ-UB về giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban Quản lý Rừng Phòng hộ và Đặc dụng Phú Q để bảo vệ và phát triển rừng tổng diện tích 333.078.224m², trong đó có diện tích 66.815,8m² nêu trên.

Ngày 24/5/2007, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 904/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao UBND huyện Phú Q để lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện quy hoạch xây dựng Khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Tr tại xã Dương T và thị trấn An Th, với tổng diện tích 10.544.620,56m², trong đó có diện tích 66.815,8m² nêu trên.

Ngày 10/12/2007, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND về giao đất cho Ban Quản lý phát triển đảo Phú Q (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q) với tổng diện tích 10.544.620,56m² tại xã Dương T và thị trấn An Th để thực hiện quy hoạch xây dựng Khu Du lịch - Dân cư Bắc và Nam Bãi Tr, trong đó có diện tích 66.815,8m² nêu trên.

Ngày 20/10/2011, UBND huyện Phú Q ban hành Quyết định số 5046/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch – Dân cư Nam và Bắc Bãi Trường. Theo phương án, xác định diện tích đất 66.815,8m² nêu trên nằm trong diện tích đất 416,69ha đất nhà nước quản lý (hiện trạng cây rừng tự nhiên) nên không bồi thường, hỗ trợ và không có quyết định thu hồi đất.

Ngày 07/11/2012, Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Q ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ về giao đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh cho Công ty CP TM-DV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng nay là Công ty TNHH TMDV T (sau này gọi tắt là Công ty T) với diện tích 381.040,8m² (trong đó có diện tích 66,815,8m² nêu trên) nhưng chưa bàn giao đất thực địa.

Ngày 19/11/2012, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phú Q (nay là Ban Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Phú Q) có Báo cáo số 175/BC-TTPTQĐ về công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch - Dân cư Nam và Bắc Bãi Trường (do Công ty T làm chủ đầu tư), với tổng diện tích của phương án được phê duyệt là 506.900m². Theo đó xác định diện tích đã giải phóng mặt bằng (đất sạch) là 396.898,2m² đạt 78,3% (trong đó có 66.815,8m²). Diện tích chưa phải phóng mặt bằng 110.001,8m², tỷ lệ 21,7%, gồm 21 hộ có danh sách kèm theo, không có ông Phùng Văn S, ông Nguyễn Tấn Ch, Phạm Văn T, bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph. Ngày 17/12/2012 Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Q tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty T để thực hiện dự án Khu du lịch Thăng L Phú Q, theo Biên bản bàn giao đất số 168/BB-BQLPTPQ, thể hiện; Thống nhất giao diện tích đất ngoài thực địa là 271.039m² cho Công ty T quản lý và xây dựng theo quy hoạch được duyệt, trong đó có 66.815,8m².

Như vậy, tại thời điểm bàn giao đất thực địa cho Công ty T diện tích đất 66.815,8m² là đất Nhà nước quản lý không ai sử dụng (không có ông Phùng Văn S, ông Nguyễn Tấn Ch, Phạm Văn T, bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph sử dụng trên diện tích đất này). Việc Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Q ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 về giao đất cho Công ty T làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 23/01/2017, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty T với tổng diện tích 271.039m² (gồm: 03 giấy, trong đó có GCN số CE 976299 diện tích 66.815,8m²). Thời điểm này diện tích 66.815,8m² do Công ty T đã nhận bàn giao đất thực địa và quản lý, không có ai khác tranh chấp hoặc sử dụng trên đất.

Ngày 05/02/2020, bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph liên hệ UBND xã Dương T yêu cầu can thiệp xử lý các đối tượng chiếm giữ đất khoảng 25ha tại ấp Đường B và cung cấp bốn giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S ngày 15/2/2009, ông Nguyễn Văn Th ngày 12/01/2007, ông Nguyễn Tấn Ch ngày 12/8/2007 và Phạm Văn T ngày 25/02/2006. Đồng thời cung cấp năm giấy xác nhận nguồn gốc đất được ông Trần Thanh V nguyên là trưởng Ban nhân dân ấp Suối L xác nhận. Các hợp đồng và đơn xin xác nhận đều thể hiện vị trí đất tại ấp Suối L, xã Dương T. Qua kiểm tra các thửa đất chuyển nhượng không có tọa độ, không thể hiện được các thửa đất giáp ranh. Các hợp đồng chuyển nhượng và các giấy xác nhận do bà H, bà Ph cung cấp không phải là các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Đến ngày 22/7/2020, 03 công ty (Công ty T, Công ty Cổ phần TMXD và Công ty Cổ phần Dịch vụ lưu trú Trường An Ph Phú Q) có đơn gửi đến nhiều cơ quan của tỉnh Kiên Giang và UBND huyện Phú Q, UBND xã Dương T đề nghị xử lý dứt điểm việc đất được giao bị các hộ dân bao chiếm (trong đó có bà Trần Thị H và Đỗ Hồng Ph).

Ngày 14/8/2020, UBND xã Dương T tổ chức phối hợp với các cơ quan chuyên môn của UBND huyện tiến hành kiểm tra theo đơn đề nghị của 03 công ty. Kết quả kiểm tra, đo đạc bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph thừa nhận đang quản lý, sử dụng diện tích 306.934,76m² (trong đó có 66.815,8m²).

Đến ngày 17/8/2020, Công chức địa chính xã Dương T đã lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Trần Thị H và lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Đỗ Hồng Ph về hành vi chiếm đất. Ngày 13/4/2022, Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 960/QĐ-KPHQ và Quyết định số 956/QĐ-KPHQ buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph do có hành vi chiếm diện tích đất 302.391,98m² tại ấp Đường B, xã Dương T, thành phố Phú Q (trong đó có 66.815,8m²).

Như vậy, từ thời điểm bàn giao thực địa năm 2012 đến tháng 8/2020 diện tích 66.815,8m² đất do Công ty T quản lý, không có bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph quản lý, sử dụng diện tích đất 66.815,8m². Đến tháng 8/2020 bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph mới vào chiếm sử dụng diện tích 66.815,8m².

Tại mục [2] trong phần nhận định của Bản án sơ thẩm căn cứ lời khai của ông Trần Thanh V nguyên là trưởng Ban nhân dân ấp Suối L để xác định nguồn gốc và quá trình sử dụng đất diện tích 66.815,8m² đối với bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph là không có cơ sở. Vì phần diện tích đất 66.815,8m² trước năm 1998 là đất lung trũng ngập nước do Nhà nước quản lý, không có bất cứ cá nhân nào sử dụng. Từ ngày 18/6/1998 do Ban quản lý rừng phòng hộ và Đặc dụng Phú Q quản lý theo quyết định số 2163/QĐ-UB của UBND tỉnh.

Từ năm 1998, khi thành lập Ban quản lý rừng phòng hộ và đặc dụng Phú Q đến ngày 24/5/2007 UBND tỉnh ban hành Quyết định 904/QĐ-UBND thu hồi và giao cho UBND huyện Phú Q, Quyết định số 2507/QĐ-UBND về giao đất cho Ban quản lý đầu tư phát đảo Phú Q và ngày 17/12/2012 Ban quản lý đầu tư phát đảo Phú Q bàn giao đất thực địa cho Công ty T, diện tích 66.815,8m² không ai tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện. Mặt khác, trong quá trình quản lý và bảo vệ rừng Ban quản lý rừng phòng hộ Phú Q không phát hiện ai vào chiếm vị trí đất nêu trên. Thực tế tích đất 66.815,8m² trước tháng 8 năm 2020 không có ranh giới sử dụng đất, cây rừng tự nhiên không có sự quản lý, sử dụng của bà H, bà Ph, ông S, ông Th, ông T, ông Ch.

Thời điểm năm 2013, Nhà nước giải phóng mặt bằng xây dựng công trình đường vòng quanh đảo Phú Q đoạn An Th - Cửa L vị trí đất tiếp giáp với diện tích đất 66.815,8m² là đất Rừng phòng hộ. Cuối năm 2013, Sở Giao thông vận tải Kiên Giang khởi công xây dựng đoạn đường Cửa L - An Th, đến năm 2016 mới hoàn

thiện tuyến đường. Thời điểm này bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph chưa chiếm thửa đất nêu trên.

Đối với Bản án sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của ông Trần Thanh V và bà Nguyễn Thị Nuôi để xác định vị trí đất 66.815,8m² hiện nay bà H, bà Ph khiếu kiện trước khi làm đường An Th - Cửa L thuộc địa bàn ấp Suối L, khi làm đường xong mới nằm về phía ấp Đường B là không có cơ sở. Vì ông Trần Thanh V và bà Nguyễn Thị Nuôi không đủ thẩm quyền để xác định ranh giới giữa các ấp. Mặt khác, UBND xã Dương T xác định địa bàn xã Dương T có 06 ấp, bao gồm ấp Đường B và ấp Suối L, ấp Đường B và ấp Suối L từ thời điểm thành lập xã Dương T năm 1984 đến nay không chia tách, sáp nhập. Do đó, ranh giới địa bàn ấp Suối L với ấp Đường B từ trước đến nay không thay đổi. Đồng thời UBND xã Dương T khẳng định diện tích đất 66.815,8m² từ trước đến nay thuộc địa bàn ấp Đường B quản lý. Vì vậy, các giấy tờ phía bà H, bà Ph cung cấp gồm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của bà Đỗ Hồng Ph tọa lạc tại ấp Suối L; đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của ông Phùng Văn S diện tích 50.000m² tại ấp Suối L; đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 14/12/2007 của ông Nguyễn Tấn Ch diện tích 80.000m² tại ấp Suối L; đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của ông Phạm Văn T diện tích 80.000m² tại ấp Suối L; đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ngày 12/12/2007 của ông Nguyễn Văn Th diện tích 50.000m² tại ấp Suối L, tất cả được ông Trần Thanh V trưởng ấp Suối L xác nhận đều không có giá trị pháp lý.

Từ đó, UBND thành phố Phú Q xác định diện tích đất 66.815,8m² thời điểm năm 2012 UBND thành phố Phú Q, Ban Quản lý khu kinh tế và các cơ quan chuyên môn giao đất ngoài thực địa cho Công ty T không có bà H, bà Ph sử dụng.

Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bà Ph là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph.

Ông Phạm Văn C trình bày:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/11/2020 và ngày 10/12/2020 của bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph cho biết bà H và bà Ph là chủ sở hữu tổng diện tích đất là 328.719,17m² tọa lạc tại khu vực ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của nhiều hộ dân sau đó bà H, bà Ph đã ở trồng cây tràm vàng, trồng đào, cây xà cừ và nuôi cá với phương châm làm sao xung quanh khu đất không phát sinh tranh chấp với ai và không có cơ quan Nhà nước nào xử phạt đối với đất đai nói trên. Trong quá trình sử dụng đất nhiều lần bà H và bà Ph đề nghị UBND huyện Phú Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau này UBND huyện Phú Q cho biết nằm trong khu vực dự án nên chưa thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Sau nhiều lần làm đơn khiếu nại đến UBND huyện Phú Q và bồi thường được biết UBND tỉnh Kiên Giang đã cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH Tín Ng - Nam Bãi Tr 66.815,82m² trong tổng diện tích 328.719,17m² của bà H, bà Ph.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 13/3/2020 ông Th cho biết chúng tôi là người bán đất cho bà H, bà Ph thời điểm năm 2007 diện tích là đất là 52.585,2m², đất tọa lạc tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q, nguồn gốc đất do vợ chồng tôi khai khẩn năm 1997 và đã chuyển nhượng ngày 12/01/2007 với số tiền 100 triệu đồng. Việc khẩn đất năm 1997 có chính quyền địa phương biết và nhân dân xác định nguồn gốc. Tại lá đơn xin xác nhận đề ngày 15/12/2007 ông Phạm Văn T cho biết nguồn gốc đất khai phá ngày 12/02/2000 tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q để trồng cây công nghiệp, hoa màu có xác nhận của ông Trần Thanh V là Trưởng ban ấp. Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 16/3/2020 ông T cho biết vào năm 2006 có bán đất diện tích 80.744,3m², đất tọa lạc tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q cho bà H, bà Ph. Nguồn gốc đất này ông T khai phá năm 2000, hai bên có làm hợp đồng mua bán, đất có trồng tràm Úc, nguồn gốc đất có chính quyền địa phương biết và có xác nhận của Trưởng ban ấp. Tại lá đơn xin xác nhận nguồn gốc đề ngày 14/12/2007 của ông Nguyễn Tấn Ch cho biết ông Ch ở ấp Suối L, xã Dương T, có khai phá miếng đất 80.000m² có xác nhận của ông Trần Thanh V là Trưởng ban ấp vào ngày 15/12/2007. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 29/7/2020, bà Phạm Thị Ánh cho biết bà Ánh và chồng là ông Nguyễn Tấn Ch là người bán đất cho bà H, bà Ph, có diện tích 80.584,2m², đất tọa lạc tại ấp Suối L, cả hai có làm hợp đồng mua bán, số tiền chuyển nhượng là 490 triệu đồng. Thời điểm đất có trồng bạch đàn, trồng tràm bông vàng. Vợ chồng tôi có khẩn miếng đất có chính quyền xác nhận. Tại đơn xác nhận đề ngày 15/12/2007 của ông Phùng Văn S cho biết hộ khẩu thường trú ở ấp Suối L, xã Dương T. Ngày 12/02/2000, ông S có khẩn miếng đất để trồng cây công nghiệp, hoa màu, có xác nhận của ông Trần Thanh V là Trưởng ban lãnh đạo ấp ngày 15/12/2007. Tại Biên bản ghi lời khai người làm chứng ngày 13/3/2000 bà Trần Thị Vân cho biết bà Vân là người bán đất cho bà H và bà Ph năm 2009 diện tích là 50.000m², đất tọa lạc tại ấp Suối L, xã Dương T. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà Vân khai khẩn từ năm 1996. Hai bên có làm hợp đồng mua bán. Tại lá đơn xác nhận nguồn gốc đất ngày 15/12/2007 của bà Đỗ Hồng Ph là vào ngày 12/02/2000 bà Ph có đến ấp Suối L, xã Dương T mua diện tích đất 50.000m² để trồng cây công nghiệp, cây hoa màu có xác nhận của ông Trần Thanh V là Trưởng ban lãnh đạo ấp vào ngày 19/12/2007.

Như vậy, qua đó cho thấy từ năm 2006 đến năm 2009 bà H và bà Ph đã lần lượt mua đất của ông Th, ông S, ông T, ông Ch và diện tích của bà Ph tự khai phá tổng cộng là 328.719,17m². Tại Biên bản xác minh ngày 01/6/2020 ông Đường cho biết trước đây vào khoảng năm 2007 bà H có mua đất của người dân ấp Đường B, xã Dương T có ký hợp đồng đào ao lên liếp, móc mương trồng cây, sau đó thuê công nhân làm khoảng 60 triệu đồng, trồng tràm Úc, tràm bông vàng, trồng tràm nước, diện tích nằm ở đối diện ấp Ao S, thuộc ấp Đường B. Bà H có lập hợp đồng nhờ tôi phác dọn cây cối, quá trình không có ai tranh chấp. Tại Biên bản xác minh ngày 27/5/2020 của ông Trần Thanh V cho biết ông V là Trưởng Ban lãnh đạo ấp Suối L. Năm 2004 đến năm 2008 ông V có công tác quản lý đất đai. Trước đây năm 2007 các hộ như Nguyễn Tấn Ch, Phạm Văn T, Nguyễn Văn Th và Phùng Văn S là người dân ở ấp Suối L, xã Dương T, thời điểm đó họ có đến phác dọn

đất. Qua xem xét thực tế cổ cưu ở đây họ có hộ khẩu thường trú nên trong đơn của họ khai phá, ở liền nhau. Hiện tại còn ông Th ở địa phương. Việc họ bán đất cho người khác thì ông V không rõ. Theo ông V biết thì những người này đào ao, lên liếp, móc mương trồng cây trên phần đất chuyển nhượng trên phần đất thực địa thuộc ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q. Tại Biên bản xác minh ngày 17/01/2020 bà Trần Thị N cho biết làm giao liên năm 1967 sinh sống tại tổ 1 ấp Đường B, xã Dương T. Nơi bà N tham gia hoạt động cách mạng là khu vực ấp Ao S do ông Trần Thanh V làm Trưởng ban lãnh đạo ấp Suối L năm 2013. Toàn khu vực này không có đường đi. Khi Nhà nước mở lộ đi qua phần đất này tách chia địa giới hành chính thành hai bên. Toàn bộ khu vực đất này trước đây thuộc ấp Suối L, trước đây khu vực này có nhiều người sinh sống bằng nghề đốt than. Tại Biên bản xác minh ngày 17/01/2022 ông E cho biết từ năm 1984 đến năm 1989 ông E là Chủ tịch UBND xã Dương T, ông tham gia nghĩa vụ năm 1957 nằm tại khu vực Ao S, ấp Suối L. Khu vực này cơ bản là hộ dân sinh sống có con đường mở năm 2013, ông Trần Thanh V là Trưởng ban lãnh đạo ấp cho biết có hộ sinh sống ở đó nhưng là ai thì ông không rõ. Tại Biên bản xác minh ngày 17/01/2022 ông Hứa Thanh B cho biết năm 1984 đến năm 1989 giữ chức vụ Ủy viên thư ký đến Phó Chủ tịch UBND xã Dương T, biết ông Trần Thanh V sinh năm 1979, địa chỉ là ấp Suối L, xã Dương T khu vực Ao S trước đây là đường mòn, xung quanh là ấp Suối L, xã Dương T, khu vực đất này có nhiều người ở, còn hộ dân là ai thì không rõ.

Như vậy qua các lời khai của ông Phùng Văn S, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Tấn Ch thì từ năm 2000 gia đình các ông đã vào đây khai khẩn đất hoang cất nhà, trồng cây. Đến khoảng năm 2009, các ông bà đã bán đất cho bà H, bà Ph. Ông Trần Văn H và ông Trần Văn T1 đã khai khẩn đất cùng thời điểm với ông Th, ông S, ông T, ông Ch. Việc người dân vào khai phá đất ở ấp, ở xã đều biết. Như vậy diện tích đất bà H, bà Ph có quá trình sử dụng đất thời gian là 20 năm. Việc UBND tỉnh lấy đất của bà H, bà Ph cấp cho Công ty T mà không có quyết định thu hồi đất là trái quy định của pháp luật. Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH TMDV T diện tích là 135.278,9m² vào ngày 21/3/2017 nhưng thời điểm này có rất nhiều hộ chưa nhận quyết định thu hồi đất. Theo quy định Luật Đất đai, UBND huyện Phú Q thu hồi trái quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Xét vị trí đất có tranh chấp trong vụ án này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ là thuộc ấp Suối L hay ấp Đường B. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Trần Thanh V là Trưởng ấp thì theo quy định của pháp luật ông V không có thẩm quyền xác định vị trí đất tranh chấp thuộc địa giới hành chính ở đâu. Tại phiên tòa phúc thẩm giữa người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều khẳng định mình là người đang sử dụng đất, nhưng việc xác định phần đất có tranh chấp chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án

sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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] Về thời hiệu khởi kiện: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn khởi kiện của Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph còn trong thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph khởi kiện cho rằng ngày 12/01/2007 có nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S 55.623,2m² đất, ngày 25/02/2006 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T 80.744,3m² đất, ngày 12/8/2007 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn Ch 80.584,2m² đất và nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th khoảng 52.550m² đất, diện tích đất còn lại bà H, bà Ph tự khai phá. Tổng diện tích chuyển nhượng và khai phá khoảng 374.750,6m², tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang, do bị lấn chiếm nên hiện tại chỉ còn 328.719,17m². Sau khi nhận chuyển nhượng và khai khẩn, bà H và bà Ph đã sử dụng liên tục, công khai, đầu tư hàng chục tỷ đồng để múc mương rãnh, làm hàng rào, trồng tràm, đào ao nuôi thủy sản, cất nhà ở và xây dựng các công trình khác trên đất. Từ năm 2018 Công ty của gia đình bà H đã nhiều lần đề nghị các cơ quan có thẩm quyền cho biết thông tin về diện tích đất của bà H, bà Ph đã cấp chủ chương đầu tư cho Doanh nghiệp nào, nếu chưa cấp thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn D (Công ty của gia đình bà H) xin chủ trương đầu tư. Sau nhiều lần khiếu nại đến UBND huyện Phú Q và Ban bồi thường thì được biết Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr diện tích 66.815,82m², trong tổng diện tích 328.719,17m² đất của bà H, bà Ph nêu trên. Do đó, bà H, bà Ph yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr.

[2.2] Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang và Ủy ban nhân dân thành phố Phú Q tỉnh Kiên Giang cho rằng việc bà H và bà Ph trình bày diện tích đất đang khởi kiện do bà H, bà Ph nhận chuyển nhượng và khai phá là không đúng, mà vào năm 2020, bà H và bà Ph cho người vào bao chiếm, đổ đất san lấp mặt bằng, làm hàng

rào bao quanh diện tích 306.934,76m² đất, trong đó có 66.815,82m² đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr đã được UBND tỉnh Kiên Giang cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 ngày 23/01/2017. Do đó, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà H, bà Ph.

[2.3] Xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr đối với việc bà H và bà Ph khởi kiện:

[2.3.1] Ngày 18/6/1998, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 2163/QĐ-UBND về việc giao đất và UBND tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ Phú Q và đặc dụng Phú Q diện tích 333.078.224m² đất, trong đó có diện tích 66.815,82m² đất bà H, bà Ph khởi kiện hiện nay.

Năm 2006 đến hết năm 2007 Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tiến hành kiểm kê, đo đạc đất đai toàn bộ khu vực này để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Kết quả cho thấy diện tích 66.815,82m² đất nêu trên trong khu đất xây dựng khu du lịch – Dân cư Bắc và Nam Bãi Tr trên thực địa.

Thực hiện Quyết định số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29 tháng 3 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và quy định chức năng, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q, tỉnh Kiên Giang. Ngày 24/5/2007 UBND tỉnh có quyết định số 904/QĐ-UBND thu hồi đất và bàn giao cho UBND huyện Phú Q để lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, thực hiện quy hoạch xây dựng khu du lịch – Dân cư Bắc và Nam Bãi Tr với tổng diện tích 10.544.620,56m², trong đó có diện tích 66.815,82m² đất bà H, bà Ph khởi kiện.

Ngày 10/12/2007, UBND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 2507/QĐ-UBND về việc giao đất cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q) tại xã Dương T và thị trấn An Th, huyện Phú Q để quản lý và thực hiện quy hoạch xây dựng khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Tr, trong đó có diện tích 66.815,82m² đất bà H, bà Ph khởi kiện.

Ngày 20/10/2011, UBND huyện Phú Q ban hành quyết định số 5046/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Tr. Theo phương án xác định diện tích 66.815,82m² đất bà H, bà Ph khởi kiện nằm trong diện tích đất 416.69ha do Nhà nước quản lý, hiện trạng cây rừng tự nhiên, nên không lên phương án bồi thường, hỗ trợ và không có quyết định thu hồi đất.

Ngày 07/11/2012 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ giao đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng thực hiện dự án.

Ngày 19/11/2012 Trung tâm Phát triển quỹ đất (nay là Ban Bồi thường hỗ trợ tái định cư huyện Phú Q) có Báo cáo số 175/BC-TTPQQĐ về việc công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch dân cư Nam Bãi Tr. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng (nay là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T);

Ngày 17/12/2012 tiến hành giao đất thực tế trên thực địa cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Nghĩa (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr) thực hiện dự án theo Biên bản số 168/BB BQLPTPQ.

Sau khi thực hiện xong thủ tục giao đất, Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q chuyển hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường Kiên Giang xác định thông tin địa chính, giá đất, trình UBND tỉnh quyết định giá đất.

Ngày 18/3/2013, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 648/QĐ-UBND về giá giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng thực hiện dự án.

Ngày 23/4/2013 Cục Thuế tỉnh Kiên Giang ban hành Thông báo số 728/TB CT và Thông báo số 2119/TB-CT ngày 11/10/2013 cho nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất và nộp thuế trước bạ. Đến tháng 01/2017 Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Tín Ng - Nam Bãi Tr) đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về đất đai và được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 ngày 23/01/2017 đối với diện tích đất 66.815,8m², tọa lạc tại ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q).

[2.3.2] Xét chứng cứ bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph đưa ra để cho rằng diện tích đất khởi kiện là do bà H, bà Ph nhận chuyển nhượng và khai phá.

Bà Trần Thị H và bà Đỗ Hồng Ph đưa ra các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy có nội dung khai khẩn và nhận chuyển nhượng khu đất khoảng 374.750,6m², tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang, trong đó có 66.815,8m² đất, tọa lạc tại ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q) mà Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 ngày 23/01/2017 gồm: Nhận chuyển nhượng của ông Phùng Văn S diện tích 55.623,2m² vào ngày 12/01/2007; nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T diện tích 80.744,3m² vào ngày 25/02/2006; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn Ch diện tích 80.584,2m² vào ngày 12/8/2007; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th diện tích 52.550m² vào ngày 12/01/2007 và bà H, bà Ph tự khai phá 50.000m².

Tại các đơn xin xác nhận nguồn gốc đất của ông Phạm Văn T, Đỗ Hồng Ph, Nguyễn Văn Th, Phùng Văn S, ông Nguyễn Tấn Ch ngày 12/12/2007 và 15/12/2007 đều gửi Ban nhân dân ấp Suối L xác nhận và các ông, bà này đều đề nghị xác nhận là có khai khẩn một mảnh đất tọa lạc tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q. Cụ thể: ông Phạm Văn T diện tích 80.000m², bà Đỗ Hồng Ph diện tích 50.000m², ông Nguyễn Văn Th diện tích 50.000m², ông Phùng Văn S diện tích 50.000m², ông Nguyễn Tấn Ch diện tích 80.000m², cùng mục đích là để trồng cây công nghiệp và hoa màu phục vụ cho gia đình. Tuy nhiên, tại nội dung phần xác nhận của ông Trần Thanh V là Trưởng ban nhân dân ấp Suối L chỉ xác nhận các đương sự này có đến trình bày về nguồn gốc đất là do tự khai phá, chứ ông V

không xác nhận những người này đã khai phá đất và đang sử dụng đất. Diện tích đất bà H, bà Ph khởi kiện tọa lạc tại ấp Đường B xã Dương T, nhưng người xác nhận trong đơn xin xác nhận nguồn gốc đất nêu trên lại là trường ấp Suối L. Tại các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 25/02/2006, ngày 12/01/2007, ngày 15/02/2009 cũng đều ghi vị trí đất tại ấp Suối L, xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang. Mặt khác, các hợp đồng dân sự này đều viết tay, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai theo quy định của pháp luật. Trong khi đó 66.815,8m² đất mà bà H, bà Ph khởi kiện lại tọa lạc tại ấp Đường B, xã Dương T, huyện Phú Q (nay thành phố Phú Q), tỉnh Kiên Giang, diện tích đất này Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ T đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 ngày 23/01/2017. Do đó, chứng cứ này không đủ cơ sở xác định ông T, bà Ph, ông Th, ông S, ông Ch có khai phá, sử dụng đất đối với diện tích đất 66.815,8m² đất nêu trên.

Tại Biên bản số 168/BB-BQLPTPQ ngày 17/12/2012 của Ban Quản lý ĐTPT Đảo Phú Q đã bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tín Ng để thực hiện khu du lịch Thăng L, Phú Q tại xã Dương T, huyện Phú Q, tỉnh Kiên Giang.

Tại đơn đề nghị can thiệp khẩn cấp ngày 22/7/2020 của 03 Công ty là Trường An Ph Phú Q, Tổng Công ty Cổ phần TMXD(Viettracimex), Công ty TNHH Dịch vụ T (gọi tắt là Công ty T) có nội dung: Cả 03 dự án đã được bàn giao đất trên thực địa cho chủ đầu tư, nhưng bà Đỗ Hồng Ph và bà Trần Thị H và các đối tượng khác do bà H, bà Ph thuê mướn liên tục có hành vi ngăn cản, chống phá hết sức mạnh mẽ làm chậm quá trình thi công của các dự án.

[2.3.3] Xét việc bà H, bà Ph cho rằng đã và đang sử dụng đất hợp pháp.

Hành vi chiếm đất của bà H đã xảy ra vào năm 2020. Hành vi này của bà H, bà Ph đã được UBND lập biên bản vi phạm hành chính ngày 17/8/2020. Sau đó ngày 13/4/2022 UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định hành chính số 956/QĐ-KPHQ và Quyết định 960/QĐ-KPHQ buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm hành chính của bà H nội dung với Biện pháp buộc bà Đỗ Hồng Ph và bà Trần Thị H khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm và buộc trả lại diện tích 302.391,98m² đất ấp Đường B, xã Dương T... cho Công ty T, Cty CPTM Xây Dựng, Cty Trường An Ph Phú Q và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q, trong đó có diện tích đất 66.815,82m² đã cấp cho Cty Tín Nghĩa.

Ngày 19/02/2022, bà H và bà Ph vào dự án mở cổng để làm đường và đổ đất vào dự án; ngày 24/02/2022 bà H cho đem máy phát điện vào cắt hàng rào bà H bao chiếm từ trước, chỉ huy tiến hành làm trên phần đất của dự án; ngày 25/02/2022 bà H đem 01 xe cuốc vào dự án và san lấp mặt bằng trong dự án; ngày 26/02/2022 bà H vẫn tiếp tục san lấp; ngày 27/02/2022 bà H cho nhóm người vào chặt phá cây trong đất dự án, triển khai người làm nhà tại hàng rào mà bà H và bà Ph bao chiếm tại vị trí 02 gần 02 chốt bảo vệ. Như vậy, hành vi này của bà H, bà Ph là trái với quy định của pháp luật.

[2.3.4] Đối với Bản án sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của ông Trần Thanh V để xác định ông Th, ông T, ông Ch, ông S, bà H, bà Ph là người khai phá và sử dụng đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông V là trưởng ấp Suối L nên không thể nắm rõ việc quản lý sử dụng đất của ấp Đường B như trưởng ấp Đường B được, lời khai của ông V thì cũng rất chung chung, không cụ thể như “Đến năm 2005 các hộ dân trong xóm gồm ông Nguyễn Văn Th, ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Tấn Ch, bà Đỗ Hồng Ph có đến phát dọn ranh nêu trên, khu đất đối diện nhà ông V. Sau khi phát dọn thì không sử dụng trồng trọt gì, đến năm 2007 thì cùng làm đơn nhờ ông V xác nhận” ... “thấy có xe cuốc mức nương, lên líp tại khu đất nhưng không biết ai làm. Đến năm 2013 - 2014, ông V thấy có căn nhà tạm trên đất, thực tế thửa đất trên nằm trong dự án Công ty nào thì ông V không rõ, việc chuyển nhượng giữa các đương sự ông V không biết.”

[2.3.5] Như vậy, diện tích đất 66.815,8m² nêu trên nằm trong tổng thể diện tích đất đã được UBND tỉnh Kiên Giang chính thức giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban quản lý rừng phòng hộ và đặc dụng Phú Q vào năm 1998, sau đó tiếp tục giao cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q để tiến hành thực hiện các thủ tục phát triển dự án xây dựng khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Tr là đúng quy định của pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ban hành các quyết định, các văn bản liên quan đến việc giao đất, thu hồi đất đối với các cơ quan này đều không có tổ chức, cá nhân nào khiếu nại và các quyết định, các văn bản này vẫn còn hiệu lực thi hành. Ngày 20/10/2011, UBND huyện Phú Q ban hành quyết định số 5046/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Tr, trong phương án không có tên bà H, bà Ph. Sau đó vào năm 2020 diện tích đất này bị bà H, bà Ph bao chiếm, việc bao chiếm này đã bị lập biên bản vi phạm hành chính và UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định hành chính buộc khắc phục hậu quả, trả lại tình trạng đất ban đầu khi chưa lần chiếm đối với bà H, bà Ph nên không thuộc trường hợp ra quyết định thu hồi đất và được bồi thường đất.

Đối với việc ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q giao đất cho Công ty T, Hội đồng xét xử xét thấy. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29 tháng 03 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ thì Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q có thẩm quyền được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất... Theo nội dung khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Q) thì UBND tỉnh Kiên Giang giao cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q có trách nhiệm tiến hành việc giao đất, cho thuê đất ... cho các tổ chức thuộc diện được giao đất. Như vậy, việc Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Q ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 giao đất cho Công ty T là đúng quy định của pháp luật. Sau khi ban hành Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ để giao đất cho Công ty T thì giữa Công ty T với các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục bàn bạc để thống nhất cụ thể về công tác chi trả tiền bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư. Do đó, ngày 19/11/2012 Trung tâm Phát triển quỹ đất (nay là Ban Bồi thường hỗ trợ tái định cư huyện Phú Q) đã có Báo cáo số 175/BC-TTPQQĐ về việc công tác chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu du lịch dân cư Nam Bãi Tr.

[2.3.6] Về phía Công ty T sau khi được giao đất năm 2012 theo Quyết định số 120/QĐ-BQLPTPQ ngày 07/11/2012 và Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 17/12/2012 thì Công ty đã tiến hành nhận đất trên thực địa và tiến hành thực hiện các hợp đồng với các đối tác khác như: Hợp đồng thi công dọn dẹp mặt bằng ngày 14/7/2015; Hợp đồng Đào tìm xử lý bom, mìn vật nổ với Lữ đoàn 25 Quân Khu 7, Bộ Quốc phòng ngày 17/7/2015 và nhiều hợp đồng khác để phục vụ cho dự án của Công ty, đồng thời Công ty T đã và đang quản lý toàn bộ diện tích đất được giao, trong đó có khu đất mà Hồng, bà Ph khiếu kiện.

Như vậy, căn cứ vào quá trình quản lý đất của các cơ quan quản lý đất đai nêu trên của tỉnh Kiên Giang, quá trình sử dụng đất của Công ty T thì các chứng cứ bà H, bà Ph đưa ra không đủ cơ sở xác định bà H, bà Ph có quá trình thực tế sử dụng đất và nhận chuyển nhượng đất hợp pháp đối với diện tích đất bà H, bà Ph khởi kiện nên bà H, bà Ph không được coi là người sử dụng đất bị thu hồi đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, bà Ph, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ T ngày 23/01/2017 là không có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hồng, bà Ph đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH TMDV T ngày 23/01/2017. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ T.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Trần Thị H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí. Bà Đỗ Hồng Ph phải chịu 300.000 đồng.

Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[3.2] Án phí hành chính phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên Công ty TNHH TMDV Tín Ng - Nam Bãi Tr không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai”; Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ 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 kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ T; sửa bản án sơ thẩm.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, bà Đỗ Hồng Ph đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CE 976299 do Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ T ngày 23/01/2017.

2. Về án phí:

2.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Bà Trần Thị H được miễn tiền án phí.

Bà Đỗ Hồng Ph phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000864 ngày 31/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

2.2. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ T không phải chịu. Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ T 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007213 ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

3. 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 Kiên Giang; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Người khởi kiện; (1)
- Người bị kiện; (1)
- NLQ; (3)
- Lưu VP (6), HS (2) (BA - NTTAM). (6)

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

Vũ Ngọc Huỳnh