TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 404/2022/HC-PT
Ngày 30 - 5 - 2022
V/v khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

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: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Thành Long

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/5/2022 và ngày 30/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 81/2020/TLPT-HC ngày 17 tháng 01 năm 2020 về việc khiếu kiện quyết định hành chính và hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1621/2019/HC-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 630/2022/QĐPT ngày 04 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Như Huệ

Địa chỉ: 193 Hà Đặc, Khu phố 6, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hồng T

Địa chỉ: Số 2 đường số 17, Khu dân cư Sông Đà, Khu phố 6, phường H, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 14/10/2019)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận 12 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12

Địa chỉ: Số 1 L, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12: Bà Võ Thị Mộng T, chức vụ: Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch Quận 12.

Địa chỉ: Số 1 L, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người khởi kiện Công ty TNHH DV P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khiếu kiện ngày 12/11/2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khiếu kiện ngày 27/11/2018, đơn bổ sung đơn kiện ngày 10/6/2019 bản tự khai và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Trương Hồng ú trình bày:

Ngày 05/01/2010, Ủy ban nhân dân Quận 12 (sau đây viết tắt là UBND Quận 12) có Công văn số 06/UBND-TC về việc xin ý kiến cho thuê mặt bằng trụ sở Uỷ ban nhân dân phường T (cũ) tại phường T, Quận 12. Theo đó, Ban chỉ đạo 09 Thành phố cho phép Ủy ban nhân dân Quận 12 được sử dụng mặt bằng công sản trụ sở UBND phường T (cũ) tại phường T, quận 12 để cho thuê trong thời gian chưa thực hiện dự án theo kế hoạch được duyệt. Đơn vị được cho thuê là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (sau đây viết tắt là Công ty P). Việc thuê đảm bảo đúng quy định pháp luật, giá thuê theo giá thị trường. Khi nhà nước thực hiện dự án vòng xoay đường Tô Ký và Nguyễn Ảnh Thủ, Công ty P có trách nhiệm bàn giao không điều kiện.

Đến ngày 07/03/2013, UBND Quận 12 ban hành Báo cáo số 48/BC-TC cho Công ty P, nội dung báo cáo ghi nhận ý kiến của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12: "*Nếu được UBND quận giao cho ký Hợp đồng....Việc toàn bộ số tiền thuê nộp vào ngân sách thành phố, Công ty kiến nghị giữ lại 40% để phục vụ cho công tác đơn vị*".

Dựa trên những cơ sở này, ngày 01/04/2013, UBND Quận 12 ký kết Hợp đồng số 01 với Công ty P về việc thuê khu đất 1.100 m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, tại phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê từ ngày 01/04/2013 đến hết ngày 01/04/2018. UBND Quận 12 cam kết trong Hợp đồng thuê đất số 01 nếu: "*Nhà nước chưa thực hiện dự án thì Công ty được tái ký hợp đồng"* (Điều 1 Mục III) và Hợp đồng thuê đất số 01 chỉ chấm dứt trong trường hợp: "*Khu đất bị thu hồi để thực hiện dự án vòng xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định của nhà nước; trong trường hợp này bên Ủy ban nhân dân quận 12 phải thông báo cho bên Công ty P biết trước thời hạn 3 tháng để bên Công ty P thực hiện giao trả mặt bằng; bên chúng tôi đồng ý tự thực hiện tháo dỡ nhà cửa, kiến trúc và*

giao trả lại mặt bằng không điều kiện" (Dòng thứ 4 Điều 4 Mục III).

Như vậy, việc ký kết trong Hợp đồng thuê đất số 01 ngày 01/04/2013 của Công ty P dựa theo đúng chủ trương và sự chỉ đạo của các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Do đó, Công ty P đã mạnh dạn đầu tư xây dựng trường mầm non với quy mô 100 cháu theo học và các cửa hàng tiện ích trên khu đất thuê với số tiền đầu tư cơ sở vật chất khá lớn là khoảng **10.000.000.000** (*Mười tỷ)* đồng.

Ngày 23/05/2018, UBND Quận 12 ban hành Công văn số 3460/UBND-TC về việc thanh lý Hợp đồng thuê đất số 01, đề nghị di dời tài sản, bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận 12 trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày nhận thông báo này, Công ty phải thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước cho đến khi ngày giao trả mặt bằng. Trong khi đó nhà nước chưa thực dự án vòng xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định của nhà nước theo như Hợp đồng số 01 mà việc thu hồi đất của UBND Quận 12 là để cho một đơn vị khác thuê. Hơn thế nữa, căn cứ thỏa thuận tại dòng thứ 4 Điều 4 Mục III Hợp đồng thuê đất số 01 thì hết thời hạn thuê 5 năm mà chưa thực hiện dự án vòng xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định của nhà nước thì Công ty P được tiếp tục tái ký Hợp đồng.

Nhận thấy Thông báo số 3460/UBND- TC ngày 23/05/2018 của UBND Quận 12 trái với thỏa thuận, cam kết giữa các bên, trái với chỉ đạo của cơ quan quản lý cấp trên, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty nên ngày 16/08/2018, Công ty P có đơn khiếu nại.

Ngày 29/10/2018, UBND Quận 12 ban hành Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ (sau đây gọi tắt là Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC) với nội dung giữ nguyên Công văn số 3460/UBND-TC ngày 23/05/2018 của UBND Quận 12. Tiếp đó, ngày 16/11/2018 UBND Quận 12 ra Quyết định số 772/QĐ-UBND-TC về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ (sau đây gọi tắt là Quyết định số 772/QĐ-UBND-TC) với nội dung: "*Bà Nguyễn Thị Như Huệ là người đại diện theo pháp luật của công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ P*", các nội dung khác vẫn giữ nguyên như Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC.

Nhận thấy đây là đối tượng để khiếu kiện trong vụ án hành chính nên ngày 12/11/2018, Công ty P có đơn khiếu kiện UBND Quận 12.

Hơn thế nữa vấn đề xử lý đối với khu đất mà Công ty P đang thuê đã có chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể tại các văn bản sau:

Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018, kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố trong cuộc họp chỉ đạo Ban chỉ đạo 167 tháng 11 năm 2018 (lần 2), phần 5: *"Thuê nhà, đất tại phường T của Ủy ban nhân dân Quận 12, thống nhất đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 6215/STC-CS này 12/9/2018, đối với nhà đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 1, phường T, Quận 12 (nằm hoàn toàn trong quy hoạch vòng xoay Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ): Chấp*

thuận chủ trương cho thuê ngắn hạn (12 tháng/lần) theo giá thị trường, giao cho Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện các thủ tục thuê theo quy định".

Công văn số 14127/VP-Kt của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý nhà, đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 1, phường T (nằm hoàn toàn trong quy hoạch vòng xoay ngã tư Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ): *"Chấp nhận chủ trương giao cho công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12 thực hiện cho thuê ngắn hạn hằng năm (12 tháng/lần) trong thời gian chờ triển khai thực hiện quy hoạch, giao thường trực chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 12, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12 thực hiện các thủ tục thuê theo đúng quy định ...".*

Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chủ trương giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12 thực hiện cho thuê ngắn hạn hàng năm (12 tháng/lần) trong thời gian chờ triển khai thực hiện quy hoạch đối với khu đất mà chúng tôi đang thuê. Điều này đồng nghĩa với việc trong thời gian chờ triển khai thực hiện quy hoạch, Công ty P là đơn vị duy nhất được ưu tiên tái ký hợp đồng số 01.

Từ những dẫn chứng trên, hoàn toàn có cơ sở để khẳng định lời khai của UBND Quận 12 về việc sử dụng khu đất trên vào mục đích công cộng đầu tư công viên cây xanh kết hợp với thể thao phục vụ người dân địa phương là hoàn toàn không có cơ sở, không đúng với thực tế vụ việc và trái với sự chỉ đạo của cấp trên.

Công ty P yêu cầu Tòa án hủy các quyết định hành chính sau: Quyết định giải quyết khiếu nại số 84/QĐ-UBND-TC; Hủy Công văn số 3460/UBND- TC ngày 23/05/2018 của UBND Quận 12; Hủy Quyết định số 772/QĐ-UBND-TC; Buộc UBND Quận 12 bồi thường cơ sở vật chất mà Công ty P đã đầu tư trên mặt bằng đất thuê; Buộc UBND Quận 12 phải thực hiện đúng nội dung Hợp đồng số 01 ngày 01/04/2013 đã ký kết, tiến hành tái ký Hợp đồng thuê đất số 01 về việc thuê khu đất 1.100 m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, tại phường T, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty P trong trường hợp nhà nước chưa thực hiện dự án vòng xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định của nhà nước.

Người bị kiện UBND Quận 12 và Chủ tịch UBND Quận 12 do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt, có Công văn số 3489/UBND-TC ngày 14/3/2019, Công văn số 8320/UBND-TC ngày 14/8/2019 và Công văn số 9808/UBND-TC ngày 24/9/2019 ý kiến về đơn khởi kiện của Công ty P với nội dung sau:

Ngày 01/4/2013, UBND Quận 12 có ký Hợp đồng số 01 cho Công ty P thuê khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.100m^2, phường T, Quận 12, thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến hết ngày 01/4/2018.

Ngày 23/5/2018, UBND Quận 12 có Công văn số 3460/UBND-TC về thanh lý Hợp đồng cho thuê khu đất diện tích 1.100m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ

bản đồ số 1, phường T, Quận 12, theo đó có nội dung: *"Ủy ban nhân dân Quận 12 chấm dứt Hợp đồng thuê sử dụng đất công ích số 01, ngày 01/4/2013 đã ký với Công ty P thuê khu đất diện tích 1.100m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, phường T, Quận 12. Đề nghị Công ty P di dời các tài sản của Công ty và bàn giao cho UBND Quận 12 theo quy định. Thời gian thực hiện 03 tháng kể từ ngày nhận thông báo này"*.

Ngày 16/8/2018, UBND Quận 12 nhận được đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ là người đại diện theo pháp luật của Công ty P.

Chủ tịch UBND Quận 12 đã ban hành Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC và Quyết định số 772/QĐ-UBND-TC, theo đó có nội dung: *"Giữ nguyên Công văn số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của UBND Quận 12 về thanh lý Hợp đồng cho thuê khu đất diện tích 1.100m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, phường T, Quận 12"*.

UBND Quận 12 đã nhiều lần thông báo đề nghị Công ty P giao trả khu đất nêu trên. Tuy nhiên, Công ty P không hợp tác giao trả khu đất để UBND Quận 12 quản lý theo quy định.

Hợp đồng số 01 ngày 01/4/2013 đã hết thời hạn, đồng thời để thực hiện nghiêm ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 1315/UBND-TM ngày 25/3/2016 về việc thực hiện quản lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn quận, huyện và Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV tại Thông báo số 95/TB-ĐKT ngày 07/02/2018.

UBND Quận 12 dự kiến sau khi thanh lý Hợp đồng, thu hồi khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý, diện tích 1.100m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 01, phường T, Quận 12 sẽ sử dụng vào mục đích công cộng, cụ thể là đầu tư công viên cây xanh kết hợp với thể dục thể thao phục vụ người dân địa phương, không giao cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích ký Hợp đồng cho thuê (Thông báo số 308/TB-VP ngày 26/02/2019 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân).

Ý kiến của Chủ tịch UBND Quận 12 và UBND Quận 12 đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác đơn khởi kiện hành chính và đơn khởi kiện bổ sung của Công ty P, đồng thời yêu cầu Công ty P phải trả tiền thuê đất còn thiếu tính từ ngày 01/7/2018 cho đến ngày giao trả mặt bằng, kể cả tiền chậm nộp theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Trần Minh Cảnh trình bày:

Đề nghị giữ nguyên các quyết định của UBND Quận 12 và Chủ tịch UBND Quận 12. Bác đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của Công ty P.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1621/2019/HC-ST ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2, Điều 116; Khoản 1 Điều 158; Điều 173, điểm a Khoản 2, Điều 193 của Luật Tố

tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003; điểm c khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 18 Luật khiếu nại;

Căn cứ khoản 1 Điều 32 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ P gồm:

- Yêu cầu hủy Văn bản số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về thanh lý hợp đồng cho thuê khu đất diện tích 1.100m^2 , thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, phường T;

- Yêu cầu hủy Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC ngày 29/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ liên quan đến công văn số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12;

- Yêu cầu hủy Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC ngày 29/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ liên quan đến công văn số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 12 tái ký Hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ P thuê đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, bà Nguyễn Thị Như H là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện người khởi kiện giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Lý do ngày 01/4/2013 UBND Quận 12 ký hợp đồng cho Công ty P thuê đất có thời hạn 5 năm. Căn cứ vào điều 1 của Hợp đồng thuê đất: "Sau khi hết hợp đồng, Nhà nước chưa thực hiện dự án thì Công ty được tái ký hợp đồng", đến nay khi hết thời hạn hợp đồng Nhà nước cũng chưa thực hiện mở rộng vòng xoay Tô Ký và Nguyễn Ảnh Thủ nên theo Hợp đồng thì công ty P được tái ký Hợp đồng là đúng quy định, việc UBND Quận 12 ban hành Văn bản số 3460/UBND-TC là không thực hiện đúng thỏa thuận và gây thiệt hại cho Công ty vì Công ty P đã đầu tư tài chính rất nhiều vào cơ sở vật chất tại khu đất này.

Do vậy, công ty đề nghị được tái ký hợp đồng có thể thỏa thuận thời hạn và giá thuê lại với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 12.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Quận 12 trình bày hiện Hợp đồng số 01 đã hết hạn nên UBND Quận 12 ban hành Công văn 3460/UBND-TC để thanh lý hợp đồng thuê đất là có căn cứ. Mặt khác, khu đất này đang được UBND Quận 12 kiến nghị UBND Thành phố cho phép đầu tư xây dựng công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao phục vụ nhân dân trong thời gian chờ triển khai thực hiện dự án ngã tư vòng xoay Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ. Nếu công ty P nhận thấy quyền lợi ích của mình bị xâm phạm thì có thể khởi kiện dân sự yêu cầu bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Người khởi kiện kháng cáo không cung cấp được tài liệu mới chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm người bị kiện đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, hội đồng xét xử áp dụng Điều 225 Luật tố tụng hành chính xét xử vắng mặt người bị kiện.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu hủy Văn bản số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy bân nhân dân Quận 12 về thanh lý Hợp đồng cho thuê khu đất diện tích 1.100m^2 thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, phường T:

Ngày 01/4/2013, UBND Quận 12 ký Hợp đồng 01 với Công ty P về việc thuê đất 1.100m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 1, tại phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê từ ngày 01/4/2013 đến hết ngày 01/4/2018. Tại Điều 1 Mục III Hợp đồng có cam kết: *"Nhà nước chưa thực hiện dự án thì Công ty được tái ký hợp đồng"*. Hợp đồng thuê đất chỉ chấm dứt trong trường hợp: *"Khu đất bị thu hồi để thực hiện dự án vong xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định của nhà nước; trong trường hợp này bên Ủy ban nhân dân quận 12 phải thông báo*

cho bên Công ty P biết trước thời hạn 03 tháng để bên Công ty P thực hiện giao trả mặt bằng; bên chúng tôi đồng ý tự thực hiện tháo dỡ nhà cửa, kiến trúc và giao trả lại mặt bằng không điều kiện."

Theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép mục đích sử dụng đất đối với tổ chức…"*

Tuy nhiên, trước khi ký kết hợp đồng với công ty P thì UBND Quận 12 đã xin ý kiến Ủy ban thành phố về vấn đề này. Ngày 05/01/2013 UBND quận 12 có công văn số 06/UBND-TC gửi đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ban chỉ đạo 09 thành phố về việc xin ý kiến cho thuê mặt bằng trụ sở UBND phường T (cũ) tại phường T, quận 12 với nội dung: "*3. Nay để khai thác mặt bằng này (mặt bằng khi đất có diện tích 1.312,9m^2, thuộc thửa đất số 2-1, tờ bản đồ số 1, phường T, quận 12) trong thời gian chưa thực hiện mở rộng vòng xoay Tô Ký và Nguyễn Ảnh Thủ theo quy hoạch được duyệt nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, Ủy ban nhân dân quận 12 kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ban chỉ đạo 09 thành phố cho phép Ủy ban nhân dân quận 12 được sử dụng mặt bằng công sản trụ sở UBND phường T (cũ) cho công ty P thuê để kinh doanh; việc cho thuê đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, giá thuê theo giá thị trường. Khi nhà nước thực hiện dự án vòng xoay Tô Ký và Nguyễn Ảnh Thủ, công ty P có trách nhiệm giao trả lại mặt bằng không điều kiện".*

Ngày 29/7/2014 Phó Chủ tịch UBND Thành phố có ý kiến chấp thuận kiến nghị của Thường trực Ban chỉ đạo 09 và giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND Quận 12 thực hiện.

Ngày 09/9/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 6406/TNMT-QLSDĐ gửi đến UBND quận 12 đề nghị: *"Đối với diện tích đất nằm trong lộ giới, thuộc quy hoạch cây xanh, đất không thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích do Ủy ban nhân dân các phường quản lý, trong thời gian chưa triển khai mở rộng đường và thực hiện dự án theo quy hoạch, không thể đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi rà soát, sắp xếp, xử lý theo Quyết định số 09/2207/QĐ-TTG. Để tránh lãng phí trong sử dụng đất, UBND quận 12 nên chỉ định đơn vị công ích thực hiện quản lý cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng theo hình thức thuê ngắn hạn hàng năm cho đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch. Ủy ban nhân dân quận 12 đảm bảo quản lý chặt chẽ khu đất, không để lấn chiếm, ký hợp đồng thuê đất đối với tổ chức, cá nhân theo nguyê tắc tự nguyện, không ép buộc, trong Hợp đồng ghi rõ: "khi nhà nước thu hồi thực hiện quy hoạch, tổ chức, cá nhân thuê đất phải chấp hành bàn giao lại đất cho nhà nước mà không được bồi thường về đất, tài sản trên đất."*

Như vậy, mặc dù UBND Thành phố có ý kiến sau khi hợp đồng được ký kết nhưng UBND Thành phố Hồ Chí Minh vẫn cho phép UBND quận 12 thay mặt UBND Thành phố ký hợp đồng thuê đất đối với tổ chức là công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P nên việc ký kết phù hợp.

Tại phiên tòa UBND quận 12 cho rằng thu hồi đất trên để đầu tư xây dựng công viên cây xanh kết hợp thể dục thể thao phục vụ nhân dân trong thời gian chờ triển khai thực hiện dự án ngã tư vòng xoay Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ. Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi công văn đề nghị UBTP Hồ Chí Minh trả lời nội dung: *Hiện tại nhà nước có thực hiện dự án vòng xoay Ngã Ba Bầu (Nguyễn Ảnh Thủ - Tô Ký) hoặc thực hiện quy hoạch khác theo quy định tại khu đất trên hay không?* Nhưng đến nay UBND Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có công văn trả lời, phía UBND Quận 12 cũng không xuất trình được căn cứ chứng minh việc UBND Thành phố chấp thuận về ý kiến trên.

Xét thấy, chính UBND Quận 12 đã nêu tại văn bản số 06/UBND-TC gửi UBND xin chủ trương đã nêu rõ diện tích đất trên: "*trong thời gian chưa thực hiện mở rộng vòng xoay Tô Ký và Nguyễn Ảnh Thủ theo quy hoạch được duyệt nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, Ủy ban nhân dân quận 12 kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ban chỉ đạo 09 thành phố cho phép Ủy ban nhân dân quận 12 được sử dụng mặt bằng công sản trụ sở UBND phường T (cũ) cho công ty P thuê để kinh doanh*" và tại văn bản số 6406/TNMT-QLSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "*Để tránh lãng phí trong sử dụng đất, UBND quận 12 nên chỉ định đơn vị công ích thực hiện quản lý cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng theo hình thức thuê ngắn hạn hàng năm cho đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch*". Nay UBND Quận 12 lại cho rằng thu hồi diện tích đất trên để đầu tư xây dựng công viên cây xanh, vậy nếu như thực hiện kế hoạch sử dụng đất như UBND Quận 12 có phải gây lãng phí tiền ngân sách Nhà nước hay không? Kế hoạch sử dụng này có khả thi không? Trong khi Công ty P đã đầu tư xây dựng trường học mầm non đang đi vào hoạt động với số tiền khoản 10.000.000.000 đồng.

[2.2] Mặt khác, tiếp tục tại Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mục 5 kết luận: *"Thuê nhà, đất tại phường T của UBND Quận 12 thống nhất đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 6215/STC-CS ngày 12 tháng 9 năm 2018, đối với nhà, đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 1, phường T, quận 12 (nằm hoàn toàn trong quy hoạch vòng xoay ngã tư Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ): chấp nhận chủ trương cho thuê ngắn hạn (12 tháng/01 lần) theo giá thị trường, giao Ủy ban nhân dân quận 12 thực hiện các chủ tục cho thuê theo quy định".*

Tại Công văn số 14127/VP-KT ngày 21/12/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng chỉ đạo: *"Đối với nhà, đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 1, phường T (nằm hoàn toàn trong quy hoạch vòng xoay ngã tư Tô Ký - Nguyễn Ảnh Thủ): Chấp nhận chủ trương giao Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 12 thực hiện cho thuê ngắn hạn hàng năm (12 tháng/lần) trong thời gian chờ triển khai thực hiện quy hoạch, giao Thường trực Ban chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận 12, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích thực hiện các thủ tục cho thuê theo quy định."*

Việc UBND quận 12 ban hành văn bản số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 về việc thanh lý hợp đồng khi hết hạn là đúng. Tuy nhiên hợp đồng trên là hợp đồng có điều kiện cho nên khi hết hạn nếu nhà nước chưa thực hiện dự án vòng xoay thì UBND Quận 12 phải tiếp tục ký kết Hợp đồng ngắn hạn mới thời hạn 12 tháng/lần thì mới phù hợp với Công văn số 14127 ngày 21/12/2018 của Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Thông báo số 772/TB-VP ngày 04/12/2018 của Văn phòng UBND Thành phố. Do vậy, nội dung công văn 3460/UBND-TC yêu cầu Công ty P buộc di dời tài sản của Công ty để bàn giao cho UBNQ Quận 12 là chưa phù hợp nên cần thiết phải hủy một phần công văn 3460/UBND-TC về nội dung: *"Đề nghị Công ty TNHH P di dời các tài sản của Công ty và bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận 12 theo quy định. Thời gian thực hiện 03 tháng kể từ ngày nhận thông báo này, đồng thời Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ P thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước cho đến ngày giao trả mặt bằng, gửi chứng từ về phòng Tài chính – kế hoạch"*

[2.3] Xét yêu cầu hủy Quyết định giải quyết khiếu nại số 84/QĐ-UBND TC ngày 29/10/2018 và Quyết định số 772/QĐ-UBND-TC của Chủ tịch UBND Quận 12.

Như đã phân tích ở trên, Công văn số 3460/UBND-TC ban hành có một số nội dung chưa phù hợp quy định nên Chủ tịch UBND quận 12 ban hành quyết định giải quyết khiếu nại giữ nguyên nội dung công văn 3460 là không đúng.

Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật. UBDN quận 12 và Chủ tịch UBND quận 12 phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện Công ty TNHH TM Dịch vụ P; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2, Điều 116, Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013; Luật khiếu nại;

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

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ P:

- Hủy một phần Văn bản số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy ban . nhân dân Quận 12 về thanh lý hợp đồng cho thuê khu đất diện tích 1.100m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, phường T đối với nội dung: *"Đề nghị Công ty TNHH P di dời các tài sản của Công ty và bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận 12 theo quy định. Thời gian thực hiện 03 tháng kể từ ngày nhận thông báo này, đồng thời Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ P thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước cho đến ngày giao trả mặt bằng, gửi chứng từ về phòng Tài chính – kế hoạch"*

- Hủy Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC ngày 29/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ liên quan đến công văn số 3460/UBND-TC ngày 23/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 12;

- Hủy Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 16/11/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 84/QĐ-UBND-TC ngày 29/10/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Như Huệ liên quan đến công văn số 3460/UBND-TC ngày *23/5/2*018 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

II. Về án phí sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ P không phải chịu, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0045765 ngày 27/116/2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân quận 12 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 12 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí.

III. Về án phí phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại dịch vụ P không phải chịu, được hoàn lại 300.000 đồng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0045200 ngày 13/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TP Hồ Chí Minh;
- Đương sự (3)
- Lưu VP (6). HS (16). (MTTT)

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

Huỳnh Thanh Duyên