

Bản án số 363/2022/HC-PT

Ngày 23 - 5 - 2022

V/v “*Khiếu kiện Quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 543/2021/TLPT-HC ngày 17 tháng 11 năm 2021 về “*Khiếu kiện Quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2021/HC-ST ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 24/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 527/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Kpă Nguyễn Thu L, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: Tầng 6, số 05, đường Đ2, Phường 2, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện: Bà Nguyễn Phan Huyền T2 – Luật sư Công ty Luật TNHH M – Chi nhánh Sài Gòn, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Người bị kiện:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh L1;

Trụ sở: Số 04, đường T3, Phường 3, thành phố Đ3, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm S – Chức vụ: Phó chủ tịch (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1;

Trụ sở: Số 36, đường T4, Phường 4, thành phố Đ3, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc H – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T5 – Chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 (Theo Văn bản ủy quyền số 1214/STNMT-TTr ngày 13-5-2021) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH phát triển rừng M1(vắng mặt);

Địa chỉ: Số 135 A, đường P, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L1;

Trụ sở: Số 04, đường T3, Phường 3, thành phố Đ3, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm S – Chức vụ: Phó chủ tịch (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Dương Thị T6(vắng mặt);

4. Ông Đào Hữu K(vắng mặt);

5. Ông Đào Duy T7(vắng mặt);

6. Ông Đào Duy T8(vắng mặt);

7. Ông Đào Hữu P1(vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

8. Bà Tạ Thu T9, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 44, Phòng 3, Landmark X, Số 720A đường Đ4, Phường 22, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ1;

Địa chỉ: Khu Phố 6A, thị trấn Đ1, Huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Minh H1– Chức vụ: Giám đốc Agribank chi nhánh huyện Đ1, Lâm Đồng II (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T là người khởi kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-6-2020, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 25-6-2020, ngày 02-10-2020, ngày 08-9-2020 và bản tự khai của người đại diện của người khởi kiện bà Trần Thị T trình bày:

Tháng 10 năm 2001, bà và chồng là ông Phạm Hải Đ5 có mua 01 thửa đất tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng của gia đình ông Đào Hữu S1 và vợ là bà Dương Thi T6 bằng giấy viết tay (giấy sang nhượng đất canh tác) với giá tiền 2.500.000 đồng.

Diện tích mà ông S11, bà T6 chuyển nhượng cho bà gồm 02 phần. Cụ thể như sau:

+ Phần diện tích thứ nhất thuộc thửa đất 123, tờ bản đồ 06, diện tích 5.688m². Thửa đất này ông S11 đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, Nhà nước thu hồi 3.356m² đất trong phần diện tích đất này để làm đường ĐT 721. Ông S11 đã được bồi thường hỗ trợ và đã chuyển phần tiền bồi thường hỗ trợ cho gia đình bà. Phần diện tích còn lại gia đình bà vẫn sử dụng và không có tranh chấp với ai.

+ Phần diện tích thứ hai thuộc thửa đất 109, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng (nay thuộc thửa 591 và thửa 592) ông S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà sử dụng để trồng tràm và hoa màu. Thời gian gần đây, giữa bà và Công ty TNHH phát triển rừng M1 xảy ra tranh chấp đất liên quan đến thửa 109. Ngày 02/6/2020, Công ty Luật TNHH M – Chi nhánh Sài Gòn thay mặt bà làm việc với các cơ quan có thẩm quyền và thu thập được các tài liệu gồm: Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012; Hợp đồng thuê đất số 166/HĐ-TĐ ký ngày 10-7-2013 giữa UBND tỉnh L1 và Công ty TNHH phát triển rừng M1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đã cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 và các tài liệu liên quan đến việc UBND tỉnh L1 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất. Việc UBND tỉnh L1 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đối với thửa đất số 109 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà; gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình. Do đó, ngày 26-9-2020 bà có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Hủy Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 của Chủ tịch UBND tỉnh L1 về việc cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 12-10-2020, bà có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 do UBND tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 07-8-2013 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 24-01-2017 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

Theo văn bản của người đại diện của người bị kiện UBND tỉnh L1 trình bày:

Năm 2012, Công ty TNHH phát triển rừng M1 có các tờ trình (*Tờ trình số 02/TTr-PTR-MN ngày 20/8/2012; Tờ trình số 03/TTr-PTR-MN ngày 21/8/2012*) xin thuê đất để xây dựng văn phòng làm việc, nhà kho với diện tích 2.268m² đất, thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 6, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 28/8/2012, UBND huyện Đ1 có Văn bản số 583/UBND-KT về việc thống nhất vị trí để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho của Công ty TNHH phát triển rừng M1, với diện tích 2.268m² đất, thuộc một phần thửa đất số 109, tờ bản đồ số 6, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 21/9/2012, Công ty TNHH phát triển rừng M1 nộp hồ sơ xin thuê đất. Ngày 03/10/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Trung tâm thông tin – Đăng ký quyền sử dụng đất L1 (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L1), Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1, UBND xã Đ và Công ty TNHH phát triển rừng M1 tổ chức kiểm tra hiện trạng khu đất xin thuê để xây dựng Trụ sở văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1. Qua kiểm tra xác định: lô đất thuê của Công ty TNHH phát triển rừng M1 có diện tích 2.077m² (*sau khi trừ đi hành lang đường điện*), thuộc một phần thửa đất số 109 (thửa mới 591), tờ bản đồ số 6, xã Đ, huyện Đ1 có nguồn gốc là đất công do UBND xã Đ quản lý; hiện trạng là đất trống chưa sử dụng, trên đất có trụ điện và đường dây điện 30KV.

Xét Tờ trình số 626/TTr-STNMT ngày 02/11/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 07/11/2012, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do UBND xã Đ quản lý và cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê để xây dựng trụ sở văn phòng giao dịch và nhà kho tại xã Đ,

huyện Đ1, với diện tích 2.077m² đất, thuộc một phần thửa đất số 109 (thửa mới 591), tờ bản đồ số 6, xã Đ.

Ngày 14/11/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức bàn giao đất cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 quản lý, sử dụng đất theo quy định. Ngày 07/8/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

Từ các căn cứ pháp lý nêu trên, UBND tỉnh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, giữ nguyên Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07/11/2012 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất do UBND xã Đ quản lý và cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê để xây dựng trụ sở văn phòng giao dịch và nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1, với diện tích 2.077m² đất, thuộc một phần thửa đất số 109 (thửa mới 591), tờ bản đồ số 6, xã Đ.

Theo văn bản của người đại diện của người bị kiện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của người bị kiện UBND tỉnh L1. Ngoài ra, bổ sung một số nội dung như sau: Ngày 28-12-2016 Công ty TNHH phát triển rừng M1 đã có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 ngày 07-8-2013 do mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929608 ngày 24-01-2017 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 ngày 07-8-2013 theo Quyết định số 36/QĐ-STNMT ngày 24-01-2017. Từ kết quả kiểm tra, căn cứ pháp lý, thẩm quyền và trình tự thủ tục thuê, cấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929608 ngày 24-01-2017 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 là đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 của Chính Phủ; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 3059/QĐ-UBND ngày 10-12-2009 của UBND tỉnh L1 về ủy quyền cấp giấy chứng nhận;

Theo văn bản người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T6 trình bày:

Tháng 9/2001, bà và chồng là ông Đào Hữu S1 chuyển nhượng mảnh đất tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng cho bà Trần Thị T và ông Phạm Hải Đ5 bằng giấy viết tay với giá tiền 2.500.000 đồng. Khi chuyển nhượng cho ông Trần Đức V đứng tên giữ

vợ chồng bà Trần Thị T và ông Phạm Hải Đ5 trên giấy viết tay và đặt cọc trước 500.000 đồng. Đến tháng 10/2001, bà T đã thanh toán số tiền còn lại. Diện tích bà T nhận chuyển nhượng khoảng gần 8.000m² trong đó: phần diện tích 5.688m² đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số 109 nay thuộc thửa đất 591, thửa 592) tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau này phần diện tích thửa 109 mà bà đã chuyển nhượng cho bà T đã được Nhà nước cho Công ty TNHH M và Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê. Mặc dù diện tích đất này do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Cao S2 và quá trình sử dụng không có tranh chấp với ai. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Theo văn bản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thu T9 trình bày:

Ngày 19-5-2017, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06 diện tích 2.077m² đất tại thôn 4, xã Đ, huyện Đ1 của Công ty TNHH phát triển rừng M1; việc chuyển nhượng đã được đăng ký biến động vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD929608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 24-01-2017. Năm 2020, bà đã tiến hành xây dựng công trình trên đất và hiện nay vẫn đang sử dụng đất. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T thì bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo văn bản của người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng trình bày:

Bà Tạ Thu T9 có vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ1, tỉnh Lâm Đồng số tiền 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5411LAV201902338 ngày 03-9-2019. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 929608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp ngày 24-01-2017. Diện tích thửa đất 2.077m² thuộc thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1. Toàn bộ hồ sơ vay vốn đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, Ngân hàng Agribank không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T6, ông Đào Hữu K, ông Đào Duy T7, ông Đào Duy T8, ông Đào Hữu P1 đã được triệu tập họp lệ, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi về Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH phát triển rừng M1 đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi về Tòa án.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2021/HC-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L1 về việc cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 do Ủy ban nhân dân tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 07-8-2013 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929 608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 24-01-2017 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

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

Ngày 28/5/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị T ghi ngày 25/5/2021 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Kpă Nguyễn Thu L đại diện cho bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà T. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bà L trình bày: Trình tự thủ tục ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 của Chủ tịch UBND tỉnh L1 là trái quy định pháp luật về thẩm quyền. Nguồn gốc đất do ông S2 khai phá chuyển nhượng cho ông S1, sau đó chuyển nhượng cho bà T. Tình trạng thửa đất trong sổ mục kê ghi là Hồ nước nhưng thực tế là vùng trũng, sử dụng bình thường. Có việc vi phạm thủ tục tố tụng. UBND đã có văn bản đính chính về thẩm quyền mà người khởi kiện không biết.

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

Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ không hợp pháp, sử dụng văn bản 10205/UBND-TD ngày 21/12/2020 của UBND tỉnh L1 về việc đính chính Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07/11/2012 của UBND tỉnh để khẳng định Quyết định số 2318/QĐ-UBND ban hành đúng thẩm quyền. Người khởi kiện không được thông báo. Việc thu thập chứng cứ không đúng quy định, ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án, vi phạm quy định tại Điều 80, Điều 83, Điều 93 và Điều 98 Luật Tố tụng hành chính. Văn bản 10205/UBND-TD có hai số bút lục, không có kê khai trong hồ sơ bút lục, ảnh hưởng đến việc đánh giá chứng cứ. Nguồn gốc đất do ông S2 khai hoang từ năm 1977 chuyển nhượng cho ông S1, bà T6, sau đó chuyển nhượng cho bà T, một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà T vẫn sử dụng, tài liệu chứng cứ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T, giấy xác nhận của 20 hộ dân trong đó có nội dung xác nhận của ông S2. Năm 2009 bà T có đến

UBND đề kê khai thì được trả lại đất quy hoạch nên gia đình bà T không kê khai. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá đầy đủ chứng cứ. Hiện trạng thửa đất có vùng đất cao và vùng đất thấp. Vùng đất thấp bà T có trồng hoa màu. Theo kết quả xác minh nguồn gốc, hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất của Công ty TNHH phát triển rừng M1 xin thuê xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1 lập tháng 8 năm 2012 ghi nhận hiện trạng một phần thửa đất 109 là đất trống, chưa xây dựng công trình (BL 111-112).

Tại biên bản làm việc ngày 03-10-2012 về việc kiểm tra hiện trạng khu đất xin thuê để xây dựng Trụ sở văn phòng giao dịch và nhà kho tại xã Đ, huyện Đạ Tẻ của Công ty TNHH phát triển rừng M1 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cũng ghi nhận nguồn gốc đất thuộc quỹ đất công do UBND xã Đ quản lý. Hiện trạng đất trống chưa sử dụng, trên đất có trụ điện và đường điện 30KV đi qua (BL 109-110), sổ mục kê lưu trữ tại UBND xã Đ1 lập năm 1995 thì thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06 xã Đ, huyện Đ1 do UBND xã đăng ký kê khai ghi nhận hiện trạng là hồ nước. Khi đi xác minh, các cơ quan chức năng không làm rõ thửa đất ai đang thực tế sử dụng.

Bà L trình bày: Trình tự thủ tục ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND là của UBND tỉnh L1 nhưng Chủ tịch UBND tỉnh L1 ký thay là trái quy định pháp luật. Bản án lại nhận định ngày 21/12/2020 đã ban hành văn bản 10205/UBND-TD đính chính lại văn bản là đúng quy định. Văn bản trái pháp luật phải bị hủy nhưng Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào văn bản này không có căn cứ. Quyết định 2637 ngày 29/11/2016 chuyển sang thuê đất chuyển nhượng 01 lần. Mục đích sử dụng cho Công ty thuê sản xuất kinh doanh nhưng đất của xã quản lý là đất nông nghiệp. Chủ tịch UBND tỉnh L1 thu hồi đất không phù hợp đất tại địa phương.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của người khởi kiện không có cơ sở. Án sơ thẩm đã phân tích đầy đủ. Người kháng cáo không cung cấp chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:*

Thửa đất số 109 nay là thửa đất 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1 bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng của ông Đào Hữu S1 và bà Dương Thị T6 từ năm 2001. Quá trình sử dụng ổn định. Tuy nhiên, UBND tỉnh L1 lại ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê phần diện tích nêu trên. Đồng thời, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH phát triển rừng M1. Cho rằng các Quyết định hành chính nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình bà T nên ngày 26-9-2020 bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

+ Hủy Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 của Chủ tịch UBND tỉnh L1 về việc cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1.

Ngày 12-10-2020, bà T có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án:

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 do UBND tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 07-8-2013 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929 608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 24-01-2017 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

Tại bản tự khai ngày 02-10-2020, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T trình bày: Ngày 02/6/2020, Công ty Luật TNHH M – Chi nhánh Sài Gòn thay mặt bà làm việc với các cơ quan có thẩm quyền và thu thập được các tài liệu gồm: Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012; Hợp đồng thuê đất số 166/HĐ-TĐ ký ngày 10-7-2013 giữa UBND tỉnh L1 và Công ty TNHH phát triển rừng M1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 và các tài liệu liên quan đến việc UBND tỉnh L1 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất. Do vậy, ngày 26-9-2020, bà T có đơn khởi kiện.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo lời trình bày của bà Trần Thị T thì nguồn gốc diện tích một phần thửa đất số 109 nay là thửa đất 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1 là do bà nhận chuyển nhượng của ông Đào Hữu S1 và bà Dương Thị T6 từ năm 2001 bằng giấy viết tay. Tài liệu do bà T cung cấp gồm “*Giấy sang nhượng đất canh tác*” lập ngày 09-10-2001 và “*Giấy xác nhận đất canh tác*” lập ngày 17-01-2017. Tuy nhiên tài liệu là giấy sang nhượng đất canh tác không ghi rõ diện tích

đất chuyển nhượng, vị trí đất chuyển nhượng, tứ cận sử dụng. Tại giấy xác nhận đất canh tác thể hiện nội dung “*Năm 2005 nhà nước mở con đường 721 đi vào giữa đất của tôi tách làm hai mảnh thửa 123, 475 tờ bản đồ (6)*” không đề cập đến thửa đất 109. Giấy chuyển nhượng đất và giấy xác nhận đều không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, không có người làm chứng. Ngoài ra, bà T không có tài liệu nào khác chứng minh quyền sử dụng đất cũng như việc sử dụng đất. Đồng thời bà T cũng không thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo các tài liệu do UBND huyện Đ1 cung cấp thể hiện:

Theo sổ mục kê lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã Đ1 lập năm 1995 thì thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06 xã Đ, huyện Đ1 do Ủy ban nhân dân xã đăng ký kê khai ghi nhận hiện trạng là hồ nước (BL 119).

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Hữu S1, bà Dương Thị T6 chuyển nhượng cho ông Phạm Hải Đ5, bà Trần Thị T lập ngày 19-9-2005 thể hiện diện tích chuyển nhượng 2.332m² thuộc thửa đất 123, 475 tờ bản đồ số 06 (BL 134) và không có thửa đất 109.

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất chuyển quyền, chuyển đổi quyền sử dụng đất lập ngày 12-8-2005 thể hiện tứ cận giáp thửa đất 123 cụ thể như sau: Phía đông giáp hồ nước, phía tây giáp hồ nước, phía nam giáp đường cầu mới, phía Bắc giáp đường cầu mới + hồ nước (BL 132).

Theo nội dung của “*Giấy sang nhượng đất canh tác*” lập ngày 09-10-2001 và “*giấy xác nhận đất canh tác*” lập ngày 17-01-2017 ; bà T cũng trình bày phần diện tích đất xung quanh thửa 475 đều là hồ nước.

Theo hợp đồng xin thuê đất của Công ty TNHH phát triển rừng M1(BL 108) và trích lục bản đồ địa chính khu đất (BL 133) thì thửa đất 475 nằm giáp ranh với thửa đất 591.

Từ các tài liệu nói trên có thể thấy rằng thửa 109 có nguồn gốc là hồ nước (Hg mn) do UBND huyện Đ1 quản lý. Phần diện tích đất này không nằm trong phần diện tích đất mà bà T nhận chuyển nhượng của bà T6 và ông S1.

[2.3] Tại biên bản làm việc kiểm tra, xác minh nguồn gốc, hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất của Công ty TNHH phát triển rừng M1 xin thuê xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1 lập tháng 8 năm 2012 ghi nhận hiện trạng một phần thửa đất 109 là đất trống, chưa xây dựng công trình (BL 111-112).

Tại biên bản làm việc ngày 03-10-2012 về việc kiểm tra hiện trạng khu đất xin thuê để xây dựng Trụ sở văn phòng giao dịch và nhà kho tại xã Đ, huyện Đạ Tẻ của Công ty TNHH phát triển rừng M1 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cũng ghi nhận nguồn gốc đất thuộc quỹ đất công do UBND xã Đ quản

lý. Hiện trạng đất trống chưa sử dụng, trên đất có trụ điện và đường điện 30KV đi qua (BL 109-110).

Như vậy, thửa đất 109, tờ bản đồ số 06, xã Đ là đất do UBND xã Đ quản lý; hiện trạng là đất trống. Vì vậy, UBND tỉnh L1 căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng sử dụng, quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu phát triển của địa phương ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1 là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai năm 2003.

[2.4] Về trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003 quy định:
“Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.[...]”

Căn cứ theo quy định trên thì thẩm quyền cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1 là UBND tỉnh L1. Tuy nhiên, tại Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 người ban hành là Chủ tịch UBND tỉnh L1; người ký quyết định là ông Phạm S ký thay Chủ tịch UBND tỉnh L1. Việc Chủ tịch UBND tỉnh L1 thay mặt UBND tỉnh L1 ký là không sai nhưng ngày 21-12-2020 UBND tỉnh L1 đã ban hành Văn bản số 10205/UBND-TD đính chính lại về thẩm quyền ban hành Quyết định là UBND tỉnh L1. Do vậy, thẩm quyền ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo khoản 1, Điều 49 Luật Đất đai năm 2003 quy định những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

“Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp sau đây:

1. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;”

Như đã phân tích ở phần trên, thửa đất 109 (nay là thửa 591), tờ bản đồ số 06 là quỹ đất công do UBND xã Đ quản lý. Do vậy, UBND tỉnh L1 ban hành Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 thu hồi đất do UBND xã Đ quản lý và cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất là đúng theo quy định tại Điều 32 Luật Đất đai 2003.

Căn cứ Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012, UBND tỉnh L1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 ngày 07-8-2013 cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1 là đúng quy định.

Ngày 28-12-2016, Công ty TNHH phát triển rừng M1 đã có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 ngày 07-8-2013 do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929608 ngày 24-01-2017 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 ngày 07-8-2013 theo Quyết định số 36/QĐ-STNMT ngày 24-01-2017 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Bà T kháng cáo không đưa ra được chứng cứ để làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bà T không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30; 32; 116; Điều 193; khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2021/HC-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, cụ thể như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 2318/QĐ-UBND ngày 07-11-2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh L1 về việc cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 thuê đất để xây dựng văn phòng giao dịch, nhà kho tại xã Đ, huyện Đ1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363557 do Ủy ban nhân dân tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 07-8-2013 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 929 608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L1 cấp cho Công ty TNHH phát triển rừng M1 ngày 24-01-2017 đối với thửa đất số 591, tờ bản đồ số 06, xã Đ, huyện Đ1.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004056 ngày 02-10-2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị T phải chịu số tiền là 5.512.000 đồng (Năm triệu năm trăm mười hai nghìn đồng) chi phí đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp và được quyết toán xong.

4. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0006773 ngày 09/6/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương