

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên LN; địa chỉ: Số 44, đường M, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Th, Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty:

- Ông Nguyễn Danh Th1 - Phó giám đốc Công ty (theo Quyết định cử đại diện số 233/QĐ-LNDD9 ngày 26-10-2021 của Giám đốc Công ty); có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L2, Văn phòng Luật sư LĐ; địa chỉ: Số 331, đường L3, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2020 và ngày 05-10-2020); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu L4; địa chỉ cư trú: Tổ 05, Ấp 07, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu L4: Bà Trần Thị Ly L1, Luật sư thuộc Công ty Luật V; địa chỉ: 146/01, Đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2020), có mặt.

3.3. Bà Lê Thị P1; địa chỉ cư trú: Khu phố 11, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Phan Thị P2; địa chỉ cư trú: Khu phố 11, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

4.1. Ông Lưu Thế H2; địa chỉ cư trú: Tổ 05, Ấp 07, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Thế H2: Bà Trần Thị Ly L1, Luật sư thuộc Công ty Luật V; địa chỉ: 146/01, Đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2019); có mặt.

4.2. Ông Hoàng B; địa chỉ cư trú: Khu phố 11, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng B: Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Ly L1 - Luật sư thuộc Công ty Luật V; địa chỉ: 146/01, Đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; bà Ly có mặt.

5. Người làm chứng: có 06 người làm chứng ở cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập.

6. Người kháng cáo: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị (là người bị kiện) và Công ty TNHH MTV LN (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 24/3/2020, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Ngày 20/12/1991, Công ty TNHH MTV LN (gọi tắt là Công ty LN) hóa giá nhà ở công nhân. Thủ tục hóa giá được lập tại Biên bản hóa giá tài sản cố định (nhà cấp 4) cho 03 cá nhân đang làm việc tại Công ty LN gồm: Ông Đỗ Hữu Nam

Ph, ông Lê L5, bà Trần Thị D1. Đến tháng 6/1993, cả ba người trên đều chuyển nhượng tài sản hóa giá cho người khác: ông Lê L5 chuyển nhượng lại cho ông Lê L; ông Đỗ Hữu Nam Ph chuyển nhượng lại cho ông Hoàng B; bà Trần Thị D1 chuyển nhượng lại cho ông Lưu Thế H2.

Tài sản hóa giá là nhà cấp 4, mái lợp ngói (sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lê L5, ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 lợp lại bằng brocimet); có 06 gian, chung tường, được chia làm 03 căn hộ, mỗi hộ 02 gian, diện tích 72 m²/căn hộ; căn hộ ông Lê L5 nằm ở giữa, căn hộ ông Hoàng B nằm phía Nam, căn hộ ông Lưu Thế H2 nằm phía Bắc.

Sau khi hóa giá, Công ty LN xây tường, dựng hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để ngăn cách khuôn viên Văn phòng làm việc của Công ty với nhà hóa giá gắn liền diện tích đất khai hoang mà các hộ đã sử dụng ổn định, liên tục.

Ngày 01/12/2003, UBND tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất và cấp GCNQSD đất số X 475397 cho Lâm trường đường 9 (Nay là Công ty TNHH MTV LN) với diện tích 8.130 m², thửa 291, tờ bản đồ 19, trong đó có: Một phần diện tích đất 678 m² của gia đình ông Lê L đang sử dụng; 947,7 m² đất gia đình ông Hoàng B đang sử dụng; 1051 m² đất gia đình ông Lưu Thế H2 đang sử dụng (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ). Vì vậy, việc UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB và GCNQSD đất số X 475397 nêu trên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông L, ông B, ông H2.

Cơ sở pháp lý chứng minh yêu cầu khởi kiện:

- Theo Điều 15 của Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định: “Nhà nước, tổ chức xã hội, tổ chức kinh tế, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc xây dựng, cải tạo, mua, nhận thừa kế, tặng, cho và các hình thức khác theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, Công ty LN được quyền sở hữu nhà ở cấp 4 do được tạo lập hợp pháp thông qua việc xây dựng nên đã thực hiện thủ tục hóa giá cho cán bộ công nhân viên ngày 20/12/1991.

- Theo Điều 31 của Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định: “Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai” và Điều 17 của Luật đất đai năm 1987: “Người được thừa kế nhà ở hoặc chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở đối với ngôi nhà đó”. Theo quy định này thì ông Lê Lương, ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

- Tại biên bản hóa giá ngày 20/12/1991 thể hiện: “Sau khi hóa giá tài sản cố định nhà ở, các hộ được toàn quyền sử dụng và thuộc sở hữu của mình” nên những người nhận hóa giá đã thực hiện việc chuyển nhượng lại nhà ở cho ông Lê

L, ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2.

- Tại Điều 21 Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung năm 1998) quy định: “Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó” và ông L, ông B, ông H2 không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo Điều 26, Điều 27 của Luật đất đai năm 1993 nên UBND tỉnh Quảng Trị ban hành quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 và cấp GCNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN là trái với quy định pháp luật.

- Theo quy định tại điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì ông Lê L, ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 thuộc trường hợp được cấp GCNQSD đất.

Ngày 17/12/2019, ông Lê L được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN và hợp đồng thuê đất nên ông Lê L biết được quyết định hành chính trên.

Từ những căn cứ trên, ông Lê L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc cấp giấy CNQSD đất và hủy GCNQSD đất số X 475397 được UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty LN ngày 01/12/2003 với diện tích 8.130 m², tại thửa 291, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/8/2020, bà Lê Thị P1 nhất trí với ý kiến trình bày của người khởi kiện ông Lê L.

2. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Theo đơn yêu cầu độc lập cùng đề ngày 08/6/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Lưu Thế H2, ông Hoàng B và người đại diện theo ủy quyền của ông H2 đều trình bày chung nội dung:

Tháng 6/1993, ông Lưu Thế H2 nhận chuyển nhượng lại của bà Trần Thị D1 căn hộ được mua hóa giá gồm 02 phòng, diện tích 72m²; ông Hoàng B nhận chuyển nhượng lại của ông Đỗ Hữu Nam Ph căn hộ được mua hóa giá gồm 02 phòng, diện tích 72m².

Nguồn gốc các căn hộ trên đều của Công ty LN hóa giá nhà ở công nhân vào ngày 20/12/1991. Sau khi hóa giá, Công ty LN xây tường, dựng hàng rào kẽm gai, trụ bê tông để ngăn cách khuôn viên Văn phòng làm việc của Công ty với nhà hóa giá gắn liền diện tích đất khai hoang mà các hộ đã sử dụng ổn định, liên tục đúng như người khởi kiện ông Lê L đã trình bày.

Căn hộ bà D1 mua hóa giá được xây dựng trên thửa đất 291/1, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.051 m² đã được gia đình ông H2 khai hoang và sử dụng ổn định, liên tục từ trước ngày 15/10/1993 cho đến nay.

Căn hộ ông Ph mua hóa giá được xây dựng trên thửa đất 291/3, tờ bản đồ số 19, diện tích 947,7 m² đã được gia đình ông B khai hoang và sử dụng ổn định, liên tục từ trước ngày 15/10/1993 cho đến nay. Nhà ở của ông B sử dụng chung tường với nhà ông L, chung sân và lối đi với gia đình ông L và ông H2.

Tuy nhiên, ngày 01/12/2003 UBND tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN với diện tích 8.130 m², thửa 291, tờ bản đồ 19 đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông H2 và của gia đình ông B.

Vì vậy, ông Lưu Thiết Hùng và ông Hoàng B đều đề nghị Tòa án hủy một phần Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 về việc cấp giấy CNQSD đất và một phần giấy CNQSD đất số X 475397 được UBND tỉnh cấp cho Công ty LN với diện tích 8.130 m², tại thửa 291, tờ bản đồ 19 liên quan đến phần diện tích gia đình các ông đang sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 và ông B đều bổ sung yêu cầu độc lập là: Yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 và giấy CNQSD đất số X 475397 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty LN.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/8/2020, bà Phan Thị P2 nhất trí với ý kiến trình bày của ông Hoàng B.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/8/2020, bà Nguyễn Thị Thu L4 nhất trí với ý kiến trình bày của ông Lưu Thế H2.

3. Ý kiến của người bị kiện (Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị):

- Về nguồn gốc đất:

Năm 1985 Công ty LN chuyển trụ sở từ Quán Ngang, xã Gio Châu vào đóng tại Phường Y, thị xã Đ nên đã san ủi khu đất hoang để xây dựng trụ sở làm việc.

Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 1993, thửa đất Công ty LN sử dụng thuộc thửa 39, tờ bản đồ 06, diện tích 13.322 m², loại đất xây dựng.

Theo hồ sơ địa chính đo đạc năm 2000, thửa đất Công ty LN sử dụng thuộc thửa 291, tờ bản đồ 19, diện tích 8.755m², loại đất xây dựng.

Ngày 01/12/2003, UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN với diện tích 8.130 m², tại thửa 291, tờ bản đồ 19, mục đích xây dựng trụ sở là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Sau khi được cấp giấy, Công ty LN đã ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính thuê đất.

- Về tài sản hóa giá:

Năm 1985, Công ty LN đã xây dựng trụ sở và các công trình phụ gồm: Hội trường, hai dãy nhà làm việc của văn phòng; các kho vật tư, xăng dầu, công trình

phụ, ga ra xe máy; rừng cây lâm nghiệp thí nghiệm, chắn gió nằm phía sau khu đất đến giáp với khu nhà ở của công nhân Công ty (nay các hộ dân và công nhân đã được cấp đất làm nhà ở).

Năm 1991, Công ty LN hóa giá 01 dãy nhà làm việc (gồm 06 gian) cho 3 cán bộ công nhân viên của Công ty là ông Đỗ Hữu Nam Ph, ông Lê L5, bà Trần Thị D1 theo Biên bản hóa giá tài sản cố định (nhà cấp 4) ngày 20/12/1991. Biên bản hóa giá không đề cập đến tài sản gắn liền với đất nên ông Ph, ông L5, bà D1 và ông L, ông B, ông H2 đều không thuộc trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định có “*Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật*” để được cấp giấy CNQSD đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Lê L và yêu cầu độc lập của ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 và một phần GCNQSD đất số X 475397 cấp cho Công ty LN ngày 01/12/2003 là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV LN:

Công ty LN được thành lập tháng 10/1974 (tiền thân là Lâm trường G1) khi mới thành lập Lâm trường có trụ sở tại xã Cam An, huyện Bến Hải, tỉnh Bình Trị Thiên. Năm 1985, chuyển trụ sở vào đóng tại Phường Y, thị xã Đ, tỉnh Bình Trị Thiên trên ngọn đồi hoang, không có cây cối (khu đất hiện nay) và tiến hành khai hoang san ủi khu đất có diện tích 1,3 ha để làm trụ sở. Năm 1991, đổi tên thành Lâm trường đường 9; năm 2006 đổi tên thành Công ty TNHH MTV LN. Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, có chức năng nhiệm vụ là quản lý, bảo vệ xây dựng và phát triển vốn rừng, khai thác nhựa thông, trồng rừng kinh tế, khai thác gỗ củi rừng trồng, tham gia thực hiện một số hạng mục công trình thuộc Dự án 661 được giao vốn hàng năm.

Công ty LN xây dựng các công trình như: Hội trường và hai dãy nhà làm việc của Văn phòng Lâm trường; các kho vật tư, xăng dầu, công trình phụ, ga ra xe máy (nằm giữa khu đất); rừng cây lâm nghiệp thí nghiệm, chắn gió (nằm phía sau khu đất) đến giáp với khu nhà ở của công nhân Công ty C, nay là các hộ dân và công nhân Lâm trường đã được chính quyền cấp đất làm nhà ở.

Theo biên bản hóa giá ngày 20/12/1991, Công ty LN hóa giá 1 dãy nhà cấp 4 cho 3 cán bộ công nhân viên của Công ty là ông Đỗ Hữu Nam Ph, ông Lê L5, bà Trần Thị D1 (không ghi diện tích đất kèm theo). Sau khi nhận tài sản hóa giá, ông Ph chuyển nhượng lại cho ông Hoàng B ngày 10/6/1993, ông L5 chuyển nhượng cho ông Lê L ngày 20/6/1993, bà D1 chuyển nhượng cho ông Lưu Thế H2 cuối

tháng 6/1993. Còn lại 01 dãy nhà thì đến năm 2010 đã phá dỡ để xây dựng trụ sở mới của Công ty ngày nay.

Phần diện tích mà ông Lê L, ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 cho rằng mình sử dụng là do khai hoang từ năm 1993 là không có cơ sở, vì nguồn gốc đất này do Công ty LN san ủi, khai hoang từ năm 1985 và quá trình sử dụng ông L, ông B, ông H2 không đăng ký kê khai và không thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước mà do Công ty thực hiện đóng thuế (tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty LN chưa xác định được số tiền thuế sử dụng đất đã nộp vào ngân sách Nhà nước từ năm 1996 đến nay là bao nhiêu nên chưa có yêu cầu đòi với số thuế này).

Năm 1989-1990, Công ty LN làm vườn ươm cây giống nên xây dựng tường rào để ngăn chặn gia súc phá hoại. Năm 2000-2001, Công ty xây dựng xưởng cưa gỗ nên làm hàng rào bảo vệ; không có việc dựng hàng rào, trụ bê tông kẽm gai để ngăn cách giữa khuôn viên văn phòng làm việc của Công ty LN với các thửa đất như các hộ trình bày.

Ngày 01/12/2003, UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN với diện tích 8.130m², tại thửa đất 291, tờ bản đồ 19, mục đích xây dựng trụ sở là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Thửa đất 291, tờ bản đồ 19 được UBND tỉnh quy hoạch đất trụ sở cơ quan nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 về cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ “hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở” nhưng ở đây quy hoạch đất trụ sở và Công ty LN chỉ hóa giá nhà ở tập thể không gắn liền với quyền sử dụng đất. Bởi Công ty LN là đối tượng thuê đất của Nhà nước, không có thẩm quyền giao đất, cấp đất cho cá nhân, hộ gia đình. Vì vậy, các hộ chỉ được sử dụng căn nhà không kèm theo quyền sử dụng đất. Mặt khác, trong vụ án này việc ông L, ông B, ông H2 yêu cầu hủy một phần quyết định hành chính liên quan đến QSD đất mà các ông đang sử dụng là hết thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính và tại phiên tòa bổ sung yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 và GCNQSD đất số X 475397 ngày 01/12/2003 của Công ty LN là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập ban đầu.

Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê L và yêu cầu độc lập của ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2.

5. Ý kiến của những người làm chứng:

5.1. Ông Trần Nam Tr, ông Hoàng V, ông Nguyễn Đ1 trình bày:

Năm 1991, Công ty LN có hóa giá một căn hộ nhà cấp 4 (gồm 06 gian) cho ông Lê L5, ông Đỗ Hữu Nam Ph và bà Trần Thị D1; mỗi người 02 gian. Đến khoảng năm 1993 những người nhận hóa giá trên đã chuyển nhượng nhà ở lại cho ông Hoàng B, ông Lê L, ông Lưu Thế H2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L, ông B, ông H2 đã chuyển về sinh sống và sử dụng phần đất phía sau nhà để làm

công trình phụ, trồng cây lâm nghiệp ổn định, liên tục từ năm 1993 đến nay.

5.2. Ông Lê L5, ông Đỗ Hữu Nam Ph, bà Trần Thị D1 trình bày: Theo biên bản hóa giá ngày 20/12/1991 của Công ty LN thì các ông bà mỗi người nhận hóa giá 1 căn nhà cấp 4 gồm 02 gian với số tiền 900.000 đồng/02 gian và đã thanh toán đầy đủ số tiền. Sau đó, ông Lê L5 chuyển nhượng lại cho ông Lê L theo giấy chuyển nhượng lập ngày 20/6/1993; ông Đỗ Hữu Nam Ph chuyển nhượng lại cho ông Hoàng B theo giấy chuyển nhượng lập ngày 10/6/1993; bà Trần Thị D1 chuyển nhượng lại cho ông Lưu Thế H2 khoảng cuối tháng 6 năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng ông L, ông B, ông H2 sử dụng ở ổn định cho đến nay và việc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, không có tranh chấp.

6. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2020/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính; Điều 21 của Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 36 của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001); khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê L, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2:

- Hủy Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB của UBND tỉnh Quảng Trị ngày 01/12/2003 về việc cấp giấy CNQSD đất;

- Hủy giấy CNQSD đất số X 475397 được UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty Lâm trường đường 9 (Nay là Công ty TNHH MTV LN) ngày 01/12/2003 với diện tích 8.130 m², thửa 291, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Phường Y, thị xã Đ (Nay thành phố Đ), tỉnh Quảng Trị.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí hành chính sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

7. Kháng cáo:

Ngày 05-10-2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV LN có đơn kháng cáo; ngày 22-10-2020 người bị kiện là UBND tỉnh Quảng Trị có đơn kháng cáo quá hạn được chấp nhận.

Các đơn kháng cáo có cùng nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện và có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến bản án đã tuyên xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cũng như gây thiệt hại tài sản là đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của người bị kiện và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV LN có ý kiến giữ nguyên các đơn kháng cáo và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu của những người có quyền lợi liên quan.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập đầy đủ, hợp lệ những người tham gia tố tụng đến phiên tòa nhưng có người vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó, việc Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng Hành chính.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục thu thập, xem xét đầy đủ các chứng cứ, tài liệu làm căn cứ giải quyết vụ án và đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu của những người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật.

Người kháng cáo không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không chứng minh được nội dung kháng cáo là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, bác các đơn kháng cáo và giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm định tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng hành chính.

Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập:

Tại Đơn khởi kiện, Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình thực hiện thủ tục đối thoại, chuẩn bị xét xử sơ thẩm, người khởi kiện là ông Lê L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lưu Thiết Hùng, ông Hoàng B đều có yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Trị và hủy một phần GCNQSD đất số X 475397 của UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty LN đối với phần diện tích đất có liên quan đến phần diện tích đất gia đình các ông đang sử dụng. Tuy nhiên, sau khi được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm thì ông L, ông H2

và ông B cho rằng việc UBND tỉnh Quảng Trị ban hành các quyết định hành chính nêu trên là trái pháp luật nên ông L, ông H2 và ông B đều bổ sung yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Quyết định số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Trị và hủy một phần GCNQSD đất số X 475397 của UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty LN.

Xét thấy, việc ông L, ông H2 và ông B đều yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ các quyết định hành chính nêu trên chỉ là thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện nhưng vẫn thuộc một đối tượng là các quyết định hành chính bị kiện ban đầu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông Lê L, yêu cầu độc lập của ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 là đúng quy định tại Điều 8 và khoản 1 Điều 173 Luật Tố tụng hành chính.

Về thời hiệu khởi kiện:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính thì thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính là 01 năm kể từ ngày nhận được hoặc biết được quyết định hành chính.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Trên cơ sở đơn xin cung cấp tài liệu, chứng cứ của Công ty Luật V gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, ngày 17/12/2019 ông Lê L được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị cung cấp hồ sơ cấp GCNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN nên ông L mới được biết các quyết định hành chính trên. Ngày 24/3/2020, ông L khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị yêu cầu hủy quyết định hành chính. Sau khi ông L khởi kiện tại Tòa án thì ngày 08/6/2020 ông Lưu Thế H2, ông Hoàng B biết được và có đơn yêu cầu độc lập. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc khởi kiện của ông Lê L và yêu cầu độc lập của các ông Lưu Thế H2, Hoàng B là trong thời hiệu quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tố tụng hành chính là có cơ sở.

[2] Nguồn gốc và quá trình sử dụng các tài sản liên quan tranh chấp:

[2.1] Công ty TNHH MTV LN (Công ty LN) được thành lập vào tháng 10/1974 với tên gọi là Lâm trường G1, tháng 11/năm 1991 đổi tên thành Lâm trường Đường 9 và từ ngày 20/12/2006 tiếp tục được đổi tên thành Công ty TNHH MTV LN.

Năm 1985, Lâm trường G1 tiến hành khai hoang, san ủi khu đất trên ngọn đồi hoang, không có cây cối có diện tích trên 1,3 ha tại Phường Y, thị xã Đ (nay là trụ sở Công ty tại khu phố 11, Phường Y, thành phố Đ) để xây dựng khuôn viên trụ sở làm việc mới của Lâm trường gồm các công trình: Hội trường; hai dãy nhà làm việc của Văn phòng Lâm trường; các kho vật tư, xăng dầu, công trình phụ, ga ra xe + máy (nằm giữa khu đất) và rừng cây lâm nghiệp thí nghiệm, chắn gió (nằm phía sau khu đất) đến giáp với khu nhà ở của công nhân Công ty C, nay là các hộ

dân và công nhân Lâm trường đã được chính quyền địa phương cấp đất làm nhà ở.

Đến năm 1991, Lâm trường hóa giá 01 dãy nhà tập thể cho 03 cán bộ công nhân viên đang làm việc tại Lâm trường.

Ngày 01/12/2003, UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định số 2781/QĐ-UB về việc cấp giấy CNQSD đất và cấp giấy CNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN với diện tích 8.130 m², tại thửa đất 291, tờ bản đồ 19, mục đích xây dựng trụ sở, là diện tích đất Lâm trường G1 khai hoang, san ủi, xây dựng khuôn viên trụ sở từ năm 1985; bao gồm cả phần diện tích đất có nhà của 03 hộ dân có yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Nguồn gốc nhà cấp 4 có công trình phụ được Lâm trường G1 xây dựng vào năm 1985 trên đất khai hoang. Tại “Biên bản hóa giá tài sản cố định cho cán bộ CNV” lập ngày 20/12/1991 thể hiện Hội đồng hóa giá đã tiến hành định giá tài sản là “*Nhà cấp 4 VP L/trường có c/trình phụ*” có trị giá 2.700.000 đồng, bán cho 3 hộ theo thứ tự căn hộ gồm ông Đỗ Hữu Nam Ph, Lê L5 và Trần Thị D1; “*Sau khi hóa giá TSCĐ, các hộ có tên trên được toàn quyền sử dụng và thuộc sở hữu của mình*”.

Sau khi nhận nhà hóa giá, ngày 10/6/1993 ông Đỗ Hữu Nam Ph chuyển nhượng lại cho ông Hoàng B; ngày 20/6/1993 ông Lê L5 chuyển nhượng cho ông Lê L và cuối tháng 6/1993 bà Trần Thị D1 chuyển nhượng cho ông Lưu Thế H2; các hộ này sử dụng để ở từ thời gian đó liên tục đến nay.

[2.3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2020 thể hiện:

Thửa đất số 291/1, diện tích 1.036 m² gia đình ông Lương Thế H3 đang sử dụng; thửa đất số 291/2, diện tích 714 m² gia đình ông Lê L đang sử dụng; Thửa đất số 291/3, diện tích 872 m² gia đình ông Hoàng B đang sử dụng. Trên 03 thửa đất trên có nhà ở, công trình kiến trúc, nhiều cây lâu năm (theo các đương sự xác định hầu hết cây lâu năm được trồng vào năm 1993; riêng ông Lê L xác định có 1 cây khế được trồng trước năm 1993); 03 thửa đất này đều có cạnh phía Đông giáp Công ty LN, được ngăn cách bằng hàng rào kẽm gai, trụ bê tông (riêng thửa đất số 291/3 của gia đình ông Hoàng B có thêm cạnh phía Nam được ngăn cách với đất của Công ty LN bằng hàng rào bê tông và trụ bê tông, kẽm gai). Như vậy, trên thực tế các hộ đã sử dụng nhà, đất có hàng rào ngăn cách với khuôn viên đất Công ty đang sử dụng.

[3] Mối liên hệ giữa quyết định hành chính và quyền lợi hợp pháp của người khởi kiện.

Tại thời điểm Lâm trường Đường 9 thực hiện việc hóa giá nhà cho ông Đỗ Hữu Nam Ph, ông Lê L5 và bà Trần Thị D1 (ngày 20/12/1991) thì Pháp lệnh về nhà ở năm 1991 đang có hiệu lực.

Căn cứ quy định tại các Điều 2, 3, 15, 17 Pháp lệnh về nhà ở thì căn nhà hóa

giá nêu trên được xác định là “Nhà ở thuộc sở hữu tổ chức kinh tế”, chủ sở hữu nhà ở có quyền chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác theo quy định của pháp luật. Như vậy, Công ty LN có quyền bán nhà thuộc quyền sở hữu của mình và những người mua được nhà của Công ty “được toàn quyền sử dụng và thuộc sở hữu của mình”. Như vậy, sau khi bán hóa giá nhà ở, Công ty LN đã chấm dứt quyền sở hữu của mình đối với căn nhà, người mua lại nhà có đầy đủ quyền sở hữu của mình đối với ngôi nhà đã mua.

Theo quy định của Điều 17 của Luật Đất đai năm 1987 thì: *“Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có cho ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”*.

Tại Điều 31 của Pháp lệnh về nhà ở quy định:

“Việc mua bán nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu đều phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở.

Hợp đồng mua bán nhà ở được ký kết bằng văn bản giữa bên mua và bên bán.

Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai”.

Trước thời điểm hóa giá nhà, UBND tỉnh Quảng Trị đã có Văn bản số 595/CV-UB ngày 10/7/1998 về việc thi hành một số chính sách về nhà ở, đất ở, có quy định như sau: *“Với đất ở, nhà ở đang ở ổn định, nếu không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt thì tiến hành các thủ tục giao đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo khuôn viên hiện trạng nhằm hợp thức hóa đất ở, nhà ở cho nhân dân theo thời điểm ban đầu trên cơ sở vừa tôn trọng pháp luật, vừa tôn trọng tính lịch sử đặc thù của Quảng Trị”*.

Tại Biên bản kiểm tra sử dụng đất do Đoàn kiểm tra Sở địa chính tỉnh Quảng Trị lập ngày 15/9/2003, với nội dung kết luận: *“Lâm trường Đường 9 chưa có giấy tờ pháp lý về QSD đất của cấp có thẩm quyền”*.

Tại *“Biên bản nghiệm thu công trình hàng rào cơ quan”* lập ngày 15/8/2000 và 18/8/2000 thể hiện Lâm trường Đường 9 đã xây dựng tường rào bờ lô và tường rào dây kẽm gai giữa khuôn viên Lâm trường và khu nhà ở đã bán hóa giá (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/07/2020 gồm có 79 m hàng rào xây tường và 98 m hàng rào kẽm gai).

Như vậy, tại thời điểm mua bán nhà, các diện tích đất gắn liền với nhà đã hóa giá bán cho 03 hộ dân là đất khai hoang và xây dựng từ năm 1985. Vì vậy, các cán bộ CNV của Lâm trường sau khi nhận chuyển nhượng thì họ được nhận quyền khai hoang đó, được quyền sử dụng trên phần diện tích đất theo quy định của pháp luật và được xác định là sử dụng đất ổn định từ năm 1985. Theo đó Lâm trường Đường 9 cũng chấm dứt sử dụng đất kể từ thời điểm đã bán nhà ở cho người khác.

Ý kiến của đại diện Công ty TNHH MTV LN (Lâm trường Đường 9) đều cho rằng: Chuyển nhượng nhà ở để ở tạm không phản ánh đúng nội dung giao dịch dân sự đã ký kết.

Ông Lê L, Hoàng B, Lưu Thế H2 khi mua lại căn hộ đã tiến hành sửa chữa nâng cấp, xây dựng thêm các công trình sinh hoạt của căn hộ đồng thời khai hoang đất sau nhà ở để sử dụng làm vườn. Lâm trường cũng không hề có ý kiến gì về việc sử dụng đất của 03 hộ dân.

- Điều 21 Luật đất đai 1993, sửa đổi, bổ sung năm 1998 quy định: “*Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó.*” và không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo Điều 26 và Điều 27 Luật đất đai 1993.

Tuy nhiên, theo Sổ mục kê của UBND Phường Y thì Công ty LN kê khai thửa đất với diện tích 13.322m², tại thửa 39, tờ bản đồ 06, loại đất xây dựng. Đến năm 2000, Công ty LN kê khai sử dụng thửa đất với diện tích 8.755m², tại thửa 291, tờ bản đồ 19, loại đất xây dựng (Trong đó có cả phần diện tích đất và nhà mà gia đình ông L, ông B, ông H2 đang sử dụng). Trên cơ sở kê khai này, ngày 01/12/2003, UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB cấp giấy CNQSD đất số X 475397 cho Công ty LN với diện tích 8.130m², thửa 291, tờ bản đồ 19; địa chỉ: Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; mà chưa giải quyết hợp lý các trường hợp đang sử dụng đất từ trước ngày 15-10-1993 của ông Lê L, Hoàng B, Lưu Thế H2 là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của 03 hộ gia đình này.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Bản án hành chính sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định chấp nhận cầu khởi kiện của ông Lê L, yêu cầu độc lập của ông Hoàng B, ông Lưu Thế H2 để hủy Quyết định hành chính số 2781/QĐ-UB ngày 01/12/2003 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc cấp giấy CNQSD đất và hủy giấy CNQSD đất số X 475397 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty LN ngày 01/12/2003 là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính và khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính;

Bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị và kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên LN, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 16/2020/HC-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Công ty TNHH MTV LN phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000770 ngày 28 tháng 10 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000786 ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 28-10-2021.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT III-TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKS ND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THA DS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long