

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: 05/2018/HC-GĐT
Ngày 10/10/2018
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: Bà Đào Thị Xuân Lan;

Các Thẩm phán: - Ông Nguyễn Văn Thuân;

- Ông Tống Anh Hào;

- Ông Chu Xuân Minh;

- Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đông, Thẩm tra viên 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 10/10/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty CPDVĐT; địa chỉ: Số 06 Trần Hưng Đạo, Phường A, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Minh Q, Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng V (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 08/DVĐT ngày 25/3/2014).

2. Người bị kiện: Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T, Phó Chánh Thanh tra Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số

2877/UBND-VP ngày 05/5/2014).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1949; địa chỉ: 21G Nguyễn Văn Trỗi, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nhà đất số 06 Trần Hưng Đạo, phường N (nay là phường A), thành phố T thuộc loại nhà biệt thự trệt có diện tích 859,9m² thuộc sở hữu của gia đình ông Phạm Ngọc H.

Năm 1983, ông Phạm Ngọc H được phép xuất cảnh ra nước ngoài, Ông đã có đơn xin bán lại căn nhà này cho Nhà nước. Ngày 01/6/1984, UBND Đặc khu VTCT ban hành Quyết định số 329/QĐ-UB mua lại nhà của ông H.

Ngày 06/6/1984, ông H có đơn gửi Chủ tịch UBND đặc khu VTCD, đề nghị cho Nhà nước mượn căn nhà trên. Ngày 16/6/1984, UBND đặc khu VTCD ban hành Công văn số 293/CV-UB chấp thuận đề nghị của ông H.

Ngày 26/6/1984, đại diện Công ty quản lý nhà đất lập biên bản tiếp nhận, bàn giao việc mượn nhà số 6 Trần Hưng Đạo, phường N. (Nay là Phường A).

Ngày 25/12/1984, UBND đặc khu VTCD ban hành Quyết định số 820/QĐ-UB sử dụng căn nhà số 6 Trần Hưng Đạo, giao cho UBND đặc khu VTCD để làm trụ sở tiếp công dân của Hội đồng nhân dân Đặc Khu.

Ngày 15/11/1997, Nhà nước (do Sở địa chính đại diện) ký hợp đồng thuê đất số 17/HĐ-TĐ, cho Công ty CPDVĐT (là Doanh nghiệp Nhà nước) thuê 859,9m² nhà số 6 Trần Hưng Đạo, Phường A, thành phố T để sử dụng vào mục đích làm trụ sở của Công ty, thời hạn thuê là 50 năm, kể từ ngày 01/01/1996, trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 22/8/2001, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 6553/QĐ-UB xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, theo đó nhà số 06 Trần Hưng Đạo được đưa vào giá trị doanh nghiệp của Công ty CPDVĐT để cổ phần hóa; riêng phần đất 859,9m² không xác định giá trị.

Ngày 27/11/2007, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 10353/QĐ-UB chuyển Doanh nghiệp Nhà nước Công ty DVĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty CPDVĐT. Theo đó, xác định giá trị thực tế của Doanh nghiệp Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa là 6.694.290.644đồng, giá trị phần vốn Nhà nước tại Doanh nghiệp là 1.107.556.478đồng, bao gồm cả căn nhà số 6 Trần Hưng Đạo, Phường A, thành phố T; không xác định giá trị quyền sử dụng đất.

Ngày 31/12/2003, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 14201/QĐ-UB cho Công ty CPDVĐT thuê 859,9m² đất tại số 6 Trần Hưng Đạo;

thời gian thuê đất là 43 năm 9 tháng (*thời gian còn lại của hợp đồng cũ năm 1997*) kể từ ngày 04/4/2002. Công ty tự nguyện trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 296.631.104đồng.

Ngày 23/02/2004, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 496/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty CPDVĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với diện tích 859,9m² để sử dụng vào mục đích làm văn phòng làm việc của Công ty trong thời gian thuê đất. Ngày 23/02/2004, Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích đất thuê.

Năm 2005, ông Phạm Ngọc H vẫn còn định cư ở nước ngoài, ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H đòi lại nhà. Tháng 8/2006 ông Phạm Ngọc H về nước và định cư tại Việt Nam theo giấy thông hành số 13/2006; đăng ký hộ khẩu thường trú tại 21G Nguyễn Văn Trỗi, Phường C, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và được Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng minh nhân dân ngày 21/07/2010.

Tháng 7/2010, ông Phạm Ngọc H tiếp tục có đơn đòi lại nhà cho mượn.

Ngày 02/5/2013, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 985/QĐ-UBND trả lại căn nhà số 06 đường Trần Hưng Đạo, phường A, thành phố T cho chủ sở hữu là ông Phạm Ngọc H.

Ngày 25/3/2014, Công ty CPDVĐT có đơn khởi kiện đối với Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2014/HCST ngày 27/8/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

“Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty CPDVĐT đối với Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết đơn của ông Phạm Ngọc H”.

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 05/9/2014, Công ty CPDVĐT có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm.

Tại Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty CPDVĐT. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 28,30,103,163 Luật tổ tụng hành chính;

Hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”.

Ngày 17/7/2015, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1584/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 329/QĐ-UB ngày 01/6/1984 của

UBND Đặc khu VTCĐ về việc mua lại nhà của người xuất cảnh.

Ngày 11/3/2016, Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 426/CV-TU gửi kèm Văn bản số 5883/UBND-VP ngày 14/8/2015 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 03/2017/KN-HC ngày 07/02/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm; 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 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm 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. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm về xét xử phúc thẩm lại, xác định rõ quyền lợi của Doanh nghiệp được giải quyết trên cơ sở thương lượng. Nếu có tranh chấp giải quyết bằng vụ án dân sự nếu Doanh nghiệp có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà đất số 06 Trần Hưng Đạo, phường N (nay là phường A), thành phố T có nguồn gốc của gia đình ông Phạm Ngọc H. Trước khi ông Phạm Ngọc H xuất cảnh ra nước ngoài, UBND Đặc khu VTCĐ có Quyết định số 329/QĐ-UB ngày 01/6/1984 mua lại nhà của ông Phạm Ngọc H. Tuy nhiên, ngày 06/6/1984, ông H đã có đơn thể hiện ý chí là không bán nhà mà chỉ cho UBND Đặc khu VTCĐ mượn nhà; UBND dân Đặc khu VTCĐ đã có Văn bản số 293/CV-UB ngày 16/6/1984 nhất trí mượn nhà của ông H.

Ngày 26/6/1984, đại diện Công ty quản lý nhà đất đã lập biên bản tiếp nhận việc mượn nhà của ông H.

Tại Điều 13 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về việc Cơ quan, tổ chức mượn nhà ở của cá nhân như sau:

“1. Trong trường hợp nhà mượn đang được sử dụng cho cá nhân ở, thì việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

Trong trường hợp nhà mượn đã được cơ quan, tổ chức bán hoặc cho thuê, thì hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê bị vô hiệu và hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự.

2. Trong trường hợp nhà mượn đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng, thì việc giải quyết được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị quyết này”.

Tại khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 nêu trên quy định:

“2. Đối với hợp đồng thuê nhà ở mà nhà đó đang được sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, công trình công cộng, thì giải quyết như sau:

A) Trong trường hợp thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng đã hết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực hoặc thời hạn thuê nhà ở không được xác định trong hợp đồng, thì các bên thoả thuận để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê, kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2002;

B) Trong trường hợp cho đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực mà thời hạn thuê nhà ở theo hợp đồng vẫn còn, nhưng kết thúc trước ngày 1 tháng 7 năm 2002, thì các bên thoả thuận để giải quyết; nếu không thoả thuận được, thì cơ quan, tổ chức đang quản lý, sử dụng nhà ở đó phải trả lại nhà cho bên cho thuê kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2002; nếu thời hạn thuê nhà ở kết thúc sau ngày 1 tháng 7 năm 2002, thì được giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự”.

Năm 2006, ông Phạm Ngọc H về Việt Nam sinh sống; được cấp giấy chứng minh nhân dân và đăng ký hộ khẩu thường trú tại Việt Nam. Nhà đất tại số 6 Trần Hưng Đạo, phường N (nay là phường A) thành phố T vẫn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H; Nhà nước mượn nhà của ông H và Nhà nước cũng không có quyết định quản lý hoặc xác lập sở hữu Nhà nước đối với nhà đất của ông H. Do đó, việc giải quyết yêu cầu đòi lại nhà cho mượn của ông H phải căn cứ vào quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội chứ không căn cứ vào Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội.

[2] Năm 2001, nhà số 06 Trần Hưng Đạo đã được đưa vào giá trị Doanh nghiệp của Công ty CPDVĐT để cổ phần hóa theo Quyết định số 6553/QĐ-UB ngày 22/8/2001 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; quyền sử dụng đất không được xác định là tài sản của doanh nghiệp. Tuy nhiên, căn nhà số 6 Trần Hưng Đạo là nhà do UBND Đặc khu VTCĐ mượn của ông H, nhưng khi hóa giá nhà không có sự đồng ý của ông H. Mặt khác, việc sử dụng đất của Công ty CPDVĐT là trường hợp Nhà nước cho Công ty thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 01 ngày 06/01/2004 ký giữa Công ty với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003, thì đây là trường hợp Nhà nước cho thuê đất bằng hợp đồng thuê đất chứ không phải là trường hợp Nhà nước giao đất. Do đó, đất mà Công ty CPDVĐT đang sử dụng không thuộc trường hợp phải ban hành quyết định thu hồi đất theo Điều 38 Luật đất đai năm 2003.

[3] Ông H đủ điều kiện được trả lại nhà theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử bác đơn khởi kiện của Công ty CPDVĐT tư là có căn cứ. Tuy nhiên, nhà đất đã được hóa giá, đưa vào tài sản của Doanh nghiệp khi cổ phần hóa nhưng khi trả lại nhà cho ông H, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa giải quyết quyền lợi cho Công ty CPDVĐT là không bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Doanh nghiệp.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng nhà đất của ông H là nhà đất đã trưng mua nhưng chưa thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội và phải áp dụng quy định tại Nghị quyết số 1037/2006/NQUBTVQH11 của Quốc hội là không đúng.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả nhà số 06 Trần Hưng Đạo, phường N (nay là phường A) thành phố Vũng Tàu cho ông Phạm Ngọc H là phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là không có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2017/KN-HC ngày 07/02/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án hành chính phúc thẩm số 14/2015/HC-PT ngày 09/02/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối 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);
- Vụ 10 - VKSNDTC;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM (02 bản kèm HSVA);
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDDKTH (2b), HS, THS.

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

Đào Thị Xuân Lan

