

Bản án số: 1039/2023/HC-PT
Ngày 07 tháng 12 năm 2023
“V/v Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai
(về tách thửa đất)”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Vương Minh Tâm

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2023 và ngày 07 tháng 12 năm 2023, 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 629/2023/TLPT-HC ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai (về tách thửa đất)*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2023/HC-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2783/2023/QĐPT-HC ngày 30 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B (Tạm viết tắt: Công ty H&B);

Địa chỉ: Số 49 đường 30/4, Khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023 và ngày 23/3/2023):

- Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1954 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 02, Khu vực Thạnh Thắng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

- Ông Lê Bá H, sinh năm 1975 – Vắng mặt ngày 28/11/2023; có mặt ngày 07/12/2023;

Địa chỉ: Số 49 đường 30/4, Khu vực 2, phường Thuận An, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

2. *Người bị kiện:* Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang;

Địa chỉ: Số 03 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Phước N, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang – Có mặt;

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

3.1. Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang;

Địa chỉ: đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện hợp pháp của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang: Ông Phan Vĩnh L, Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang – (Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt);

Ông Trần Quốc K – Phó Trưởng phòng Quy hoạch kiến trúc và Phát triển đô thị (Văn bản ủy quyền số 847/SXD-VP ngày 24/5/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang chỉ ủy quyền cho ông Trần Quốc K tại Tòa án cấp sơ thẩm) – Có mặt tại phiên tòa ngày 07/12/2023;

3.2. Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Địa chỉ: Khu vực Bình Thạnh B, phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ - Có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Người khởi kiện Công ty H&B;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/02/2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện người khởi kiện Công ty H&B trình bày:

Năm 2014, Công ty H&B trúng đấu giá quyền thuê đất thực hiện Dự án “*Siêu thị và Khu đa chức năng tại Ấp 1, thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ*” và được Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 284591, số vào sổ cấp GCN CT06298 ngày 28/7/2015, Thửa đất số 3396, diện tích 8,950,3 m², mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ.

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang tại Công văn số 1108/SXD-QH&ĐT ngày 29/02/2022, Công ty H&B đã thuê (tiền thuê là 63.086.000 đồng) Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Vệ Hưng đo đạc thửa

đất để phục vụ việc tách thửa theo quy hoạch tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ, thể hiện tại Mảnh Trích đo địa chính số 04-2022 ngày 16/8/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 28/10/2022.

Công ty H&B đã lập đầy đủ các giấy tờ theo quy định được niêm yết tại Trung tâm phục vụ hành chính công và nộp hồ sơ xin tách thửa đất theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 04-2022 ngày 16/8/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 28/10/2022, được tiếp nhận hồ sơ vào ngày 10/11/2022, hẹn trả kết quả ngày 28/11/2022, nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang lại ban hành Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 19/12/2022 không đồng ý cho tách thửa đất.

Công ty H&B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 19/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang, yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phải thực hiện việc tách thửa đất cho Công ty H&B, nếu không tách thửa thì phải giải thích rõ lý do, phải hướng dẫn cho Công ty H&B thực hiện thủ tục để được tách thửa đất theo từng lô đã được cập nhật xong tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Long Mỹ; đồng thời phải bồi thường số tiền đã thuê đo đạc là 63.086.000 đồng (Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty H&B rút yêu cầu bồi thường 63.086.000 đồng).

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang trình bày:

Cục thuế tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 56/QĐ-CTHAG ngày 22/02/2022 về cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty H&B, hiệu lực thi hành trong 01 năm (từ ngày 24/02/2022 đến ngày 23/02/2023) và đến thời điểm hiện tại, Công ty H&B vẫn chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần đất thuê thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 284591 ngày 28/7/2015;

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 64121000454 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cấp cho Công ty H&B lần đầu ngày 27/8/2014 thì tiến độ Dự án là: Khởi công trong quý III/2014, hoàn thành và đi vào hoạt động trong quý IV/2020, nhưng đến nay Dự án vẫn chưa hoàn thành.

Khoản 3 và khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích*”; “*Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước*”. Trường hợp của Công ty H&B không hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không sử dụng đất, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nên không thỏa mãn điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất ... quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

Phương án đầu giá thuê quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 02/7/2014 là để thực hiện Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng; Ngoài ra, thỏa thuận nội dung Tổng mặt bằng

Siêu thị và Khu đa chức năng được duyệt tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022, Công văn số 3826/UBND-QLĐT ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ kèm Mảnh Trích đo địa chính số 04-2022 ngày 16/8/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 28/10/2022 là với mục đích phục vụ cho việc triển khai thực hiện đầu tư Dự án trên phần diện tích trúng đấu giá là 8.950,3 m², loại đất TMD (thương mại, dịch vụ), không phải là để phục vụ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất nhỏ lẻ, theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và ý kiến của Sở Xây dựng tại Biên bản họp ngày 15/12/2022 và ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ tại khoản 2 Báo cáo số 15/BC-UBND ngày 17/01/2023.

Ngoài ra, việc Công ty H&B đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nhiều thửa nhỏ, có nhiều loại đất khác nhau (*bao gồm các loại đất: TMD, DKV, DGT, bãi đậu xe, vỉa hè, đường nội bộ*) để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất ban đầu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1217/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 và Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 04/02/2015 của Ủy ban nhân dân Tỉnh, làm ảnh hưởng giảm diện tích thuê đất, sẽ làm thất thoát nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước (*đối với đất giao thông, đường nội bộ, vỉa hè không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*). Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ không đúng mục đích, việc sử dụng đất của Công ty không đúng mục đích và vi phạm khoản 3 Điều 17 Luật Đất đai năm 2013. Lý do: Dự án này công năng chính là Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng dùng để kinh doanh, không phải là dự án khu nhà ở thương mại. Công ty H&B phải lập dự án để triển khai thực hiện theo tổng mặt bằng đã được phê duyệt và Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp.

Kết quả đo đạc là một thành phần trong hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục của chủ sử dụng đất, nên không đồng ý bồi thường chi phí đo đạc 63.086.000 đồng.

Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H&B.

Tại Công văn số 600/SXD-QH&ĐT ngày 14/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp trình bày:

Qua xem xét các chỉ tiêu sử dụng đất trong bảng tổng hợp sử dụng đất trong Tờ trình số 147/TTr-UBND ngày 14/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ và nội dung Hồ sơ thuyết minh tổng mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng đính kèm, Sở Xây dựng xét thấy mật độ xây dựng của Dự án là 37,93%, tầng cao tối đa 03 tầng, khoảng lùi xây dựng phù hợp theo quy định tại điểm c mục 7.1 khoản 7 Điều 1 Quyết định số 2411/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang. Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng có Công văn số 1108/SXD-QH&ĐT ngày 29/7/2022 về việc thỏa thuận nội dung Tổng mặt bằng Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng. Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án được cơ

quan có thẩm quyền chấp thuận là cơ sở để lập dự án đầu tư theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi bổ sung Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014; đồng thời là cơ sở để cấp có thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

Đối với việc Công ty H&B khiếu kiện yêu cầu được tách thửa đất không thuộc chức năng, nhiệm vụ giải quyết của Sở Xây dựng, đề nghị Tòa án tham vấn Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tại Công văn số 1445/UBND-QLĐT ngày 19/4/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp trình bày:

Mục đích tách thửa đất của Công ty H&B không phù hợp với chủ trương đã được phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban đầu, không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Mọi việc phải theo phương án đấu giá ban đầu và kết quả trúng đấu giá được duyệt, nên yêu cầu tách thửa là không có cơ sở, việc xây dựng từng locot để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có căn cứ. Theo Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ phần trang 3 ký hiệu TM1, TM2 ... đây là điều chỉnh tổng mặt bằng, phân lô xây dựng trên phần đất trúng đấu giá, không phải là phân lô để cho tách thửa. Công văn này cũng đã được điều chỉnh bởi Công văn số 3826/UBND-QLĐT ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2023/HC-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm đ khoản 1 Điều 123, điểm c, g khoản 1 Điều 143, Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 193, Điều 206, Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 6, khoản 7 Điều 12, Điều 175 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B về việc yêu cầu Tòa án hủy Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 và yêu cầu Văn phòng Đăng ký thực hiện việc tách thửa theo quy định.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết vụ án đối với khởi kiện của Công ty H&B về việc yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang bồi thường thiệt hại số tiền 63.086.000 đồng và yêu cầu Tòa án đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang hướng dẫn thủ tục đất đai; quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/6/2023, người khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, hủy Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang, đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng thửa cho Công ty H&B theo quy hoạch của địa phương và sơ đồ đo đạc của Công ty Vệ Hưng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người đại diện hợp pháp của Công ty H&B đề nghị xem xét Công ty trúng đấu giá và ký hợp đồng thuê đất của Nhà nước để thực hiện Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng có thời hạn 50 năm, nhưng hơn 10 năm qua vẫn không triển khai được vì các ban ngành đùn đẩy cho nhau, may mắn đến năm 2021 được Bí thư Tỉnh ủy tháo gỡ vướng mắc. Nhằm triển khai thực hiện Dự án, Công ty có nhu cầu được tách thửa đất theo Mảnh Trích đo địa chính số 04-2022 ngày 16/8/2022, trong trích đo có ghi rõ là nhằm phục vụ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Trích đo này đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang duyệt ngày 28/10/2022. Việc công ty H&B yêu cầu được tách thửa đất là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, phù hợp với chủ trương đầu tư, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo thỏa thuận Tổng mặt bằng Dự án của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022, đủ điều kiện tách thửa đất theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang; Công ty H&B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước cho đến tháng 12 năm 2023, đã nộp đủ tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp và Công ty H&B cam kết vẫn nộp đủ tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích diện tích 8.950,3 m² theo hợp đồng thuê đất đã ký, chứ Công ty không có yêu cầu giảm tiền thuê đất đối các diện tích đất giao thông, đường nội bộ, vỉa hè, sẽ không làm thất thoát tiền thuê đất của Nhà nước như lời trình bày của Văn phòng Đăng ký đất đai. Công văn số 941 cho rằng Công ty yêu cầu tách thửa để xây dựng nhà ở thương mại để từ chối tách thửa đất, là không đúng. Công ty H&B đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H&B, hủy Công văn số 941 và buộc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Hậu Giang chấp thuận cho tách thửa đất theo hồ sơ xin tách thửa đất của Công ty H&B đã nộp ngày 10/11/2022. Công ty không kháng cáo phần Bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với nội dung Công ty đã rút khởi kiện và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang không đồng ý kháng cáo của Công ty H&B, vì Công ty H&B không thỏa mãn điều kiện tách thửa đất theo Quy định kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân Tỉnh. Công văn 941 không cho rằng Công ty H&B xây dựng nhà ở thương mại, mà là chỉ đề cập để thấy việc Công ty H&B yêu cầu tách thửa là không đúng. Mảnh trích đo địa chính số 04-2022 ngày 16/8/2022 là do đơn vị tư nhân lập, nên theo quy định của pháp luật thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Tỉnh phải kiểm tra, phê duyệt tính

chính xác kích thước các thửa đất. Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh mới là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh đã tổ chức phiên họp các ngành để xem xét yêu cầu tách thửa đất của Công ty H&B, kết quả phiên họp đã xác định Công ty H&B không đủ điều kiện tách thửa đất. Vì vậy, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của Công ty H&B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính; Đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty H&B đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ và Sở xây dựng tỉnh Hậu Giang đều có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt họ, theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính thì việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành vắng mặt họ.

[2] Công văn số 941 có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Công ty H&B, Công ty H&B khởi kiện đối với văn bản (quyết định) hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang về lĩnh vực quản lý đất đai, trong thời hạn chưa quá 01 năm kể từ ngày có quyết định bị khởi kiện. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định về thời hiệu khởi kiện, đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại các điều 30, 32, 116 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 02/7/2014 về việc phê duyệt Phương án bán đấu giá quyền thuê đất thực hiện dự án “*Siêu thị và Khu đa chức năng tại Ấp 1, thị trấn Long Mỹ, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang*”. Công ty H&B trúng đấu giá thuê đất, ký Hợp đồng thuê đất số 11/HĐTĐ ngày 18/3/2015 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 284591, sổ vào sổ cấp GCN: CT06298 ngày 28/7/2015, Thửa đất số 3396, Tờ bản đồ số 01, diện tích 8.950,3 m², mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ, Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, thời hạn sử dụng đến ngày 25/8/2064.

Ngày 14/7/2022, Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ gửi Tờ trình số 147/TTr-UBND-QLĐT đến Sở xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc thỏa thuận nội dung Tổng mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ. Sở xây dựng tỉnh Hậu Giang phúc đáp bằng Công văn số 1108/SXD-QH&ĐT ngày 29/7/2022, có nội dung: “Sở Xây dựng thống nhất theo phương án Tổng mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng phường Bình Thạnh, thị xã

Long Mỹ (kèm theo Tờ trình số 174/TTr-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2022 của UBND thị xã Long Mỹ). Tuy nhiên, về phương án kiến trúc công trình, vị trí đầu nối hạ tầng kỹ thuật đề nghị UBND thị xã Long Mỹ phối hợp với chủ đầu tư xác định cụ thể cho phù hợp đầu nối về hạ tầng kỹ thuật và đồng bộ với không gian kiến trúc của khu vực”.

Căn cứ vào Công văn số 1108/SXD-QH&ĐT ngày 29/7/2022 của Sở xây dựng tỉnh Hậu Giang, hồ sơ thuyết minh Tổng mặt bằng do Công ty H&B lập và văn bản pháp luật có liên quan, Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ ban hành Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022 (điều chỉnh bằng Công văn số 3826/UBND-QLĐT ngày 24/10/2022) về việc thỏa thuận nội dung Tổng mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ, trong đó có nội dung đề nghị Công ty H&B thực hiện theo khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ. Theo đó, tổng diện tích 8.950,3 m² được quy hoạch sử dụng đất gồm 4 khu, gồm: Khu thương mại dịch vụ 3.395,2 m² (Trong đó: Khu Siêu thị trung tâm 1.750 m² và Khu thương mại 1.645,2 m²); Đất công viên cây xanh – bãi đậu xe: 1.925,5 m² (Trong đó: Công viên cây xanh 1.564,5 m² và bãi đậu xe 361 m²); Khoảng lùi xây dựng 955,9 m² và Đất giao thông – vỉa hè 2.673,7 m². Công ty H&B đã thuê Công ty TNHH Dịch vụ Đo đạc Vệ Hưng lập Mảnh trích đo địa chính số 04-2022, thể hiện đúng các tiêu chí quy hoạch sử dụng đất đã thỏa thuận tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022, Công văn số 3826/UBND-QLĐT ngày 24/10/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Long Mỹ và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phê duyệt ngày 28/10/2022.

Để triển khai thực hiện trên thực tế Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng, vào ngày 10/11/2022, Công ty H&B nộp đơn đề nghị tách Thửa đất số 3396, Tờ bản đồ số 01, diện tích 8.950,3 m² ra thành nhiều thửa đất với các mục đích sử dụng khác nhau theo đúng Mảnh trích đo địa chính số 04-2022, đúng như thỏa thuận tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022 và Công văn số 3826/UBND-QLĐT của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ.

Ngày 15/12/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang ban hành Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN thông báo không đủ điều kiện để tách thửa theo yêu cầu của Công ty H&B.

[4] Pháp luật quy định về điều kiện tách thửa đất như sau:

Tại khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ thì Ủy ban nhân cấp tỉnh có thẩm quyền quy định về điều kiện tách thửa đất.

Tại khoản 3 Điều 3 Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trên địa bàn tỉnh Hậu Giang, ban hành kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang quy định: “*Người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất*”.

Tại khoản 3 và khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm: “...3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích; ... 7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước”.

Tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã viện dẫn trên: “... Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” thì Công ty H&B có quyền yêu cầu tách thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Công ty H&B yêu cầu được tách thửa theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2022 đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phê duyệt ngày 28/10/2022, đúng theo yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang tại Công văn số 1108/SXD-QH&ĐT ngày 29/7/2022, đúng theo thỏa thuận Tổng mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng phường Bình Thạnh, thị xã Long Mỹ tại Công văn số 2772/UBND-QLĐT ngày 05/8/2022 và Công văn số 3826/UBND-QLĐT của Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ. Tại Công văn số 600/SXD-QH&ĐT ngày 14/4/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang cũng xác định nội dung thỏa thuận Tổng mặt bằng Dự án Siêu thị và Khu đa chức năng có mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng, tầng cao tối đa là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 04 - 2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phê duyệt ngày 28/10/2022 thể hiện Thửa đất số 3396, diện tích 8.950,3 m² được tách ra thành nhiều thửa đất, trong đó, ngoài các thửa đất có mục đích sử dụng là đất TMD (thương mại, dịch vụ), thì còn có các thửa đất có mục đích sử dụng khác như: đất DKV, DGT, bãi đậu xe, vỉa hè, đường nội bộ, nhưng các loại đất này là nằm trong tổng thể mặt bằng Siêu thị và Khu đa chức năng, không phải là các thửa đất để khai thác riêng lẻ, mà các thửa đất này cũng chỉ là để phục vụ cho mục đích kinh doanh, dịch vụ, là nhằm để khai thác Siêu thị và Khu đa chức năng theo Tổng mặt bằng đã được Ủy ban nhân

dân thị xã Long Mỹ thỏa thuận, trên cơ sở thống nhất của cơ quan chuyên ngành (Sở Xây dựng). Như vậy, có căn cứ để xác định Mảnh trích đo địa chính số 04 - 2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phê duyệt ngày 28/10/2022 là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nên việc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang cho rằng Công ty H&B sử dụng đất không đúng mục đích ban đầu, không đúng mục đích sử dụng đất khi trúng đấu giá, là không đúng. Như vậy, không có cơ sở để xác định Công ty H&B vi phạm khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013.

[6] Tại thời điểm Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang ban hành Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 thì Công ty H&B thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính (trả tiền thuê đất) đối với Nhà nước, vi phạm khoản 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 và do đó đã vi phạm khoản 3 Điều 3 Quy định về điều kiện tách thửa đất ban hành kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang, nên Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang ban hành Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 là đúng quy định của pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của Công ty H&B là có căn cứ.

[7] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Công ty H&B xuất trình Thông báo số 741/TB-CTHAG ngày 06/12/2023 của Cục thuế tỉnh Hậu Giang xác nhận tính đến ngày 06/12/2023 thì số thuế và các khoản phải thu khác, cùng số tiền chậm nộp của Công ty H&B là 00 đồng, chứng tỏ tính đến ngày 06/12/2023 thì Công ty H&B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không còn vi phạm khoản 7 Điều 12 Luật đất đai năm 2013, nên việc yêu cầu tách thửa của Công ty H&B đã không còn vi phạm các điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quy định về điều kiện tách thửa đất ban hành kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang.

[8] Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Công ty H&B có quyền yêu cầu được tách thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 04 - 2022, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phê duyệt ngày 28/10/2022, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và yêu cầu tách thửa đất của Công ty H&B không thuộc các trường hợp không được tách thửa đất quy định tại Quy định về điều kiện tách thửa đất ban hành kèm theo Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang. Do đó, Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang đã không còn phù hợp, nên chấp nhận kháng cáo của Công ty H&B, sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H&B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[9] Căn cứ Điều 348 và Điều 349 Luật tổ tụng hành chính và Điều 32, Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[9.1] Án phí hành chính sơ thẩm được xác định lại như sau:

Công ty H&B không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm đối với nội dung được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và phải chịu án phí hành chính sơ thẩm đối với nội dung rút yêu cầu khởi kiện (yêu cầu bồi thường tiền đo đạc);

Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm;

[9.2] Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm;

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết vụ án đối với khởi kiện của Công ty H&B về việc yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai bồi thường thiệt hại số tiền 63.086.000 đồng và yêu cầu Tòa án đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang hướng dẫn thủ tục đất đai, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 241 của Luật Tổ tụng hành chính; Điều 32, Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B; Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 14/2023/HC-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B;

2.1. Hủy Công văn số 941/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang;

2.2. Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định của pháp luật đối với Hồ sơ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ghi ngày 10/11/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B.

3. Án phí:

3.1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B phải nộp án phí hành chính sơ thẩm (đối với nội dung rút yêu cầu khởi kiện) là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000

đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000368 ngày 17/02/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang phải nộp án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

3.2. Án phí hành chính phúc thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Đầu tư xây dựng H&B không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0000004 ngày 23/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ giải quyết vụ án đối với khởi kiện của Công ty H&B về việc yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai bồi thường thiệt hại số tiền 63.086.000 đồng và yêu cầu Tòa án đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang hướng dẫn thủ tục đất đai không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Mạnh Cường

Vương Minh Tâm

Phạm Văn Công

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, NTHN (16b).

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

Phạm Văn Công