

Bản án: 476/2019/HC-PT

Ngày 18 - 7 - 2019

V/v: *Kiến yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và quyết định hành
chính về việc giao đất, 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 Nguyễn Hữu Ba

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiên - 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:
Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2019, 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: 532/2017/TLPT-HC ngày 15 tháng 12 năm 2017 về việc “*Kiến yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyết định hành chính về việc giao đất, cho thuê đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2017/HC-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1415/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà **Ngô Đình Lệ T**, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, Khu phố x, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T:

Luật sư **Lê Văn Đ**, Văn phòng Luật sư D, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Luật sư **Nguyễn Hoàng T**, Văn phòng Luật sư H và Anh Em, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bị kiện:

- Ủy ban nhân dân tỉnh K.

Đại diện theo pháp luật: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh K** (vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 06 Nguyễn Công Trứ, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh K: Bà **Trần Thị Thùy T**-Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (có mặt).

- **Ban Quản lý Khu kinh tế P.**

Địa chỉ: Số 17 Nguyễn Chí Thanh, khu phố x, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thống N – Trưởng Ban Quản lý.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nhất: Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số 1039D đường L, thành phố R, Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc.**

Địa chỉ: Số 69B đường Trần Hưng Đạo, khu phố x, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Đái Ngân H** – Là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty (có mặt).

- **Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K.**

Địa chỉ: Số 34 đường Trần Phú, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thọ T – Tổng Giám đốc Công ty.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Quốc T** – Phó Tổng Giám đốc Công ty (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K: Ông Nguyễn Tấn T – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người bị kiện - Ban quản lý Khu kinh tế P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo yêu cầu khởi kiện và trình bày của người khởi kiện bà Ngô Đình Lệ T:**

Ngày 14/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 6.400,8m².

Ngày 21/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 8.575,4m².

Ngày 08/7/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ về việc cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuê 20.000m² đất để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai.

Ngày 26/9/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ điều chỉnh Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ nêu trên.

Ngày 06/5/2014 Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc với diện tích 20.000m².

Bà T cho rằng năm 2000 bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S, ông Phan Sỹ T và bà Nguyễn Thị N với tổng diện tích khoảng 4.000m² (đất do các hộ khai khẩn từ năm 1984, 1985).

Năm 2010 ông Bùi Văn Đ tranh chấp diện tích đất 2.592m² trong số diện tích đất khoảng 4.000m² nêu trên. Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 giải quyết tranh chấp giữa bà T với ông Bùi Văn Đ, nội dung giải quyết: *“Bác đơn của ông Bùi Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.592m² tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang”* với lý do bà T nhận chuyển nhượng của ông S vào năm 2003, có trồng tràm bông vàng và sử dụng cho đến nay. Việc ông Bùi Văn Đ tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 2.592m² với bà Ngô Đình Lệ T là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Bà T cho rằng các quyết định giao đất nêu trên của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K và Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc là có phần đất khoảng 4.000m² của bà, do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

- Hủy Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ ngày 08/7/2013 và Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/9/2013 về việc điều chỉnh Quyết định 55/QĐ-BQLPTPQ của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

- Buộc UBND tỉnh K tách phần diện tích mà UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 ngày 06/5/2014 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc với diện tích 20.000m² chồng lên phần đất của bà đang sử dụng ra khỏi giấy chứng nhận đã cấp.

- Kiến nghị UBND huyện Phú Quốc công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích khoảng 3.800m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S, ông Phan Sỹ T và bà Nguyễn Thị N.

*** Ý kiến của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế P):**

Đối với phần đất giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K:

- Ngày 01/7/2003 UBND tỉnh K có Phê duyệt số 1364/D-UB chấp thuận cho Công ty Tư vấn xây dựng K làm chủ đầu tư cơ sở hạ tầng phân lô quy hoạch Khu nghỉ dưỡng Bà Kèo – Phú Quốc với tổng diện tích 64.000m².

- Ngày 25/12/2007 UBND tỉnh K ban hành Quyết định 2708/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường thiệt hại về đất đai, hoa màu, vật kiến trúc và trợ cấp để giải tỏa, giải phóng mặt bằng khu vực quy hoạch xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng Bà Kèo.

- Ngày 26/12/2007 UBND tỉnh K phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch Bà Kèo.

- Ngày 25/5/2009 UBND tỉnh K ban hành Quyết định 1241/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giao cho Ban Quản lý phát triển đảo P để thực hiện chức năng, nhiệm vụ giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Ngày 02/11/2010 UBND tỉnh K phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu du lịch Bà Kèo.

- Ngày 14/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 6.400,8m².

- Ngày 21/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 8.575,4m².

Căn cứ Báo cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện P về tiến độ chi trả bồi thường, Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P bàn giao phần đất đã bồi thường, giải tỏa trên thực địa là 6.431,3m². Việc Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban

hành các Quyết định 68/QĐ-BQLPTPQ và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ nêu trên là phù hợp theo quy định của Luật đất đai.

Đối với phần đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuê (20.000m²):

- Khu đất 20.000m² đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X165999 từ năm 2003 cho Văn phòng tỉnh ủy Kiên Giang. Đến năm 2012 UBND tỉnh K thu hồi đất của Văn phòng tỉnh ủy giao lại cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P theo Quyết định 2349/QĐ-UBND ngày 09/11/2012, ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo P đã quản lý toàn bộ khu đất từ ngày 09/11/2012 đến nay.

- Ngày 08/7/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ về việc cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuê đất để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai. Ngày 26/9/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ điều chỉnh Quyết định 55/QĐ-BQLPTPQ về nội dung sau: *“Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích đo địa chính khu đất số 05/TLBĐ, tỉ lệ 1/5.000, do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Kiên Giang (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang) lập ngày 22 tháng 01 năm 2017”*.

**** Ý kiến của UBND tỉnh K:***

Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc được Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P cho thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai với diện tích 20.000m² theo Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ ngày 08/7/2013 và Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/9/2013 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

Sau khi có quyết định giao đất, Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P tiến hành bàn giao đất trên thực địa với diện tích 20.000m² cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc theo Biên bản số 62/BB-BQLPTPQ ngày 07/8/2013.

Ngày 06/5/2014 UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc với diện tích 20.000m².

UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc trên cơ sở đã có quyết định giao cho đất của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P, đã hoàn thành việc bồi thường và giải phóng mặt bằng và bàn giao đất trên thực địa là đúng quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng K (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K):**

Đối với dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo – Phú Quốc, Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ các bước chuẩn bị đầu tư theo quy định của pháp luật. Việc giao đất được các cơ quan có thẩm quyền giao đất thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc:**

- Khu đất diện tích 20.000m² được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng Tỉnh ủy Kiên Giang vào ngày 19/12/2003.

- Ngày 22/9/2005 Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc triển khai Công văn số 337/CV-UBND ngày 18/7/2005 của UBND tỉnh K cho 05 hộ bao chiếm phải tháo dỡ di dời. Các hộ này đã thực hiện di dời và đến nay không có tranh chấp.

- Tháng 11/2009 bà Ngô Đình Lệ T lén lút vận chuyển vật tư ra phía sau khu đất cất nhà trái phép.

- Ngày 24/3/2010 Chủ tịch UBND thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc đã ban hành Quyết định 47/QĐ-UBND cưỡng chế công trình xây dựng trái phép trên khu đất của Văn phòng Tỉnh ủy (nhưng chưa thực hiện dứt điểm).

- Ngày 21/12/2011 UBND huyện Phú Quốc ban hành Công văn số 1077/VP-NCPC giao cho UBND thị trấn Dương Đông tiếp tục kiểm tra, cưỡng chế căn nhà của bà Ngô Đình Lệ T.

- Năm 2011 Công ty Cổ phần SM Phú Quốc quản lý khu đất.

- Năm 2012 bà T chấp hành tự tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép.

- Năm 2014 bà T tái bao chiếm, xây dựng căn nhà trên đất ở vị trí cũ.

- Năm 2015 bà T xây dựng tường bao che khu đất với tổng diện tích trong tường bao khoảng 1.000m² và trên đất có xây dựng căn nhà bằng gạch.

- Đối với Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà T với ông Đ không nằm trong khu đất của Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc. Phần đất 20.000m² trước đây của Công ty Du Lịch K, tới năm 2003 bàn giao cho Văn phòng Tỉnh ủy Kiên Giang, có 05 hộ dân bao chiếm: Ông Phan Sỹ T, ông Phạm Hùng M, bà Nguyễn Thị, ông Lê Văn S và bà Lý Thị Thu H. Không có ai tên Nguyễn Thanh S theo Quyết định 3725/QĐ-UBND nêu trên.

- Tại phiên tòa sơ thẩm bà T trình bày: Rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu kiến nghị UBND huyện Phú Quốc công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích khoảng 3.800m²

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 67/2017/HC-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 83, khoản 2 Điều 173 và điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P, tỉnh Kiên Giang; Quyết định 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh K về việc ban hành quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo P với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện Phú Quốc.

Căn cứ khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Đình Lệ T.

Hủy một phần Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 6.400,8m² và một phần Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 8.575,4m² (phần đất số 05 theo bảng vẽ hiện trạng kèm theo Công văn số 126/VPĐK-KTĐC ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang).

Hủy một phần Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ ngày 08/7/2013 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuê đất để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai và Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/9/2013 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc điều chỉnh Quyết định 55/QĐ-BQLPTPQ nêu trên (phần đất số 1, 2, 4 theo bảng vẽ hiện trạng kèm theo Công văn số 126/VPĐK-KTĐC ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang).

Hủy một phần giấy chứng nhận số BM 496520 ngày 06/5/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc (phần đất số 1, 2, 4 theo bảng vẽ hiện trạng kèm theo Công văn số 126/VPĐK-KTĐC ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang);

Kiến nghị Ban Quản lý Khu kinh tế P thực hiện việc giao lại đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K điều chỉnh ra khỏi giấy chứng nhận số BM 496520 ngày 06/5/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh K đã cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc (phần đất số 1, 2 và 4 theo bản vẽ hiện trạng kèm theo Công văn số 126/VPĐK-KTĐC ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang).

(Tọa độ các phần đất nêu trên được xác định căn cứ theo tọa độ tại Biên bản xem xét thẩm định ngày 21/8/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang; Trích đo địa chính khu đất số 587/TĐĐC ngày 26/9/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Kiên Giang; Trích đo địa chính khu đất số 27/TĐBĐ và Trích đo địa chính khu đất số 28/TĐBĐ ngày 28/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang).

Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Ngô Đình Lệ T về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích khoảng 3.800m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S, ông Phan Sỹ T và bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/10/2017 ông Nguyễn Thống N – Trưởng ban quản lý Khu kinh tế P kháng cáo; Ngày 17/10/2017 ông Trần Quốc T là đại diện theo ủy quyền của người đại diện Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư xây dựng K kháng cáo. Cùng nội dung: Kháng cáo một phần bản án hành chính sơ thẩm số 67/2017/HC-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng kiến nghị UBND tỉnh Kiên Giang và Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc phối hợp điều chỉnh lại bản vẽ hiện trạng theo bản vẽ trích đo số 27/TĐĐC và bản vẽ 28/TĐĐC đi kèm với 02 quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/04/2011 và bản vẽ trích đo số 587/TĐĐC vì có sự chồng lấn. Xem xét lại Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của UBND huyện Phú Quốc do ban hành không đúng thẩm quyền. Bác yêu cầu của người khởi kiện và buộc bà Ngô Đình Lệ T chấm dứt hành vi bao chiếm đất trái phép tại Dự án khu biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc và phần đất của Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc đang quản lý.

Ngày 18/10/2017 bà Đái Ngân H là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Đình Lệ T.

Ngày 18/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 67/2017/HC-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính xét xử phúc thẩm vụ án hành chính theo hướng sửa toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 67/2017/HC-ST ngày 04 tháng 10 năm 2017, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Đình Lệ T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm người bị kiện Ban quản lý khu kinh tế P có ông Phan Văn C đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng kiến nghị UBND tỉnh Kiên Giang và Ban quản lý khu kinh tế P phối hợp điều chỉnh lại bản vẽ hiện trạng theo bản vẽ trích đo số 27/TĐĐC và bản vẽ 28/TĐĐC đi kèm với 02 quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/04/2011 và bản vẽ trích đo số 587/TĐĐC vì có sự chồng lấn.

Xem lại Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của UBND huyện Phú Quốc do ban hành không đúng thẩm quyền.

Bác yêu cầu của người khởi kiện và buộc bà Ngô Đình Lệ T chấm dứt hành vi bao chiếm đất trái phép tại Dự án khu biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc và phần đất của Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc đang quản lý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Đình Lệ T.

- Luật sư ông Nguyễn Tấn T là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K có ý kiến:

Trình tự ban hành các quyết định của các cơ quan ban hành đúng quy định pháp luật. Thực tế các quy định đã được ban hành.

Tòa án sơ thẩm cho rằng có sai sót, có sự chồng lấn diện tích nhưng tại phiên tòa, các đương sự đã xác định không có sự chồng lấn về diện tích, ranh giới rõ ràng.

Tòa án sơ thẩm đã tuyên hủy các quyết định trên là không đúng nếu có chỉ kiến nghị Ủy ban điều chỉnh là phù hợp.

Về nội dung: Việc sang nhượng đất của bà T với ông T, bà T đều là giấy tay. Việc lập giấy tay bà T sử dụng giấy chứng minh chưa có tại thời điểm giao dịch, đây là việc hợp thức hóa giấy tờ không đúng.

Đối với việc sang nhượng đất của ông S: Bà T không xác định được chuyển nhượng lúc nào? Chuyển nhượng cụ thể ra sao?

Thời điểm các Công ty được giao đất không có tên các đương sự mà bà Thủy trình bày đã sang nhượng đất của họ. Như vậy, việc chuyển nhượng đất của bà Thủy không hợp pháp.

Như vậy, các Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 6.400,8m² và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 8.575,4m² (phần đất số 05 theo bảng vẽ hiện trạng kèm theo Công văn số 126/VPĐK-KTĐC ngày 19/9/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang) là đúng cả trình tự thủ tục và nội dung.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Bà Trần Thị Thùy T là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh K, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có ý kiến:

Các ý kiến trình bày của người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phù hợp với thực tế sử dụng đất. Việc bà T sử dụng đất đã được xác lập tính thực tế tại địa phương, có xác nhận chính quyền địa phương.

Về nguồn gốc sử dụng đất của những người đã sang nhượng cho bà T: đã sử dụng từ trước năm 2010. Thực tế bà T có sử dụng đất và có quyền đối với phần đất đã sử dụng.

Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng các sai sót của các quyết định nên đã hủy một phần các quyết định để khắc phục sai sót là phù hợp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư xây dựng K cho rằng không có sự chồng lấn là không đúng, không phù hợp với thực tế. Hiện tại bà T vẫn đang sử dụng đất đã sang nhượng. Quá trình sử dụng đất của bà T đã được thể hiện trong nội dung Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của UBND huyện Phú Quốc.

Với các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác các yêu cầu kháng cáo của phía người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, không đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như ông Đ, ông S, ông T, bà N vào tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang hủy bản án hành chính sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 14/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 6.400,8m².

Ngày 21/4/2011 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng K với diện tích 8.575,4m².

Ngày 08/7/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ về việc cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuê 20.000m² đất để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn, nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai.

Ngày 26/9/2013 Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P ban hành Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ điều chỉnh Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ nêu trên.

Ngày 06/5/2014 Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc với diện tích 20.000m².

Bà T cho rằng các quyết định giao đất nêu trên của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P về việc giao đất cho Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng K và Công ty Cổ phần du lịch SM Phú Quốc là có một phần đất khoảng 4.000m² của bà, do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

- Hủy Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ ngày 08/7/2013 và Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/9/2013 về việc điều chỉnh Quyết định 55/QĐ-BQLPTPQ của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

- Buộc UBND tỉnh K tách phần diện tích mà UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 ngày 06/5/2014 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc với diện tích 20.000m² chồng lên phần đất của bà đang sử dụng ra khỏi giấy chứng nhận đã cấp.

- Kiến nghị UBND huyện Phú Quốc công nhận quyền sử dụng đất cho bà với diện tích khoảng 3.800m² mà bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh S, ông Phan Sỹ T và bà Nguyễn Thị N.

Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Ngô Đình Lệ T cho rằng: Nguồn gốc diện tích 3.500m² đất đang tranh chấp là do bà chuyển nhượng của các ông Nguyễn Thanh S, ông Phan Sỹ T và bà Nguyễn Thị N vào năm 2000 (đất do các hộ khai khẩn từ năm 1984, 1985).

Năm 2010 ông Đ tranh chấp phần đất nêu trên với bà T. Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 với nội dung bác đơn khiếu nại của ông Bùi Văn Đ, công nhận quyền sử dụng đất cho bà T.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quyết định giải quyết khiếu nại giữa ông Bùi Văn Đ và bà T nói trên để cho rằng bà T có quyền sử dụng đối với diện tích 2.592m² là không phù hợp. Vì tại thời điểm UBND huyện Phú Quốc ban hành Quyết định số 3725/QĐ-UBND thì diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng tỉnh ủy Kiên Giang vào năm 2003.

[2] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp, theo công văn số 337/CV-UB ngày 18/7/2005 Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang xác định: Trước giải phóng chế độ cũ sử dụng một phần làm khu vực quân sự, một phần làm khu mỏ mả. Sau giải phóng Nhà nước quản lý toàn bộ diện tích 20.000m² này, khu mỏ mả được di dời đi nơi khác. Ngày 15/7/1995 UBND tỉnh K ban hành Quyết định số 857/QĐ-UB cho Công ty Du lịch K thuê diện tích 18.750m² nhưng do Công ty Du lịch K chưa bố trí sử dụng nên từ năm 1998 đến năm 2002 có 5 hộ vào bao chiếm cát nhà ở gồm: ông Lê Văn S, Phạm Hùng M, bà Nguyễn Thị D, bà Lý Thị Thu H và ông Phan Sỹ T. UBND huyện Phú Quốc đã xử phạt hành chính và cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ nhà của các hộ nói trên. Sau đó ông T, bà D tiếp tục vào bao chiếm 4.997,9m².

[3] Năm 2007 UBND tỉnh K có Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 25/12/2007 phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho các cá nhân, tổ chức có đất và hoa màu tại dự án. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Bà Kèo thì bà T không có nhà và đất tại khu vực

này. Chỉ đến tháng 12/2009 bà T mới vào bao chiếm diện tích đất, tiến hành xây nhà trái phép tại phía sau vườn Nhà khách Sao Mai và đã xảy ra tranh chấp với Công ty cổ phần Du lịch SM Phú Quốc. UBND huyện Phú Quốc đã kiểm tra và tiến hành cưỡng chế phá dỡ căn nhà bà T xây dựng trái phép. Đến năm 2014 bà T vào tái chiếm xây dựng nhà tạm trên vị trí cũ đồng thời xây tường bao khu đất cho đến nay.

[4] Đối với Quyết định số 55/QĐ-BQLTPPQ ngày 08/7/2013: Khu đất 20.000m² UBND tỉnh K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 496520 ngày 06/5/2014 cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc trên cơ sở đã có quyết định giao đất, đã hoàn thành việc bồi thường và giải phóng mặt bằng và bàn giao đất trên thực địa. Trước khi UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thì khu đất 20.000m² đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X165999 từ năm 2003 cho Văn phòng tỉnh ủy Kiên Giang, cho đến năm 2012 thì UBND tỉnh K mới thu hồi đất của Văn phòng tỉnh ủy Kiên Giang giao lại cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P theo Quyết định 2349/QĐ-UBND. Do đó việc UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc và việc Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P giao đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc để thực hiện dự án khu tổ hợp văn phòng, khách sạn nhà hàng và khu nghỉ dưỡng cao cấp Sao Mai với diện tích 20.000m² theo Quyết định số 55/QĐ-BQLTPPQ ngày 08/7/2013 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời Quyết định nói trên không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất, không gây thiệt hại đến quyền lợi của bà T vì diện tích đất thu hồi giao cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc thuộc quyền sử dụng của Văn phòng tỉnh ủy Kiên Giang từ năm 2003 chứ không thuộc quyền sử dụng đất của bà T.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Quyết định số 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ và bà Ngô Đình Lệ T để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, ngày 20/11/2018, UBND huyện Phú Quốc đã ban hành tiếp Quyết định số 5190/QĐ-UBND về việc hủy bỏ một phần nội dung Quyết định số 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc.

[6] Về Trích đo địa chính khu đất số 27/TĐBĐ và Trích đo địa chính khu đất số 28/TĐBĐ ngày 28/02/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đi kèm với 02 Quyết định số 68/QĐ-BQLTPPQ ngày

14/4/2011 và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 và Trích đo địa chính khu đất số 587/TĐĐC ngày 26/9/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Kiên Giang có sự chồng lấn giữa hai diện tích 6.400,8m² và 8.57,4m² nên cần phải điều chỉnh lại và kiến nghị với UBND tỉnh K điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc.

Vì các lẽ trên cần chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn Tư vấn đầu tư và xây dựng K, Ban Quản lý khu kinh tế P, Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của Bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật tố tụng hành chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn Tư vấn đầu tư và xây dựng Kiên Giang, Ban Quản lý khu kinh tế P, Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29/3/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P, tỉnh Kiên Giang; Quyết định 2394/QĐ-UBND ngày 06/10/2008 của UBND tỉnh K về việc ban hành quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo P với các cơ quan, ban, ngành cấp tỉnh và các cơ quan, ban, ngành huyện Phú Quốc.

Căn cứ khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Đình Lệ T về việc: Yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P; Hủy Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ ngày 08/7/2013 và Quyết định số 82/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/9/2013 về việc điều chỉnh Quyết định số 55/QĐ-BQLPTPQ của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo P.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K xem xét lại Quyết định số 3725/QĐ-UBND ngày 21/10/2010 của UBND huyện Phú Quốc về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn Đ và bà Ngô Đình Lệ T.

3. Hủy một phần bản vẽ hiện trạng theo bản vẽ trích đo số 27/TĐBĐ và bản vẽ số 28/TĐBĐ đi kèm với hai Quyết định số 68/QĐ-BQLPTPQ ngày 14/4/2011 và Quyết định số 70/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/4/2011 của Ban quản lý đầu tư phát triển đảo P.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh K và Ban quản lý khu kinh tế P phối hợp điều chỉnh lại bản vẽ cho phù hợp với hiện trạng giao đất.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Ngô Đình Lệ T phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004222 ngày 24/01/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Ban Quản lý khu kinh tế P, Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc, Công ty Cổ phần tập đoàn Tư vấn đầu tư và xây dựng K không phải nộp.

Hoàn lại cho Ban Quản lý khu kinh tế P số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0009219 ngày 18/10/2017; Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Du lịch SM Phú Quốc số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0009221 ngày 29/10/2017; Hoàn lại cho Công ty Cổ phần tập đoàn Tư vấn đầu tư và xây dựng K số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0009243 ngày 09/11/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

6. 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 thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Kiên Giang (1);
- VKSND tỉnh Kiên Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang (1);
- Các đương sự (10);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 19b (PQH);

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

Nguyễn Hữu Ba