

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **120/2026/HC-PT**

Ngày: 27/3/2026

V/v: “*Khiếu kiện quyết định hành
chính trong lĩnh vực quản lý đất
đai*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán:

Ông **Phùng Anh Dũng**

Ông **Đặng Kim Nhân**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Hoàng** - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

*Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia
phiên tòa:* Ông **Lê Văn Thành** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý
số 219/2025/HC-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 144/2025/HC-ST ngày 27/8/2025 của Tòa
án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457A/2026/QĐ-PT ngày
09/3/2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Công ty trách nhiệm hữu hạn X; Địa chỉ: Khu D, khối G,
phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Xuân Q, sinh năm 1971 - C/v: Giám
đốc; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Luật sư Đặng Ngọc H, sinh năm 1978 – Văn phòng L1, đoàn Luật sư tỉnh
Đ; Địa chỉ: Số B T, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Luật sư Phạm C, sinh năm 1957 – Văn phòng L2, đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa
chỉ: Số B P, phường B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Địa chỉ: I L, phường B, tỉnh Đắk
Lắk.

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

1. Ông Phạm Ngọc H1 – Phó giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; có mặt.

2. Ông Phạm Văn P – Phó trưởng phòng Quản lý đất đai và Đo đạc bản đồ, Sở N; có mặt.

3. Ông Nguyễn Tiến D – Chuyên viên phòng Quản lý đất đai và Đo đạc bản đồ, Sở N; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Thanh Tra tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số C L, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hoàng L; có mặt.

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; Địa chỉ: Số D N, phường T, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn P – Phó Trưởng phòng Quản lý đất đai và Đo đạc bản đồ, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; vắng mặt.

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Quyết định số 2824/QĐ-UBND, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu W 866977 và W 866978 cho Công ty TNHH X có tổng diện tích 174.787 m² gồm: 1 thửa thuộc tờ bản đồ số: 11; 5 thửa thuộc tờ bản đồ số 15 và 8 thửa thuộc tờ bản đồ số 16.

Nguồn gốc đất: Tháng 8/1986 Hợp tác xã C2 đã xin chính quyền giao đất tại đồi Đ thuộc phường T (nay là khối H, phường T) để khai hoang trồng cà phê. Sau khi hoàn thành trồng mới Hợp tác xã đã được UBND thị xã B ra Quyết định số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 có diện tích 6 ha và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 có diện tích 10,5 ha. Nội dung giao quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã để trồng cà phê, thời gian sử dụng là 20 năm.

Ngày 19/10/1992, UBND tỉnh Đ cho phép thành lập Công ty TNHH X trên cơ sở nhất trí của xã viên chuyển sang mô hình Công ty. Ngày 14/01/1993, Hợp tác xã làm đơn chuyển thành Công ty TNHH và được U; Ngày 28/01/1993 Trọng tài kinh tế tỉnh cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu cho Công ty X (Công ty). Hợp tác xã tự chấm dứt kể từ khi Công ty đi vào hoạt động ngày 28/01/1993. Công ty đã kế thừa và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thay cho Hợp tác xã.

Đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Trong quá trình tiếp tục sử dụng đất theo Quyết định 94/QĐ-UB và Quyết định 135/QĐ-UB từ năm 1993 Công ty đã nhiều lần đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện giao dịch. Ngày 17/01/1996 UBND Thành phố B có ý kiến: “*Hiện nay đất nông nghiệp trong các phường nội thị chưa cấp chứng nhận quyền sử dụng đất (Bìa đỏ) được. Vì vậy các quyết định giao đất của UBND thị xã (cũ) và UBND thành phố hiện nay vẫn có giá trị pháp lý...*”.

Tháng 10/2002 Công ty làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và được Hội

đồng Đăng ký đất đai của phường T, UBND phường và UBND thành phố thống nhất xét duyệt. Sở T trình UBND tỉnh cấp GCQSĐĐ cho Công ty TNHH X mặc dù biết diện tích đất này trước đây UBND thị xã cấp cho Hợp tác xã C2. Ngày 26/8/2003 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2824/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu W 866977 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu W 866978 cho Công ty TNHH X trên cơ sở đất trước đây UBND thị xã giao cho Hợp tác xã C2 theo Quyết định 94/QĐ-UB và Quyết định 135/QĐ-UB.

Đến ngày 13/11/2024 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2856/QĐ - UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung:

“1. Hủy bỏ Quyết định số: 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

2. Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X.

Lý do: Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và GCNQSDĐ số W866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng thời hạn sử dụng đất được UBND thị xã B giao tại Quyết định số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987, thuộc trường hợp phải thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024.”

Căn cứ pháp lý và cơ sở thực tế để UBND đề tỉnh ban hành Quyết định 2856: Luật Đất đai năm 2024; Các quy định và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023 của Thanh tra tỉnh và đề nghị của Giám đốc Sở T.

Công ty không đồng ý với Quyết định 2856 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bởi các lý do sau:

- Về áp dụng pháp luật để xử lý: Quyết định 2856 căn cứ vào Luật Đất đai 2024 để xử lý vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của năm 2002, 2003 (Luật Đất đai 1993 có hiệu lực) là không đúng nguyên tắc tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Mặt khác Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023 của Thanh tra tỉnh và đề nghị của Giám đốc Sở T cũng không phải là căn cứ để thu hồi mà phải áp dụng pháp luật tại thời điểm xảy ra sự kiện pháp lý. Căn cứ viện dẫn tại Quyết định 2856 áp dụng không phù hợp dẫn đến nhận định, đánh giá sai lệch về nội dung và kết quả.

- *UBND tỉnh cho rằng Quyết định 2824 cấp sai đối tượng và sai thời hạn sử dụng đất:* Lô đất có nguồn gốc UBND thị xã B giao cho Hợp tác xã C2 nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X, đây là hai chủ thể khác nhau nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng. UBND tỉnh còn cho rằng thời hạn sử dụng theo Quyết định 94/QĐ-UB và 135/QĐ-UB chỉ đến 2007 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty đến năm 2023 là vượt quá 16 năm. Đây là nhận định không phù hợp và có những sai lầm, bởi:

Công ty TNHH X được thành lập trên cơ sở Hợp tác xã C2. Sau khi Hợp tác

xã tự chấm dứt hoạt động Công ty đã kế thừa toàn bộ vốn và tài sản của Hợp tác xã; Toàn bộ xã viên chuyển thành thành viên Công ty; Các chức danh quản lý, điều hành Công ty được chuyển sang từ bộ máy của Hợp tác xã; Công ty đã kế thừa và thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầu tư, thuế, nợ vay ngân hàng... cho các đối tác. Trong hồ sơ xác minh nguồn gốc, thông tin lô đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 UBND phường T, Hội đồng đăng ký đất đai phường T, UBND thành phố B đều xác định Công ty TNHH X trước đây là Hợp tác xã C2.

Trước đó, năm 2005 một số sở, ngành cũng từng đề nghị UBND tỉnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty với cùng lý do là sai đối tượng và vượt thời hạn nhưng Thanh tra tỉnh đã có Kết luận thanh tra số 135/BC-TTr, ngày 11/5/2005 kết luận “...UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng các quy định của Luật Đất đai”. Cùng một sự việc nhưng 20 năm sau Thanh tra tỉnh lại cho rằng Quyết định 2824 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X là không đúng đối tượng và thời hạn sử dụng. Sự mâu thuẫn mang tính đối lập giữa KLTT số 135/BC-TTr và KLTT số 15/KL-TTr gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty; Việc thanh tra lại của Thanh tra tỉnh trái quy định về thời hiệu và thẩm quyền thanh tra lại theo Luật Thanh tra ngày 14/11/2022.

Mặt khác tại Công văn số 1540/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 09/5/2024 Sở TNMT viện dẫn Điều 691 Bộ Luật Dân sự 1995 đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất... nghĩa là giữa Hợp tác xã và Công ty phải mua bán với nhau, có hợp đồng chuyển nhượng thì mới được xem là đúng đối tượng. Trong khi đó Điều 6 Luật Đất đai 1993 nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

Căn cứ pháp lý mà UBND tỉnh ban hành Quyết định 2824 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty đó là: Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 1998; Nghị định số 04/2000/NĐ-CP, ngày 11/02/2000 của Chính phủ Về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai; Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC, ngày 30/11/2001 của T1 - Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận...

Về đối tượng được cấp: Áp dụng khoản 4 Chương 2 Thông tư 1990/2001:

“4. Những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác (do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật), được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đất đó không có tranh chấp;”.

Trên thực tế Hợp tác xã C2 và Công ty TNHH X là cùng chủ thể nhưng theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất năm 2002 thì luật pháp cũng không quan trọng đây là một hay hai chủ thể, chỉ cần người sử dụng đất (người đăng ký) có các loại giấy tờ theo quy định và đang quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay Công ty vẫn là đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng đất và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Về thời hạn sử dụng đất: áp dụng theo khoản 4 Điều 1 Luật Đất đai 1993 sửa đổi, bổ sung 1998. Vì là đăng ký lần đầu theo Luật Đất đai 1993, vì vậy bất luận đất đưa vào sử dụng thời điểm nào khi cấp GCNQSDĐ lần đầu đều lấy mốc 01/10/1993 để tính thời hạn sử dụng. Do đó thời hạn ghi trên GCNQSDĐ không phụ thuộc thời hạn của Quyết định 94/QĐ-UB & 135/QĐ-UB mà chỉ phụ thuộc loại cây trồng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định 2824/QĐ-UB ngày 26/8/2003 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X là có căn cứ, đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công ty TNHH X là không có cơ sở và trái pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý quan trọng chứng minh Chủ đầu tư là tổ chức có quyền sử dụng đất hợp pháp để lập dự án nhà ở, lựa chọn Chủ đầu tư và Chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ xâm hại trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ đầu tư, do đó kính đề nghị Tòa án Nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử, tuyên:

- Hủy bỏ Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số: 2824/QĐ-UBND và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X theo điểm d) khoản 2 Điều 152. Luật Đất đai năm 2024;

- Hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Giấy CNQSDĐ W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X.

Ông Phạm C – người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày bổ sung: Hoàn toàn nhất trí với nội dung khởi kiện và quan điểm trình bày nêu trên của người đại diện theo ủy quyền cho công ty X, và bổ sung một số nội dung làm rõ căn cứ pháp lý, cơ sở thực tiễn, trình tự thủ tục khi xét cấp GCNQSDĐ cho Công ty X như sau:

- Về ý kiến UBND tỉnh cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng đối tượng sử dụng đất: Để chứng minh việc UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X là đúng đối tượng tôi xin được viện dẫn quy định tại khoản 3. (Trường hợp được cấp) và khoản 4. (Trường hợp được xem xét cấp) của C1 2: Thông tư 1990 để có sự thống nhất về đối tượng sử dụng đất. Theo hướng dẫn, thì khoản 3 là Quy phạm bắt buộc còn khoản 4 là Quy phạm tùy nghi (Quy phạm giao quyền) có nội dung:

Khoản 3: Để được cấp GCN thì bắt buộc Người sử dụng đất phải có một trong các loại giấy tờ theo quy định.

Khoản 4. Những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 3.a chương này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác (do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đất

đó không có tranh chấp;

Công ty thuộc trường hợp các cơ quan “xem xét cấp” bởi giấy tờ mà Công ty nộp kèm theo để Đăng ký cấp quyền sử dụng đất là Quyết định giao quyền sử dụng đất số 94 và 135 của UBND thị xã cấp mang tên “Hợp tác xã C2”. Công ty không kê khai gian dối để được cấp giấy chứng nhận. Để được cấp giấy chứng nhận phải thông qua kiểm soát của Hệ thống chính quyền từ cơ sở là UBND phường, đến UBND thành phố và cơ quan chuyên môn Sở TNMT, cuối cùng là Văn phòng UBND tỉnh. Các cơ quan trên đều biết là tên người sử dụng đất trong Quyết định 94 và 135 là Hợp tác xã C2 nhưng vẫn trình UBND tỉnh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X.

Thanh tra tỉnh viện dẫn: “*Nguồn gốc đất để được cấp 02 GCNQSDĐ trên được dựa trên Quyết định giao đất số 94/QĐ-UB và 135/QĐ-UB của UBND thị xã*”. Nhận định Thanh tra tỉnh chỉ phù hợp trong trường hợp Hợp tác xã C2 là người sử dụng đất và chính Hợp tác xã nộp hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận (được cấp). Với trường hợp này thì UBND phường chỉ cần thẩm tra, xác nhận vào Đơn xin đăng ký mà không phải thông qua Hội đồng Đăng ký đất đai. Trong khi đó để “được xem xét cấp” theo khoản 4 thì Người sử dụng đất phải có một loại giấy tờ (điểm 3.a) mà giấy tờ đó ghi tên người khác. Đối với trường hợp này phải thông qua Hội đồng đăng ký xét duyệt và UBND phường phải căn cứ kết quả tại biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký để xác nhận vào Đơn xin đăng ký của Công ty.

Quyết định 94 và Quyết định 135 của UBND thị xã là một trong những cơ sở và chỉ là văn bản đóng vai trò chứng minh Công ty là tổ chức sử dụng đất có nguồn gốc hợp pháp để Hội đồng đăng ký xét duyệt và UBND phường xác nhận trình cấp có thẩm quyền xem xét cấp chứ không đơn thuần chỉ “dựa trên” Quyết định 94 và Quyết định 135 để cấp giấy chứng nhận.

Tóm lại, việc UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty TNHH X xét về pháp luật nội dung: Đối tượng được cấp phù hợp với khoản 1 Điều 3 Nghị định số: 04/2000/NĐ-CP, ngày 11/2/2000 và Hướng dẫn tại khoản 4 Chương 2 Thông tư 1990/2002 của T1. Xét về pháp luật hình thức: Hồ sơ và thủ tục thực hiện: Tờ trình số: 285/TT-TNMT, ngày 30/7/2003 của Sở TN&MT kết luận: “*Về thủ tục hồ sơ: Hồ sơ lập đầy đủ, đúng trình tự theo quy định tại Thông tư 1990/2001/TT-TCĐC.*”

Như vậy, trong trường hợp này cho dù Quyết định giao đất là của Hợp tác xã C2 nhưng tổ chức đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Công ty TNHH X thì việc UBND tỉnh cấp GCN W 866977 & W 866978 theo Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 là có cơ sở, đúng quy định về pháp luật đất đai và đúng đối tượng sử dụng đất.

- Đối với ý kiến của UBND tỉnh Đ cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp “không đúng thời hạn sử dụng đất”: Về thời hạn sử dụng đất theo Luật Đất đai sửa đổi bổ sung 1998, tại Điều 1, khoản 4. “Điều 20 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định

lâu dài. Thời hạn giao đất sử dụng ổn định lâu dài.... để trồng cây lâu năm là 50 năm... ”.

Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của Công ty tại cột “Thời hạn sử dụng” ghi: 2043. Tuy nhiên khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 & W 866978 Công ty đã phát hiện thời hạn sử dụng trên giấy chứng nhận chỉ cấp đến năm 2023. Công ty có nêu thắc mắc và được giải thích: Thời điểm hiện nay áp dụng theo Điều 67. Luật đất đai 2003: *“3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế... nhưng không quá năm mươi năm...”* Việc cấp đến năm 2023 là theo thẩm quyền của UBND tỉnh. Mặt khác Công ty cũng được giải thích: Khi hết thời hạn thì được Nhà nước cho gia hạn...”

Sau khi đối chiếu với khoản 4 Điều 1 Luật Đất đai 1998 Công ty thừa nhận thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 & W 866978 cấp đến 2023 là không đúng với Luật Đất đai 1998. Lẽ ra với đăng ký lần đầu thì thời hạn sử dụng đất phải đến 2043 (Đất trồng cây lâu năm: 50 năm) và được tính từ ngày Luật Đất đai 1993 có hiệu lực (01/10/1993).

Thanh tra tỉnh viện dẫn: *“thời hạn sử dụng đất tại 2 quyết định giao đất của UBND thị xã B giao là 20 năm”* và nhận định *“vượt 16 năm so với thời hạn sử dụng đất tại quyết định giao đất ban đầu”*. Nhận định này là không có cơ sở. Cách hiểu, cách áp dụng pháp luật chưa phù hợp, bởi:

- Căn cứ để UBND thị xã giao đất theo Quyết định số 94 và Q1 định 135 thời gian 20 năm là theo Luật Đất đai 1987. Trong khi đó Luật Đất đai 1987 đã chấm dứt hiệu lực và được thay thế bởi Luật Đất đai 1993 nên UBND tỉnh không thể “căn cứ” thời gian mà UBND thị xã đã cấp trước đó để cấp giấy chứng nhận đăng ký lần đầu cho Công ty X. Thời gian 20 năm ghi trên Quyết định số 94 và Quyết định 135 chỉ có tính tham khảo.

- Giấy chứng nhận được cấp lần đầu cho Công ty X nên UBND tỉnh không phụ thuộc vào thời gian sử dụng ghi trên Quyết định số 94 và Quyết định 135 là bao nhiêu năm mà phải căn cứ vào mục đích sử dụng đất để xác định thời hạn sử dụng theo Luật Đất đai 1993 và Luật sửa đổi bổ sung 1998;

Chúng tôi cho rằng, UBND tỉnh có sự nhầm lẫn giữa đăng ký ban đầu và đăng ký biến động. Theo Luật Đất đai 1993, bất luận đất đưa vào sử dụng thời điểm nào trước 1993 khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đều lấy ngày 01/10/1993 làm mốc tính thời hạn sử dụng đất. Thông thường tính cho thời gian còn lại chỉ áp dụng đối với trường hợp đăng ký biến động (Sau đăng ký lần đầu và đã có giấy chứng nhận). Trước đó, năm 2005 một số sở, ngành cũng từng đề nghị UBND tỉnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty với cùng lý do là sai đối tượng và vượt thời hạn nhưng Thanh tra tỉnh đã có Kết luận thanh tra số 135/BC-TTr, ngày 11/5/2005 *“... Ngày 26/8/2003 được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng các quy định của Luật Đất đai”*. Cùng một sự việc nhưng 20 năm sau Thanh tra tỉnh lại cho rằng Quyết định 2824 cấp GCNQSDĐ cho Công ty X là không đúng đối tượng và thời hạn sử dụng. Sự mâu thuẫn mang tính đối lập giữa Kết luận Thanh tra số 135/BC-TTr và KLTT số 15/KL-TTr cho thấy việc áp dụng pháp luật của Thanh tra tỉnh không đồng nhất,

gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, chưa kể việc thanh tra lại của Thanh tra tỉnh trái quy định về thời hiệu và thẩm quyền thanh tra lại theo Luật Thanh tra ngày 14/11/2022.

Mặt khác tại Công văn số 1540/STNMT-VPĐKĐĐ, ngày 09/5/2024 Sở TN&MT viện dẫn Điều 691 Bộ Luật Dân sự 1995 đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất... nghĩa là giữa Hợp tác xã và Công ty phải mua bán với nhau, có hợp đồng chuyển nhượng thì mới được xem là đúng đối tượng. Trong khi đó Điều 6 Luật Đất đai 1993 nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 và cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH X là có căn cứ, đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Về việc chuyển tiếp và kế thừa giữa Hợp tác xã C2 (Hợp tác xã C2) và Công ty TNHH X (Công ty X).

Công ty X được thành lập trên cơ sở kế thừa từ Hợp tác xã C2. Văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh tại thời điểm này không quy định hình thức chuyển đổi giữa Hợp tác xã và Công ty. Từ đó đến nay qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung nhưng cả Luật Hợp tác xã & Luật Doanh nghiệp không đề cập đến hình thức chuyển đổi từ mô hình kinh tế Hợp tác xã sang loại hình doanh nghiệp. Với hồ sơ, tài liệu hiện đang lưu giữ, thể hiện Công ty X là chủ thể duy nhất, hợp pháp kế thừa quyền và nghĩa vụ của pháp nhân Hợp tác xã C2. Tại Điều 3- Nghị định 28-HĐBT ghi nhận *“Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu tài sản và thu nhập hợp pháp của đơn vị kinh tế tập thể, của người lao động là thành viên...”*. Còn tại Mục II – Nghị định 146-HĐBT Khoản 1. Điều 5 mới khuyến khích: *“... Tất cả các đơn vị kinh tế tập thể đang hoạt động, hay mới thành lập, đều có quyền tự lựa chọn một trong hai hình thức tổ chức chủ yếu nêu dưới đây, có thể xin giải thể, thay đổi quy mô hoặc thay đổi hình thức tổ chức cho phù hợp, không ai được gò ép.”*

Tại Đơn của Hợp tác xã xin chuyển thành Công ty: *“Chúng tôi xin được phép kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của HTX khi chuyển sang công ty...”*. Đơn của Hợp tác xã được UBND phường xác nhận và UBND thị xã B đồng ý phê duyệt.

Tại Biên bản Đại hội xã viên Hợp tác xã bất thường: *“Mục đích I. Việc chuyển đổi Hợp tác xã thành lập công ty: ... c) Công ty trách nhiệm hữu hạn mới khi thành lập kế thừa toàn bộ tài sản, vốn, nhân lực... Song song công ty K về quyền lợi và trách nhiệm toàn bộ những vấn đề đang thực hiện dở dang... đến ngày bàn giao cho Công ty;*

d) Toàn thể xã viên thống nhất trở thành thành viên của Công ty...

e) Riêng phần nông nghiệp (cây - vườn cà phê) của HTX C2 đã hình thành và tình trạng quan hệ đến ngày nay và sau này vẫn thực hiện như Điều 9 Chương II, Điều lệ HTX C2.”

Tại Biên bản Đại hội đồng thành lập Công ty:

“A. Về việc thành lập công ty: 1. Chuyển tiếp toàn bộ cơ sở vật chất, điều kiện hoạt động hiện có để xin thành lập công ty...: 4. Vấn đề nợ phải thu và nợ phải trả đến ngày đại hội: Thống nhất nhận trách nhiệm trả cho đến hết số

nợ phải trả và tận thu khi các công trình tiếp nhận từ HTX C2 được Công ty thi công hoàn thành bàn giao.

B. Quyết định các vấn đề kế thừa giữa Hợp tác xã cũ và công ty mới thành lập.

1. Công ty X sau khi được phép thành lập kế thừa toàn bộ quyền lợi và chịu trách nhiệm... mà HTX C2 đã thực hiện đến ngày thành lập công ty và được Ban C2 bàn giao cụ thể cho Hội đồng Quản trị Công ty...

3. Phân chia tài sản HTX và các chức danh điều hành, quản lý Công ty:

Vốn thành lập C3: 758.000.000 đồng từ các nguồn của HTX như sau:

- Tài sản cá nhân của 9 xã viên đã góp vào HTX gồm: xe, máy, phương tiện thi công khi chuyển sang Công ty được định giá để tính giá trị góp vào Công ty: 330.000.000 đồng;

- Tài sản chung hình thành bằng vốn HTX mua sắm: 428.000.000đ. Khi chuyển sang phân thành mức góp từng thành viên dựa trên công sức, hiệu quả đóng góp để tính điểm và quy đổi thành tiền góp vào Công ty. (Mỗi điểm trị giá 2 triệu đồng)

- Về chức danh quản lý, điều hành Công ty: Công ty có 14 thành viên (gồm 3 Thành viên sáng lập và 11 Thành viên góp vốn (tất cả đều là xã viên HTX) Đại hội đồng Công ty đã bầu Ông Trần Văn P1 (Nguyên là Chủ nhiệm Ban Quản trị HTX) làm Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc từ ngày 28/01/1993 đến ngày 04/6/2007.

Vì nợ nần kéo dài từ khi nhận đất khai hoang đầu tư trồng mới cà phê, gồm: Nợ đầu tư vườn cà phê, nợ vay ngân hàng, nợ thuế nên Hợp tác xã không thể thực hiện thủ tục giải thể theo quy định của Luật Hợp tác xã 1996 được, bởi theo “Điều 41. Xử lý tài sản và vốn của hợp tác xã khi giải thể.

.... Sau khi thanh toán hết các khoản nợ của hợp tác xã ...

Nghị định số: 16-CP, ngày 21/02/1997 - Về chuyển đổi, đăng ký HTX...

“Điều 9. Công nợ của Hợp tác xã ...

4. Trường hợp giải thể Hợp tác xã thì phải làm thủ tục thanh toán hết công nợ, nếu không có khả năng thanh toán được công nợ thì xử lý theo pháp luật về phá sản doanh nghiệp.

Giải thể hay phá sản đều không phải là giải pháp phù hợp với Hợp tác xã, tuy có nợ nhưng Hợp tác xã vẫn chưa lâm vào tình trạng mất khả năng thanh toán trong dài hạn và Hợp tác xã đã tự chấm dứt hoạt động bằng hình thức không đăng ký lại theo khoản 2 Điều 29.

“2. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực các Hợp tác xã, Liên hiệp Hợp tác xã phải đăng ký lại. Sau thời hạn đó, nếu Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã nào không đăng ký lại thì không có tư cách pháp nhân để hoạt động”.

Đến năm 1998 Công ty mới trả được nợ cho: Công ty N: 57.093,3 kg cà phê nhân, nợ vay Ngân hàng Đầu tư: 407.327.100 đồng, trả nợ thuế: 46.986.260 đồng. (Số liệu Biên bản của Đoàn Kiểm tra UBND thành phố ngày 09/9/1998 - theo chỉ đạo của UBND tỉnh).

Do Hợp tác xã không đăng ký lại nên không có tư cách pháp nhân để hoạt động và thực tế Hợp tác xã không còn hoạt động từ đầu năm 1993 sau khi Công ty được thành lập.

Tại Thông báo số 102/TB-UBND, ngày 14/9/2020 kết luận: “*Khẳng định Hợp tác xã C2 và Công ty X là hai chủ thể độc lập; công nhận thực tế hiện nay HTX C2 đã chấm dứt hoạt động; thực tế có sự thỏa thuận của các xã viên Hợp tác xã C2 trong việc xin chuyển từ HTX sang Công ty TNHH X...*”

Tại Báo cáo của UBND tỉnh gửi Ban Thường vụ Tỉnh ủy có nội dung:

“*Tuy nhiên, về mặt thực tế thì có căn cứ để xác định Hợp tác xã C2 và Công ty X là một chủ thể vì lý do sau:*

+ *Trên thực tế cho thấy kể từ khi Công ty TNHH X được thành lập (năm 1992) thì Hợp tác xã C2 đã chấm dứt, không còn hoạt động, không có thông tin nào xác định HTX còn tồn tại.*

+ *Thực tế có sự thỏa thuận của các xã viên của Hợp tác xã C2 trong việc xin chuyển từ HTX sang Công ty...*

+ *Về mặt thực tế toàn bộ xã viên HTX C2 đã trở thành thành viên của Công ty... Sau khi Công ty TNHH X được thành lập thì đã thực hiện các nghĩa vụ trước đây của HTX...”*

Việc chuyển từ Hợp tác xã sang Công ty là bước cải tổ về mô hình kinh doanh khi mà cơ chế kinh tế Hợp tác xã không phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ của giai đoạn mới. Hơn nữa việc chuyển đổi được thực hiện theo nguyện vọng của xã viên và xu thế kinh tế của những năm đầu đổi mới. Tuy pháp luật không quy định hình thức chuyển đổi nhưng cách thức chuyển tiếp mà Công ty đã làm với sự chấp thuận của chính quyền các cấp thì không thể phủ nhận tư cách kế thừa của Công ty X đối với pháp nhân Hợp tác xã C2.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

***Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện UBND tỉnh Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:**

1. Căn cứ để UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1.1. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Điều 152. Đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp*

- *Tại khoản 2 quy định: Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:*

a) *Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;*

b) *Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy*

chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận;

đ) Giấy chứng nhận đã cấp bị Tòa án có thẩm quyền tuyên hủy;

e) Trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà người phải thi hành án không nộp giấy chứng nhận đã cấp.

- Tại khoản 3 quy định: “Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này mà không thuộc khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này”.

1.2. Tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của

Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, quy định: “Điều 46. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

Việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 5, 6 và 7 Điều 152 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

- Tại khoản 2 quy định: *Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 152 của Luật Đất đai thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 136 của Luật Đất đai quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.”*

1.3. Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/7/2023, Thanh tra tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr về nguồn gốc đất; thủ tục cấp và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH X. Theo Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023: “*Từ kết quả thanh tra; nhận xét, kết luận trên đây Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh:*

“Giao Sở T tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và số W866978 mà Công ty X được cấp theo Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh với diện tích 17,4787 ha đất nông nghiệp tại phường T, thành phố B với lý do Giấy chứng nhận đã cấp trên đây không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng thời hạn sử dụng đất đã được UBND thị xã B giao tại Quyết định số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987”

2. Việc hủy bỏ Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/08/2003 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X

Ngày 10/12/1987, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 94/QĐ-UB giao quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã C2 diện tích 06 ha đất để sử dụng trồng cà phê, thời hạn sử dụng 20 năm; Ngày 16/12/1987, UBND thị xã B ban hành Quyết định số 135/QĐ-UB giao quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã C2 diện tích 10,5 ha đất để sử dụng trồng cà phê, thời hạn sử dụng 20 năm.

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 của UBND thị xã B; Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B và Tờ trình số 285/TT-TNMT, ngày 30/7/2003 của Sở T về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận kèm theo, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X với tổng diện tích 174.787m², thời hạn sử dụng đất đến năm 2023.

Thực hiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk về nguồn gốc đất; thủ tục cấp và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty TNHH X, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024: Hủy bỏ Quyết định số 2824/QĐ-UBND, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/08/2003 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc yêu cầu: hủy Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2824/QĐ-UBND và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty X, UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Căn cứ đề UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1. Tại khoản 6 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Điều 152. *Đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp:*

- Tại khoản 6 quy định: “6. *Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 136 của Luật này quyết định hủy giấy chứng nhận đã cấp.*”.

1.2. Tại khoản 8 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, quy định: “Điều 46. *Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:*

Việc thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp quy định tại các khoản 2, 5, 6 và 7 Điều 152 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

- Tại khoản 8 quy định: “8. *Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quy định*

tại khoản 2 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không nộp Giấy chứng nhận thì việc hủy Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm d khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, Bộ T2 để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.”

2. Việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/08/2003 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X

Ngày 13/11/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2856/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó UBND tỉnh hủy bỏ Quyết định số 2824/QĐ-UBND, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X. Công ty trách nhiệm hữu hạn X có trách nhiệm nộp bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Quyết định này cho Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T. Thời gian nộp: Trước ngày 25/11/2024. Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T, địa chỉ: số D đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/11/2024, Văn phòng Đ có Báo cáo số 199/BC VPĐKĐĐ về việc Công ty TNHH X không thực hiện giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978.

Ngày 28/02/2025, Sở T tiếp tục có Công văn số 737/STNMT-ĐKTKĐĐBĐ về việc đôn đốc Công ty TNHH X giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thu hồi; theo đó, đề nghị Công ty G bản gốc 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và số W 866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2003 cho Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T (nay là Sở N tại địa chỉ: Số D đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) trước ngày 07/3/2025.

Ngày 12/3/2025, Văn phòng Đ có Báo cáo số 32/BC VPĐKĐĐ về việc Công ty TNHH X không thực hiện giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 (lần 2).

Thực hiện quy định tại khoản 6 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 8 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; việc UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X là đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác toàn bộ nội dung Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X về việc yêu cầu: hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X.

****Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Thanh tra tỉnh Đắk Lắk có văn bản trình bày ý kiến như sau:***

1. Tại đơn khởi kiện, Công ty trách nhiệm hữu hạn X cho rằng: “Công ty TNHH X là được thành lập trên cơ sở HTX C2. Sau khi HTX tự chấm dứt hoạt động Công ty đã kế thừa toàn bộ vốn và tài sản của HTX; toàn bộ xã viên chuyển thành thành viên Công ty; các chức danh quản lý, điều hành Công ty được chuyển sang từ bộ máy của HTX; Công ty T3 đã kế thừa và thực hiện nghĩa vụ nợ đầu tư, thuế, nợ vay ngân hàng... cho các đối tác. Trong hồ sơ xác minh nguồn gốc thông tin lô đất để cấp GCNQSDĐ năm 2002, UBND phường T, Hội đồng đăng ký đất đai phường T, UBND thành phố B đều xác định Công ty TNHH X trước đây là HTX C2”.

Qua xác minh cho thấy:

- Hợp tác xã C2 và Hợp tác xã C2 là một chủ thể (từ tháng 11/1979 đến tháng 02/1990 tên gọi là HTX C2; từ tháng 3/1990 tên gọi là Hợp tác xã C2), được thành lập và hoạt động theo các quy định của Pháp luật về kinh tế tập thể, Hợp tác xã.

- Ngày 19/10/1992, UBND tỉnh cấp Giấy phép thành lập Công ty X. Ngày 28/01/1993, Trọng tài kinh tế tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty X theo quy định của Luật Công ty. Mặc dù tại Biên bản họp Đại hội xã viên bất thường ngày 21/8/1992 của Hợp tác xã C2 và Đơn xin chuyển hợp tác xã có thể hiện nội dung chuyển đổi cơ chế Hợp tác xã để thành lập công ty và khi công ty được thành lập sẽ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Hợp tác xã. Tuy nhiên, trong hồ sơ giải quyết thủ tục cấp giấy phép thành lập công ty và giải quyết cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty X, không có văn bản nào của cấp có thẩm quyền thể hiện Hợp tác xã C2 được giải thể, chấm dứt hoạt động và cũng không có văn bản nào của cấp có thẩm quyền thể hiện Hợp tác xã C2 được chuyển đổi thành Công ty X (theo Điều 14 Luật Công ty năm 1990, muốn thành lập Công ty, các sáng lập viên gửi đơn xin phép thành lập đến Ủy ban nhân dân tỉnh N1 dự định đặt trụ sở chính; không có quy định Công ty TNHH được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ loại hình hợp tác xã).

Như vậy, về mặt pháp lý thì Hợp tác xã C2 và Công ty TNHH X là hai chủ thể khác nhau, độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi.

2. Tại đơn khởi kiện, Công ty trách nhiệm hữu hạn X cho rằng: “* Về đối tượng được cấp: Áp dụng theo khoản 4 Chương 2 Thông tư 1990/2001:

4. Những tương hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác (do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật), được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đất đó không có tranh chấp.

Trên thực tế HTX C2 và Công ty TNHH X là cùng chủ thể nhưng theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất năm 2002 thì luật pháp cũng không quan trọng đây là một hay hai chủ thể, chỉ cần người sử dụng đất (người đăng ký) có các loại giấy tờ theo quy định và đang quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được cấp GCNQSDĐ. Đến nay Công ty vẫn là đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng đất và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Về thời hạn sử dụng đất: Áp dụng khoản 4 Điều 1 Luật Đất đai 1993 sửa đổi, bổ sung 1998. Vì là đăng ký lần đầu theo Luật Đất đai 1993, vì vậy bất luận đất đưa vào sử dụng thời điểm nào khi cấp GCNQSDĐ lần đầu đều lấy mốc 01/10/1993 để tính thời hạn sử dụng. Do đó thời hạn ghi trên GCNQSDĐ không phụ thuộc thời hạn của Quyết định 94/QĐ-UB và 135/QĐ-UB mà chỉ phụ thuộc loại cây trồng trên GCNQSDĐ.

Việc UBND tỉnh ban hành Quyết định 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 và cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH X là có căn cứ, đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Quyết định 2856/QĐ-UBND về thu hồi GCNQSDĐ là không có cơ sở và trái pháp luật.”

Qua nghiên cứu cho thấy:

Về đối tượng được cấp Giấy CNQSDĐ:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn X vận dụng khoản 4 chương 2 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC, ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp bởi lẽ:

Theo quy định trên thì người sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác (nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) được Nhà nước xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các giấy tờ quy định tại điểm 3.a Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh Hợp tác xã C2 đã chuyển quyền sử dụng đất (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất) cho Công ty TNHH X (Hợp tác xã C2 và Công ty TNHH X về mặt pháp lý là hai chủ thể khác nhau, độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi).

Mặt khác, Hợp tác xã C2 được giao đất không thu tiền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, cụ thể:

+ Tại điểm d, khoản 2 Mục III Quyết định số 201-CP, ngày 01/07/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước quy định: “d) Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào.”

+ Tại Quyết định số 94/QĐUB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số

135/QĐUB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B có nêu: “*Nghiêm cấm mọi hình thức mua bán, sang nhượng, phát canh thu tô, cầm cố đất đai dưới mọi hình thức.*”

+ Tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.*”

+ Tại khoản 2, Điều 9 Nghị định số 85-CP, ngày 17/12/1996 của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định: “*Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất có nghĩa vụ: 2. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê quyền sử dụng đất.*”

+ Tại khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 quy định: “*1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất ... không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng....*”.

- Tại Kết luận thanh tra số 15/KL-TTr, ngày 14/7/2023 có nêu đối tượng được cấp Giấy CNQSDĐ tại Quyết định số 2824/QĐĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh và tại 02 Giấy chứng nhận số W866977 và số W866978 là “Công ty TNHH X”. Nguồn gốc đất để được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được dựa trên Quyết định giao đất số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B, trong đó đối tượng sử dụng đất tại 02 quyết định giao đất trên của UBND thị xã B là “Hợp tác xã C2”.

Về mặt pháp lý thì Hợp tác xã C2 vẫn còn đang tồn tại, chưa hoàn thành thủ tục giải thể, chấm dứt hoạt động. Hợp tác xã C2 và Công ty X là hai chủ thể độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi. Như vậy, việc UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X là không đúng đối tượng sử dụng đất.

*Về thời hạn sử dụng đất: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 mà UBND tỉnh đã cấp cho Công ty X, thời hạn sử dụng đất là đến năm 2023. Trong khi đó, thời hạn sử dụng đất tại Quyết định giao đất số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B là 20 năm. Như vậy, thời hạn sử dụng đất tại 02 Giấy CNQSDĐ số W866977 và số W866978 vượt 16 năm so với thời hạn sử dụng đất tại quyết định giao đất ban đầu của UBND thị xã B.

Tại điểm d, khoản 2, điều 106, Luật đất đai 2013 quy định:

“*2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:*

.....

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Theo quy định trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 mà UBND tỉnh đã cấp cho Công ty X là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng thời hạn sử dụng đất cần phải được thu hồi.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra tỉnh đối với yêu cầu của người khởi kiện là

Công ty trách nhiệm hữu hạn X, Thanh tra tỉnh kính gửi Tòa án nhân tỉnh.

Bản án hành chính sơ thẩm số 144/2025/HC-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X:
- Hủy Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số: 2824/QĐ-UBND và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X theo điểm d) khoản 2 Điều 152. Luật Đất đai năm 2024;

- Hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đ về việc Hủy Giấy CNQSDĐ W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/9/2025, Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện là ông Nguyễn Thiên V có đơn kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện.

Ngày 11/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 823/QĐ-VKS-HC ngày 11/9/2025 kháng nghị đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị chấp nhận kháng nghị, kháng cáo của người bị kiện sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của người khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Hợp tác xã C2 và Hợp tác xã C2 là một chủ thể (từ tháng 11/1979 đến tháng 02/1990 tên gọi là HTX C2; từ tháng 3/1990 tên gọi là Hợp tác xã C2), được thành lập và hoạt động theo các quy định của Pháp luật về kinh tế tập thể, Hợp tác xã. Ngày 19/10/1992, UBND tỉnh cấp Giấy phép thành lập Công ty X. Ngày 28/01/1993, Trọng tài kinh tế tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty X theo quy định của Luật Công ty. Mặc dù tại Biên bản họp Đại hội xã viên bất thường ngày 21/8/1992 của Hợp tác xã C2 và Đơn xin chuyển hợp tác xã có thể hiện nội dung chuyển đổi cơ chế Hợp tác xã để thành lập công ty và khi công ty được thành lập sẽ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của Hợp tác xã. Tuy nhiên, trong hồ sơ giải quyết thủ tục cấp giấy phép thành lập công ty và giải quyết cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty X, không có văn bản nào của cấp có thẩm quyền thể hiện Hợp tác xã C2 được giải thể, chấm dứt hoạt động và cũng không có văn bản nào của cấp có thẩm quyền xác định Hợp tác xã C2 được chuyển đổi thành Công ty X (trong khi đó Điều 14 Luật Công ty năm 1990, khi thành lập Công ty, các sáng lập viên gửi đơn xin phép thành lập đến Ủy ban nhân dân tỉnh N1 dự định đặt trụ sở chính; không có quy định Công ty TNHH

được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ loại hình hợp tác xã). Như vậy, về mặt pháp lý thì Hợp tác xã C2 và Công ty TNHH X là hai chủ thể khác nhau, độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi.

[2] UBND tỉnh Đ đã ban hành Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024: Hủy bỏ Quyết định số 2824/QĐ-UB, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/08/2003 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

[2.1] Theo quy định trên thì người sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất của người khác (nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) được Nhà nước xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có các giấy tờ quy định tại điểm 3.a Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh Hợp tác xã C2 đã chuyển quyền sử dụng đất (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất) cho Công ty TNHH X (Hợp tác xã C2 và Công ty TNHH X về mặt pháp lý là hai chủ thể khác nhau, độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi).

[2.2] Mặt khác, Hợp tác xã C2 được giao đất không thu tiền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định điểm d, khoản 2 Mục III Quyết định số 201-CP, ngày 01/07/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước quy định: *“d) Không được phát canh thu tô, cho thuê, cầm cố hoặc bán nhượng đất dưới bất cứ hình thức nào”*, Quyết định số 94/QĐUB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐUB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B có nêu: *“Nghiêm cấm mọi hình thức mua bán, sang nhượng, phát canh thu tô, cầm cố đất đai dưới mọi hình thức”*, Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định: *“Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai”*, khoản 2, Điều 9 Nghị định số 85-CP, ngày 17/12/1996 của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định: *“Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất có nghĩa vụ: 2. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê quyền sử dụng đất”*, khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 quy định: *“1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất ... không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng....”*.

[2.3] Nguồn gốc đất đề được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được dựa trên Quyết định giao đất số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B, trong đó đối tượng sử dụng đất tại 02 quyết định giao đất trên của UBND thị xã B là “Hợp tác xã C2”. Trong khi đó, về mặt pháp lý thì Hợp tác xã C2 vẫn còn đang tồn tại, chưa hoàn thành thủ

tục giải thể, chấm dứt hoạt động. Hợp tác xã C2 và Công ty X là hai chủ thể độc lập và không có mối quan hệ chuyển đổi. Như vậy, việc UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X là không đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.4] Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 mà UBND tỉnh đã cấp cho Công ty X, thời hạn sử dụng đất là đến năm 2023. Trong khi đó, thời hạn sử dụng đất tại Quyết định giao đất số 94/QĐ-UB, ngày 10/12/1987 và Quyết định số 135/QĐ-UB, ngày 16/12/1987 của UBND thị xã B là 20 năm. Như vậy, thời hạn sử dụng đất tại 02 Giấy CNQSDĐ số W866977 và số W866978 vượt 16 năm so với thời hạn sử dụng đất tại quyết định giao đất ban đầu của UBND thị xã B.

[2.5] Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và W866978 mà UBND tỉnh đã cấp cho Công ty X là không đúng đối tượng sử dụng đất và không đúng thời hạn sử dụng đất, nên theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; điểm d, khoản 2, điều 106, Luật đất đai 2013 thì phải thu hồi.

[3] Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đ về việc Hủy Giấy CNQSDĐ W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

[3.1] Theo Quyết định số 2824/QĐ-UBND, ngày 26/8/2003 của UBND tỉnh về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH X và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866977 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X. Công ty trách nhiệm hữu hạn X có trách nhiệm nộp bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Quyết định này cho Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T. Thời gian nộp: Trước ngày 25/11/2024. Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở T, địa chỉ: số D đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nhưng Công ty TNHH X không thực hiện giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978.

[3.2] Do đó, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X là đúng quy định tại khoản 6 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 Điều 46 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai quy định.

[4] Với nhận định trên; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người bị kiện và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X là phù hợp đề với nghị của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng.

[5] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì người bị kiện không phải chịu án phí hành chính sơ, phúc thẩm; người khởi kiện phải chịu án phí hành chính sơ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng Hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của người bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 823/QĐ-VKS-HC ngày 11/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và sửa bản án sơ thẩm số 144/2025/HC-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn X:

- Huỷ Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 13/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số: 2824/QĐ-UBND và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X theo điểm d) khoản 2 Điều 152. Luật Đất đai năm 2024;

- Hủy Quyết định số 834/QĐ-UBND, ngày 09/4/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đ về việc Hủy Giấy CNQSDĐ W 866977 và W 866978 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2003 cho Công ty TNHH X.

2. Về án phí hành chính:

2.2 Công ty trách nhiệm hữu hạn X phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí hành sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000079 ngày 04/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; Công ty trách nhiệm hữu hạn X đã nộp xong.

2.2 H2 lại cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đ 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí hành phúc thẩm theo biên lai thu số 0001383 ngày 03/10/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP.

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

Lê Văn Thường

