TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 11/2019/HC-GĐT
Ngày 10/7/2019
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

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Xuân Đào;

Các Thẩm phán: - Ông Bùi Ngọc Hòa;

- Ông Trần Văn Cò;

- Bà Đào Thị Xuân Lan;

- Ông Lê Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Phương Hữu Oanh - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 10/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án hành chính về *"Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"* giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty trách nhiệm hữu hạn A;

Địa chỉ: Khu phố 4, Trường Sơn, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện: Bà Lương Tuyết P - Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2012 của bà Lương Tuyết Phạm): Bà Nguyễn Thị S;

Địa chỉ: Số 34 Bửu Đình, Phường N, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện: UBND Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2013 của ông Nguyễn Hữu T - Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Đặng Tuấn Kh - Trưởng phòng Phòng pháp chế Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 43 Nguyễn Văn Bá, phường Th, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của UBND quận Đ (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2013 và ngày 22/6/2015 của ông Huỳnh Thanh Nh - Chủ tịch UBND quận Thủ Đức): Ông Nguyễn Trí D và ông Dương Thành Nh, cán bộ địa chính phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số 63 Lý Tự Trọng, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2015 của ông Đào Văn K - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh): Ông Đặng Tuấn Kh - Trưởng phòng Phòng pháp chế Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn B;

Địa chỉ: Số 64 Ích Thạnh, phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Tấn Ph - Giám đốc Công ty;

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/7/2013 của ông Huỳnh Tấn Ph): Ông Hoàng Hữu Nh;

Địa chỉ: Số 220/50A/25C Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Y, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty Cổ phần Thương mại C;

Địa chỉ: Khu phố 4, đường Trường Sơn, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Diệu C – Tổng Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2016 của bà Trần Diệu C): Ông Lê Nhân K;

Địa chỉ: Số 4 CXBM, Dương Bá Trạc, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 7 Phùng Khắc Khoan, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 18/11/2000, Công ty trách nhiệm hữu hạn A (gọi tắt là Công ty A) có đơn xin thuê đất để xây dựng bãi đậu xe, thời hạn 50 năm, phương thức trả tiền thuê hàng năm.

Ngày 23/11/2000, Công ty A có Phương án giá số 35/PA-GĐB về việc đền bù thiệt hại đất nông nghiệp Dự án đầu tư xây dựng bãi đậu xe tại phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và được UBND quận Đ thông qua ngày 25/12/2000.

Từ tháng 01/2001 đến tháng 4/2003, Công ty A đã tự thỏa thuận và đền bù cho 05 hộ dân với số tiền 3.088.704.000 đồng.

Ngày 26/02/2001, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT thu hồi 9.604 m^2 đất tại phường T, quận Đ và cho Công ty A thuê diện tích 8.168 m^2 để đầu tư xây dựng bãi đậu xe; còn lại 1.436 m^2 là lộ giới đường giao thông.

Ngày 20/4/2001, Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh lập Hợp đồng số 3932/HĐ-GTĐ cho Công ty A thuê diện tích 8.168 m^2 đất tại phường T, quận Đ để đầu tư xây dựng bãi đậu xe; thời hạn cho thuê là 50 năm kể từ ngày 26/02/2001; trả tiền thuê đất theo định kỳ hàng năm; trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty A không được chuyển giao thửa đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam cho phép.

Sau khi được thuê 8.168 m^2 đất, Công ty A thấy không đủ khả năng đầu tư mở rộng kinh doanh, nên đã thương lượng với Công ty trách nhiệm hữu hạn D (Công ty D - nay đổi tên là Công ty B) để hoán đổi lô đất này lấy lô đất có diện tích 20.000 m^2 gần đó của Công ty D; hai bên thỏa thuận Công ty D sẽ giao cho Công ty A lô đất 20.000 m^2 để Công ty A xây dựng bãi đậu xe và Công ty A có trách nhiệm giao lại lô đất 8.168 m^2 nêu trên cho Công ty D *(Công ty D đã hoàn tất thủ tục chuyển lô đất 20.000 m^2 cho Công ty A)*.

Tuy nhiên, ngày 05/4/2003, Công ty A ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C (gọi tắt là Công ty C) diện tích 8.168 m^2 với giá 8.500.000.000 đồng. Tính đến tháng 10/2003, Công ty C đã thanh toán cho Công ty A 5 đợt với tổng số tiền 6.800.000.000 đồng.

Ngày 24/4/2003, Công ty A lập biên bản bàn giao đất cho Công ty C theo hợp đồng.

Ngày 22/6/2004, Công ty A được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty A ký Hợp đồng số 970 không đề ngày, tháng, năm 2004 chuyển nhượng quyền sử dụng 8.168 m^2 cho Công ty C (giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 378.500 đồng; tổng giá trị chuyển nhượng là 3.091.588.000 đồng). Hợp đồng này được UBND phường T xác nhận ngày 23/7/2004 và được UBND quận Đ xác nhận ngày 19/8/2004 với nội dung: Hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 16/10/2004, Công ty A có đơn gửi UBND Thành phố Hồ Chí

Minh và Sở Tài nguyên và Môi trường xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 22/11/2004, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 7822/TNMT-QHSDĐ trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh cho phép Công ty A được chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất là 50 năm, tính từ ngày 26/02/2001.

Ngày 29/11/2004, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5905/QĐ-UB cho phép Công ty A chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày 26/02/2001. Công ty A đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 1.200.124.000 đồng theo Thông báo số 157/TCTLN-TB ngày 16/6/2006 của Tổ công tác liên ngành.

Theo Công ty A, khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cho Công ty C, Công ty A được Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thông báo hồ sơ chưa đủ điều kiện chuyển nhượng thì Công ty A đề nghị Công ty C hủy hợp đồng chuyển nhượng nhưng Công ty C không đồng ý dẫn đến Công ty A khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đã ký với Công ty C. Tòa án nhân dân quận Đ và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các bản án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty A. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm đã bị Tòa án nhân dân tối cao hủy để giải quyết lại. Hiện nay vụ án dân sự đang bị tạm đình chỉ giải quyết.

Trong thời gian Tòa án nhân dân tối cao xem xét giám đốc thẩm vụ án dân sự, ngày 14/8/2008, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND thu hồi 8.168 m^2 tại phường T, quận Đ được UBND thành phố cho Công ty A thuê đất theo Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT ngày 26/02/2001 và đã chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 29/11/2004.

Giao toàn bộ đất thu hồi nêu trên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý và bố trí sử dụng theo quyết định của UBND thành phố.

Lý do thu hồi đất: Công ty A được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất định kỳ hàng năm nhưng thực tế không sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho Công ty C từ năm 2003 là vi phạm pháp luật; Công ty A báo cáo thiếu trung thực tình hình thực tế đầu tư và sử dụng khu đất trong hồ sơ xin chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Công ty A không nhất trí nên có đơn khiếu nại đối với Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 nêu trên.

Ngày 29/4/2011, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 2018/UBND-PCNC trả lời Công ty A là Quyết định số 3495/QĐ-UBND

ngày 14/8/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi đất của Công ty A là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 14/6/2012, Công ty A có đơn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ý kiến của UBND Thành phố Hồ Chí Minh: Công ty A được giao đất bằng hình thức cho thuê nhưng lại chuyển nhượng cho Công ty C là vi phạm pháp luật; quá trình lập hồ sơ xin chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, Công ty A đã báo cáo thiếu trung thực nên UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND thu hồi diện tích 8.168 m^2 của Công ty A là phù hợp với quy định của pháp luật, nên đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh: Thống nhất với ý kiến của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ý kiến của Công ty trách nhiệm hữu hạn B, nay đổi là Công ty B (gọi tắt là Công ty B):

Trong thời gian Công ty A được thuê đất, Công ty A cho rằng lô đất được thuê không đủ đáp ứng mở rộng kinh doanh nên có đề nghị với Công ty B hoán đổi lô đất này lấy lô đất có diện tích 20.000 m^2 gần đó của Công ty B, hai bên thỏa thuận: Công ty B sẽ giao cho Công ty A lô đất 20.000 m^2 để Công ty A xây dựng bãi đậu xe, về phía Công ty A có trách nhiệm giao lại lô đất 8.168 m^2 tại phường T, nhưng phía Công ty A chưa chuyển lô đất này cho Công ty B; trong khi đó, Công ty B đã hoàn tất thủ tục chuyển lô đất 20.000 m^2 cho Công ty A. Trong thời gian đang tiến hành làm thủ tục này thì Công ty B phát hiện Công ty A ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất 8.168 m^2 cho Công ty C. Công ty B đã yêu cầu Công ty A hủy hợp đồng chuyển nhượng với Công ty C và phải thực hiện đúng như cam kết giữa Công ty B với Công ty A đó là chuyển đổi sang tên lô đất nói trên cho Công ty B. Do vậy, Công ty B yêu cầu Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi lại Quyết định 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008.

- Ý kiến của Công ty C: Đề nghị giữ nguyên Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 743/2015/HC-ST ngày 27/7/2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện Công ty A; hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/7/2015, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo

toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Ngày 17/9/2015, Công ty C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt): Bác kháng cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Công ty C; giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm; tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A; hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBNDThành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất tại phường T, quận Đ do Công ty A thuê đất tại Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT ngày 26/02/2001 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và đã chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất...

Ngày 31/5/2016 và ngày 27/6/2016, Văn phòng Chính phủ có các Văn bản số 4149/VPCP-V.I và số 5210/VPCP-V.I chuyển đơn của Công ty C (đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh) đến Tòa án nhân dân tối cao để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 11/7/2016, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 03/2019/KN-HC ngày 26/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê của Công ty trách nhiệm hữu hạn A (gọi tắt là Công ty A):

Ngày 18/11/2000, Công ty A có đơn xin thuê 8.168 m^2 đất tại phường T, quận Đ để xây dựng bãi đậu xe. Ngày 26/02/2001, Chủ tịch UBNDThành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT thu hồi 9.604 m^2 đất tại phường T, quận Đ và cho Công ty A thuê 8.168 m^2 đất trong phần đất thu hồi nêu trên để đầu tư xây dựng bãi đậu xe. Phần diện tích chênh lệch 1.436 m^2 là lộ

giới đường giao thông khu vực do Nhà nước quản lý. Căn cứ Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT nêu trên, ngày 20/4/2001, Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh (Bên A) ký Hợp đồng thuê đất số 3932/HĐ-GTĐ cho Công ty A (Bên B) thuê 8.168 m^2 đất tại phường T, quận Đ để xây dựng bãi đậu xe với thời hạn thuê là 50 năm. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng thì: Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao thửa đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam cho phép.

Sau khi được thuê đất, ngoài việc tự thỏa thuận đền bù thiệt hại cho 05 hộ dân bị thu hồi đất với tổng số tiền là 3.088.704.000 đồng, Công ty A không trực tiếp đầu tư xây dựng bãi đậu xe mà vào ngày 05/4/2003 đã ký Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, Công ty A chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại C (gọi tắt là Công ty C) toàn bộ diện tích đất được thuê nêu trên với tổng giá trị hợp đồng là 8.500.000.000 đồng. Công ty C đã thanh toán cho Công ty A 6.800.000.000 đồng và ngày 24/4/2003, hai bên đã lập Biên bản bàn giao đất; theo đó, kể từ ngày 24/4/2003, Công ty C tạm quản lý và sử dụng phần đất trên. Thời điểm này, Công ty A chỉ được quyền sử dụng đất đang thuê của Nhà nước mà không được quyền chuyển nhượng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty A được thực hiện trước khi Công ty A được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công ty A cũng chưa trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, chưa trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm... là vi phạm khoản 3 Điều 12 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Mặt khác, ngày 22/6/2004 được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ngay sau đó Công ty A tiếp tục thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không đề ngày, tháng, năm 2004) với Công ty C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được UBND phường T xác nhận ngày 23/7/2004 và UBND quận Đ xác nhận ngày 19/8/2004, nhưng việc xác nhận này là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 23/3/1999 nêu trên và không đúng theo quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê đất số 3932/HĐ-GTĐ ngày 20/4/2001 giữa Sở Địa chính - Nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty A.

Công ty A cho rằng: Năm 2003, Công ty có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C với điều kiện khi tiến hành xong thủ tục thì mới có hiệu lực. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty A đã bàn giao đất cho Công ty C theo Biên bản bàn giao đất ngày 24/4/2003. Từ năm 2003, Công ty C đã tiến hành san lấp và xây dựng bãi đậu xe như hiện nay.

Như vậy, việc Công ty A được thuê đất là để thực hiện dự án xây dựng bãi đậu xe nhưng Công ty A không trực tiếp thực hiện dự án, không có nhu cầu sử dụng và đã chuyển nhượng cho Công ty C từ năm 2003 để thu lợi

(Công ty A đã giao đất và đã nhận tiền 6.800.000.000 đồng) là vi phạm quy định tại khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

[2] Về việc làm thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất:

Ngày 16/10/2004, Công ty A có đơn xin chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất để sử dụng lâu dài, trong khi Công ty A không đầu tư trên đất và không trực tiếp sử dụng đất thuê (vì đã chuyển nhượng và bàn giao đất cho Công ty C từ năm 2003), Công ty A đã báo cáo thiếu trung thực tình hình thực tế đầu tư và sử dụng đất trong hồ sơ xin chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty A và Công ty C có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T và Ủy ban nhân dân quận Đ là đủ điều kiện chuyển nhượng và đúng trình tự thủ tục, không trái với Quyết định số 1083/QĐ-UB-ĐT ngày 26/02/2001 của Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho Công ty A thuê đất tại phường T, quận Đ để đầu tư xây dựng bãi đậu xe và Hợp đồng thuê đất số 2922/HĐ-GTĐ ngày 20/4/2001 là không có căn cứ.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng nguồn gốc đất do Công ty A bồi thường cho dân hơn 3.000.000.000 đồng rồi mới ký hợp đồng thuê đất và đất đã được san lấp từ khi thuê đến nay, được đầu tư đúng mục đích (bãi giữ xe). Nhận định này không đúng với thực tế, vì: Tại Kết luận số 236/KL-TTTP-KT II ngày 28/4/2008, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định Công ty C tiến hành san lấp, xây dựng bãi giữ xe chứ không phải do Công ty A san lấp và xây dựng. Việc UBNDThành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 để thu hồi 8.168 m^2 đất của Công tyA là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Quyết định số 3495/QĐ-UBND ngày 14/8/2008 của UBNDThành phố Hồ Chí Minh là không đúng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 271, khoản 3 Điều 172, khoản 2 Điều 274 Luật Tố tụng hành chính;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2019/KN-HC ngày 26/02/2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 39/2016/HC-PT ngày 25/4/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí

Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- VKSNDTC (Vụ 10 – để biết);
- TAND cấp cao tại TPHCM (02 bản kèm HSVA);
- VKSNDCC tại TPHCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TPHCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐKTIII (3b), VP (TANDTC), Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Xuân Đào