| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 110/2024/HC-PT
Ngày: 02/04/2024
V/v: *"Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: ông **Trần Đức Kiên**

*Các Thẩm phán:* ông **Nguyễn Văn Tào**

ông **Đặng Kim Nhân**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: bà **Trần Thị Thắng**, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 04 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 306/TLPT-HC ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc *"Kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 163/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 03 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Người khởi kiện: Công ty TNHH C**

Địa chỉ trụ sở: thôn 3, xã E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật*: bà **Dương Thị Ng** - Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* bà **Mai Thị Ngọc A**; địa chỉ cư trú: số 27 đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện:* Luật sư **Đặng Ngọc H** - Văn phòng luật sư T1, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk**

Địa chỉ trụ sở: số 09 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Thiên V** - Phó Chủ tịch, vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện:*

+ Ông **Lê Minh Đ** - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Bà **Huỳnh Thị K** - Chuyên viên Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

**+ Ủy ban nhân dân huyện E1**

Địa chỉ trụ sở: số 22 đường Đ1, thị trấn E2, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông **Lê Ngọc H2** - Phó Chủ tịch, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện E1:* ông **Nguyễn Anh K1** - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, có mặt.

**+ Ủy ban nhân dân xã E1.**

Người đại diện theo ủy quyền: ông R - Phó Chủ tịch, có mặt.

* *Người kháng cáo*: người khởi kiện Công ty TNHH C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Người khởi kiện trình bày:*

Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là Công ty) được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê 14.100 $m^2$ đất tại xã E1, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng, các dịch vụ tăng cường sức khỏe, kinh doanh nội thất theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 và tiếp tục được gia hạn tiến độ sử dụng đất đến ngày 14/6/2020 theo Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 14/6/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 15/4/2022 UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND và ngày 12/5/2022 ban hành Quyết định số 1076/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, với lý do: Đã quá thời hạn sử dụng đất được giao nhưng Công ty vẫn chưa đưa diện tích đất trên vào sử dụng, vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013.

Công ty không đồng ý với với lý do nêu trên vì việc chậm thực hiện dự án là do khách quan và thực tế dự án vẫn còn trong thời gian cho phép, cụ thể:

*Thứ nhất, về thời gian thực hiện dự án:*

- Ngày 01/04/2016 UBND tỉnh Đắk Lắk chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, theo đó dự án có tiến độ thực hiện là 18 tháng kể từ ngày này. Tuy nhiên, đến ngày 24/08/2016 Công ty mới được Quyết định cho thuê đất và thực tế đến ngày 14/09/2016 Công ty mới được bàn giao đất ngoài thực địa theo quy định. Như vậy, từ ngày 14/09/2016 Công ty mới chính thức được bàn giao đất để thực hiện dự án.

- Trong thời gian từ ngày 14/09/2016 đến ngày 24/01/2018, Công ty đã phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng của tỉnh và địa phương tháo gỡ khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng đối với hộ ông Nay YX (trú tại thôn 2B, xã E1, huyện E1), cụ thể: ngày 17/07/2017 UBND xã E1 lập Biên bản xử phạt hành chính số 01/BB-VPHC và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 87/QĐ-XPVPHC ngày 24/07/2017, UBND xã E1 ban hành Quyết định số 128/QĐ-UBND về cưỡng chế Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Ngày 25/10/2017, UBND xã E1 phối hợp các cơ quan chức năng huyện E1 cưỡng chế thi hành. Nội dung này UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 681/UBND-NN&MT ngày 14/01/2018 chỉ đạo UBND huyện E1 xử lý đơn khiếu nại của ông Nay YX sau khi có báo cáo của Sở Tài nguyên & Môi trường tại Báo cáo số 12/BC-STNMT ngày 15/01/2018.

- Khi Công ty đang triển khai thực hiện các nội dung theo quy định của Dự án thì UBND tỉnh Đắk Lắk có văn bản chỉ đạo tạm dừng triển khai một số dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Thông báo kết luận số 53/TB-KTNN ngày 19/01/2018 của Kiểm toán Nhà nước (Trong đó có dự án công ty).

- Ngày 23/04/2018, Công ty có Công văn số 09/CV-CCV gửi UBND tỉnh và Sở Tài nguyên & Môi trường về việc xin gia hạn tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án. Đến ngày 14/06/2018, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1321/QĐ-UBND cho gia hạn tiến độ sử dụng đất thêm 24 tháng (tính đến ngày 14/06/2020).

- Ngày 10/05/2019, UBND tỉnh có văn bản số 3698/UBND-TH về việc thống nhất cho tiếp tục triển khai dự án đầu tư bị tạm dừng tại Thông báo kết luận số 53/TB-KTNN ngày 19/01/2018 của Kiểm toán Nhà nước (Trong đó có dự án của công ty).

- Ngày 30/05/2019, UBND tỉnh có Công văn số 4359/UBND-TH về việc giãn tiến độ đầu tư các dự án có sử dụng đất trên địa bàn liên quan đến thực hiện kết luận Kiểm toán Nhà nước. Tại văn bản này UBND tỉnh thống nhất cho giãn tiến độ 16 tháng và không tính thời gian phát sinh vướng mắc do kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước vào thời gian giãn tiến độ của dự án.

Vậy theo nội dung của Văn bản số 4359/UBND-TH thì dự án của Công ty được cho giãn tiến độ 16 tháng và không tính vào thời gian giãn tiến độ của dự án, như vậy dự án của Công ty có tiến độ sử dụng đất được tính đến ngày 14/10/2021. Hơn nữa, trường hợp dự án của Công ty còn được tính vào trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều

15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 áp dụng theo thực tế tại địa phương dự kiến khoảng 06 tháng.

Cụ thể, tổng thời gian tiến độ sử dụng đất của dự án được hưởng là 46 tháng, trong đó:

+ Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất theo Quyết định số 1321/QĐ-UBND-TH ngày 14/06/2018 của UBND tỉnh là 24 tháng.

+ Thời gian khắc phục hậu quả của Kiểm toán Nhà nước theo Văn bản số 4359/UBND –TH của UBND tỉnh là 16 tháng.

+ Thời gian được tính trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1, Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 áp dụng theo thực tế tại địa phương dự kiến khoảng 06 tháng.

Như vậy, phải đến ngày 14/4/2022 mới hết thời hạn sử dụng đất nhưng chưa đến thời hạn trên thì UBND tỉnh đã buộc tạm dừng việc thực hiện dự án của Công ty (Công ty chỉ nghe, chưa nhận được văn bản này) và đến ngày 15/4/2022 thì ban hành Quyết định thu hồi đất của Công ty. Điều này là không đúng về thời hạn.

*Thứ hai, về thủ tục thu hồi đất:* Trước khi thu hồi đất, UBND không thực hiện thanh, kiểm tra quá trình thực hiện dự án, lý do khách quan, chủ quan của doanh nghiệp khi không thực hiện dự án và thực hiện thông báo thu hồi đất (Công ty chưa bao giờ được cơ quan chức năng mời lên làm việc hoặc gửi văn bản đến Công ty). Mặt khác, Công ty không nhận được giấy tờ gia hạn 24 tháng (kể từ ngày 16/4/2018 đến 16/4/2020) và các văn bản có liên quan. Văn bản này Công ty biết được khi nhận được Quyết định 913/QĐ-UBND.

*Thứ ba, những lý do khách quan:*

- Dự án gặp rất nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng do bị người dân lấn chiếm sử dụng đất. Công ty đã tốn rất nhiều công sức và chi phí để tiếp cận nhưng các đối tượng không chịu hợp tác, không chịu bàn giao mặt bằng, luôn tìm mọi cách chống đối, cố tình lấn chiếm thêm, dựng nhà tạm và trồng hoa màu với diện tích nhiều hơn. Đặc biệt là những lúc Công ty tập trung máy móc, vật tư thiết bị và tập kết vật liệu để xây dựng các công trình dự án thì người dân lại tập trung phản đối, đưa cả phụ nữ, trẻ em đến chửi bới, sử dụng hung khí, hăm dọa,...đối với lái xe, nhân viên, người lao động của Công ty (Có video, hình ảnh kèm theo). Công ty đã nhiều lần báo cáo với chính quyền huyện, xã xuống chứng kiến vụ việc tại hiện trường để có biện pháp hỗ trợ cho Công ty nhưng không thấy ghi nhận kết quả bằng biên bản làm việc,... Như vậy, Công ty có thực hiện dự án trên thực tế nhưng chưa thể tiếp tục là do sự phản đối, cản trở và lấn chiếm từ các hộ dân.

- Khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19: Từ năm 2020, đặc biệt từ đầu năm 2021 đến nay tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài, diễn biến ngày càng phức tạp (huyện E1 đã có 02 lần phải giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 và 01 lần phải giãn cách xã

hội theo Chỉ thị 15), đây là nguyên nhân khách quan bất khả kháng, ảnh hưởng rất lớn đến việc huy động nhân lực, nhân công và các nội dung liên quan đến triển khai thực hiện dự án của Công ty.

*Thứ tư, những công đoạn của dự án đã thực hiện được:* Kể từ khi UBND tỉnh Đắk Lắk chấp thuận đầu tư, Công ty đã triển khai hoàn thiện ngay hồ sơ pháp lý liên quan để thực hiện dự án như: Thủ tục thuê đất, giao đất; Hợp đồng thuê đất; Hồ sơ cấp phép xây dựng,... nghiêm túc chấp hành các quy định, chỉ đạo của các cấp chính quyền địa phương và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đối với diện tích đất được thuê để thực hiện dự án (kèm theo bảng thống kê, chứng từ nộp tiền các năm). Công ty cũng đã đầu tư chi phí thuê nhân công, vật liệu xây dựng nhằm thực hiện dự án.

*Thứ năm: Công ty cũng liên tục lập các văn bản và gửi đến các cơ quan xin được gia hạn, giải trình về những khó khăn gặp phải và đề nghị được hỗ trợ nhưng đều không được giải quyết.*

Như vậy, UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi lại toàn bộ diện tích đất dự án nêu trên với lý do Công ty không sử dụng đất trong thời hạn là không đúng thực tế và không đúng với các văn bản chỉ đạo về việc gia hạn, giãn tiến độ, tạm dừng thực hiện dự án trong thời gian kiểm toán, chỉ thị phong tỏa toàn dân để tránh Covid 19. Do đó, việc thu hồi này là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Hiện nay Công ty đã chuẩn bị đầy đủ tài chính, nhân lực và đã mua một số vật liệu xây dựng chuẩn bị thực hiện dự án và đồng thời đề nghị chính quyền địa phương thực hiện việc cưỡng chế hộ dân lấn chiếm đất của Công ty và xin nộp đủ nghĩa vụ với nhà nước.

Vì những lý do nêu trên, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 14.100 $m^2$ đất tại xã E1;

- Hủy Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày 20/7/2017.

*2. Người bị kiện, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:*

Công ty TNHH C (trước đây là Doanh nghiệp tư nhân C) được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê 14.100$m^2$ đất tại xã E1, huyện E1 để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng, các dịch vụ tăng cường sức khỏe, kinh doanh nội thất theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 24/8/2016; được gia hạn tiến độ sử dụng đất tại Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 14/6/2018, thời gian gia hạn sử dụng đất là 24 tháng, kể từ ngày 14/6/2018 đến ngày 14/6/2020.

Ngày 15/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 102/TTr-STNMT về việc đề nghị thu hồi 14.100$m^2$ đất đã giao cho Công ty do vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Ngày 15/4/2022 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Quyết định số 1076/QĐ-

UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Thông báo số 85/TB-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai.

Tại thời điểm kiểm tra tiến độ sử dụng đất ngày 20/9/2021, đã quá thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất và đã áp dụng trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (không tính thời gian bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 vào thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất) nhưng Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng theo tiến độ, thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, UBND tỉnh thu hồi đất là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị bác đơn khởi kiện của Công ty.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện E1, người bảo vệ quyền và lợi ích của UBND huyện E1*: thống nhất với các tài liệu, chứng cứ do người bị kiện cung cấp và nhất trí với phần trình bày của người bị kiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã E1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất ông Nay YX đang lấn chiếm sử dụng: tháng 12/2010, ông Nay YX và ông Y Băn dùng rìu và dao chặt phá cây thì bị lực lượng Kiểm lâm bắt quả tang. Bị xử phạt 03 năm tù theo nội dung Bản án số 23/2011/HS-ST ngày 10/5/2011 của Tòa án nhân dân huyện E1. Sau khi chấp hành hình phạt các hộ trên tiếp tục lấn chiếm sử dụng đất. Ngày 24/7/2017 UBND xã ban hành quyết định xử phạt hành chính số 87/QĐ-XPVPHC đối với ông Nay YX.

Ngày 25/10/2017 UBND xã E1 đã tổ chức thi hành cưỡng chế theo quyết định số 87/QĐ-XPVPHC ngày 24/7/2017 đối với ông Nay YX về hành vi chiếm 14.100 $m^2$ đất của Công ty.

Ngày 20/12/2021 UBND xã E1 nhận được đơn trình báo của Công ty về việc hỗ trợ xử lý các đối tượng ngang nhiên tập kết đất, cát, gạch, đá và xây dựng công trình kiên cố trên phần đất lấn chiếm của dự án. Sau khi tiếp nhận đơn trình báo UBND xã đã tiến hành xác minh phát hiện gia đình ông Nay YX đang xây dựng và đã lập biên bản đình chỉ việc xây nhà.

***Với nội dung nêu trên, Bản án hành chính sơ thẩm số 163/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định***: căn cứ Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; áp dụng khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C về việc yêu cầu hủy Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc thu hồi 14.100$m^2$ đất tại xã E1, huyện E1 của Công ty TNHH C; giao 14.100$m^2$ đất cho

Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện E1 quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu hủy Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày 20/7/2017 cho Công ty TNHH C.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/10/2023, người khởi kiện Công ty TNHH C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án hành chính sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;*

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Ngày 05/10/2023, người khởi kiện Công ty TNHH C kháng cáo bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính, do đó được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên toà, đại diện người khởi kiện, đại diện người bị kiện và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người bị kiện đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 168 Luật Tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Người khởi kiện Công ty TNHH C giữ nguyên nội dung kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty TNHH C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của Công ty TNHH C:

Do người khởi kiện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét các vấn đề sau:

[2.1]. Về tố tụng: đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện, thẩm quyền giải quyết:

Tại Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 24/8/2016, Công ty C được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê 14.100m$^2$ đất thuộc thửa đất số 450 (thửa cũ 400), tờ bản đồ địa chính số DC03 tại xã E1, huyện E1 để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng, các dịch vụ tăng cường sức khỏe, kinh doanh nội thất; Công ty C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày 20/7/2017. Ngày 15/4/2022, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định 913) về

việc thu hồi 14.100m$^2$ đất tại xã E1, huyện E1 đã giao cho Công ty C và Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày 20/7/2017 cho Công ty TNHH C. Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên Công ty C đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 và hủy Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết vụ án là đúng đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2.2]. Xét tính có căn cứ và tính hợp pháp của Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[2.2.1]. Diện tích đất 14.100m$^2$ mà UBND tỉnh Đắk Lắk cho Công ty TNHH C thuê thuộc thửa đất số 450 (thửa cũ 400), tờ bản đồ địa chính số DC03 tại xã E1, huyện E1 có nguồn gốc do Lâm trường E1 (nay là Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp E1) quản lý. Khu vực đất này nằm trong diện tích 1.183ha đất lâm nghiệp do UBND huyện E1 giao cho cộng đồng Buôn D1, xã E1 quản lý, bảo vệ và phát triển rừng tại Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 03/11/2005.

Từ năm 2006 đến năm 2011, cộng đồng Buôn D1 quản lý diện tích rừng không hiệu quả để một số hộ dân tự ý chặt phá, lấn chiếm đất rừng. Năm 2011, UBND huyện ban hành quyết định thu hồi diện tích đất lâm nghiệp do cộng đồng Buôn D1 đang quản lý giao cho UBND xã E1 quản lý, bảo vệ và lập phương án sử dụng đất.

Ngày 24/8/2016, UBND tỉnh Đắk Lắk cho Công ty TNHH C thuê 14.100m$^2$ đất (một phần trong diện tích 1.183ha đất lâm nghiệp nêu trên) để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng, các dịch vụ tăng cường sức khỏe, kinh doanh nội thất theo Quyết định số 2469/QĐ-UBND ngày 24/8/2016; Vị trí ranh giới thửa đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 771/TL-VPĐKĐĐ, do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 04/8/2016. Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn thuê đất: 50 năm, kể từ ngày 24/8/2016. Công ty đã nhận bàn giao đất trên thực địa ngày 14/9/2016; ký Hợp đồng thuê đất số 250/HĐ-TĐ ngày 26/9/2016. Ngày 20/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 655759 ngày 20/7/2017 cho Công ty.

[2.2.2]. Theo Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khách sạn, nhà hàng, các dịch vụ tăng cường sức khỏe kinh doanh nội thất là 18 tháng từ ngày 01/4/2016. Theo Giấy phép xây dựng số 1019/GPXD ngày 19/5/2017 do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk cấp, hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp.

Trong quá trình Công ty C triển khai thực hiện Dự án thì UBND tỉnh Đắk Lắk có Văn bản chỉ đạo tạm dừng triển khai một số dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Thông báo kết luận số 53/TB-KTNN ngày 19/01/2018 của Kiểm toán Nhà nước, trong đó có dự án của Công ty C. Ngày 23/04/2018, Công ty đã gửi Công văn số 09/CV-CCV đến UBND tỉnh Đắk Lắk và Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xin gia hạn tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án; ngày 14/06/2018, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1321/QĐ-UBND cho gia hạn tiến độ sử dụng đất thêm 24 tháng (tính đến ngày 14/06/2020, bút lục 56); ngày 10/05/2019, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 3698/UBND-TH về việc thống nhất cho tiếp tục triển khai dự án đầu tư bị tạm dừng tại Thông báo kết luận số 53/TB-KTNN ngày 19/01/2018 của Kiểm toán Nhà nước; ngày 30/05/2019, UBND tỉnh có Công văn số 4359/UBND-TH về việc giãn tiến độ đầu tư các dự án có sử dụng đất trên địa bàn liên quan đến thực hiện kết luận Kiểm toán Nhà nước, theo đó UBND tỉnh thống nhất cho giãn tiến độ 16 tháng và không tính thời gian phát sinh vướng mắc do kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước vào thời gian giãn tiến độ của dự án (bút lục 51, các bút lục số 448 đến 457).

Như vậy, theo nội dung của Văn bản số 4359/UBND-TH ngày 30/05/2019 nêu trên thì dự án của Công ty C được cho giãn tiến độ 16 tháng và không tính vào thời gian giãn tiến độ của dự án thì tổng thời gian phía Công ty C được gia hạn tiến độ dự án là 40 tháng gồm 24 tháng là thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất theo Quyết định số 1321/QĐ-UBND-TH và 16 tháng là gian khắc phục hậu quả của Kiểm toán Nhà nước theo Văn bản số 4359/UBND –TH ngày 14/06/2018. Như vậy, dự án của Công ty C có tiến độ sử dụng đất được tính đến ngày 14/10/2021 nhưng việc UBND tỉnh Đắk Lắk cho rằng Công ty C không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ, thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, nên đã ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND thu hồi 14.100 $m^2$ đã cho Công ty thuê là không đúng quy định của pháp luật như đã nhận định ở trên; đồng thời việc hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Công ty C cũng không đúng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp trong việc đầu tư kinh doanh của Công ty C.

[3]. Xét Bản án hành chính sơ thẩm số 163/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định Công ty C không có lỗi trong việc triển khai chậm dự án trên diện tích đã giao như nhận định trong Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhưng lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty hủy Quyết định số 913 và Quyết định số 1076 nói trên của UBND tỉnh Đắk Lắk vì lý do việc tiếp tục giao đất cho Công ty để thực hiện dự án trong khi các cơ quan quản lý Nhà nước của tỉnh Đắk Lắk không giải quyết triệt để việc lấn chiếm đất công nên sẽ rất khó khăn, phức tạp; nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm mang tính chủ quan, không đúng quy định của pháp luật, bởi các lẽ sau:

[3.1]. Về lý do Công ty C xin giãn tiến độ của dự án: từ năm 2007 đến ngày 06/12/2010, ông Nay YX chặt phá rừng tại diện tích đất rừng giao cho cộng đồng dân cư Buôn D1 (trong đó có vị trí đất 14.100m$^2$ mà UBND tỉnh Đắk Lắk cho Công ty C thuê năm 2019). Tại Bản án số 172/2011/HS-PT ngày 05/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xử phạt ông Nay YX 03 (ba) năm tù về tội hủy hoại rừng. Sau khi chấp hành xong hình phạt ông Nay YX tiếp tục quay về trồng một số cây điều trên diện tích đất này.

Khi UBND tỉnh bàn giao đất cho Công ty ngày 14/9/2016 trên thực địa, các cơ quan chức năng từ UBND tỉnh đến UBND xã khi tiến hành giao đất không phát hiện ông Nay YX đã trồng một số cây điều trên đất. Công ty cũng không phát hiện sự việc này và tin tưởng đất vẫn do các cơ quan ban ngành của Nhà nước đang quản lý nên nhận bàn giao đất trên thực tế. Do vậy, lỗi khi việc bàn giao đất trên thực địa không đảm bảo thông thoáng thuộc trách nhiệm của UBND xã E1 khi được giao quản lý đất từ năm 2011 đến khi bàn giao cho Công ty C. Việc để cho ông Nay YX tiếp tục có hành vi chiếm dụng trái phép phần diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền giao cho Công ty C nguyên nhân một phần từ sự thiếu quyết liệt trong việc xử lý đối với các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai của chính quyền địa phương.

Sau khi nhận bàn giao mặt bằng ngày 14/9/2016, quá trình thực hiện dự án và ngày 17/5/2017 Công ty C đã gặp khó khăn, không triển khai được dự án khi ông Nay YX lấn chiếm sử dụng đất, ngăn cản, xua đuổi nhân viên Công ty triển khai việc xây dựng tường rào, các hạng mục của dự án. Với hành vi trên của ông Nay YX, UBND xã E1 đã lập Biên bản xử phạt vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC ngày 17/7/2017 và ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 87/QĐ-XPVPHC ngày 24/7/2017 xử phạt ông Nay YX số tiền 4.000.000 đồng về hành vi chiếm đất rừng sản xuất và đất phi nông nghiệp, với tổng diện tích là 31.667m$^2$ (trong đó có diện tích 14.100m$^2$ cho Công ty thuê); buộc ông Nay YX tự tháo dỡ công trình vi phạm và phá bỏ cây cối hoa màu, trả lại diện tích đất lấn chiếm. Ngày 04/10/2017, Chủ tịch UBND xã E1 ban hành Quyết định số 128/QĐ-UBND cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 87/QĐ-XPVPHC ngày 24/7/2017. Ngày 25/10/2017, UBND xã E1 phối hợp với lực lượng chức năng của UBND huyện thực hiện cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nay YX. Tuy nhiên, sau khi cưỡng chế xong, UBND xã E1 không lập Biên bản bàn giao đất lại cho Công ty, hai ngày sau khi cưỡng chế hộ ông YX lại tái chiếm. Do Ủy ban nhân dân xã E1 giải quyết không triệt để dẫn đến hộ ông Nay YX xây nhà cấp 4 trái phép. Thực tế, từ năm 2017 đến năm 2021, Công ty C đã có rất nhiều văn bản gửi các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đắk Lắk phản ánh và đề nghị cưỡng chế dứt điểm phần đất ông Nay YX để giao lại đất cho Công ty (các bút lục từ 262 đến 279) nên trách nhiệm chính trong việc quản lý, bàn giao đất thuộc về phía cơ quan nhà nước mà không phải lỗi của Công ty C, đây không phải là căn cứ thu hồi đất dự án.

Điểm i khoản 1 Điều 64 quy định về một trong các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, như sau: "1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm: ...

*i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng".*

Đối chiếu quy định nêu trên thấy rằng, Công ty C không thuộc trường hợp không sử dụng đất đã được thuê mà là không thể sử dụng đất thuê vì sự kiện bất khả kháng (do ông Nay YX lấn chiếm đất đai dự án); đồng thời, ngày 01/4/2022, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Văn bản số 2516/UBND-TH có nội dung thống nhất với đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường trong đó có nội dung áp dụng về trường hợp bất khả kháng đối với Công ty (bút lục 78) do dịch Covid với thời gian là 06 tháng, việc Công ty không sử dụng được đất là do bị cản trở nên được xem xét là lý do bất khả kháng; do đó việc UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi đất của Công ty C với lý do duy nhất là không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ là không thỏa đáng, không đúng với diễn biến thực tế sự việc. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Đắk Lắk cần có những biện pháp xử lý quyết liệt đối với các trường hợp lấn chiếm đất đai làm ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế xã hội của địa phương cũng như tạo môi trường an toàn cho các nhà đầu tư, góp phần phát triển kinh tế chung của địa phương cũng như của đất nước.

Mặt khác, sau khi thuê đất, Công ty C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho nhà nước; nộp số tiền ký quỹ 225.000.000đ để đảm bảo thực hiện dự án; Công ty đã đầu tư, chi phí triển khai một số hạng mục của dự án và hiện tại có nguyện vọng tiếp tục được thuê đất để thực hiện dự án, đồng thời sẽ chịu mọi chi phí liên quan đến việc giải phóng mặt bằng đất thuê và hỗ trợ việc di dời tài sản của hộ dân lấn chiếm để trả lại đất thuê cho Công ty.

[3.3] Từ các nhận định nêu trên, thấy rằng việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 thu hồi 14.100m$^2$ đất tại xã E1, huyện E1 của Công ty TNHH C với lý do *đã quá thời hạn sử dụng đất được giao nhưng Công ty vẫn chưa đưa diện tích đất trên vào sử dụng, vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013*, là không đúng quy định của pháp luật; đồng nghĩa với việc ban hành Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày

20/7/2017 cho Công ty TNHH C, cũng không đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C hủy Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 và Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện UBND tỉnh Đắk Lắk phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí sơ thẩm theo quy định.

[5]. Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí hành chính sơ thẩm; Công ty C không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

**I**. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính.

- Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện Công ty TNHH C;

- Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 163/2023/HC-ST ngày 26/9/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**II**. Áp dụng: Điều 30, Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 9 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH C:

- Hủy Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc thu hồi 14.100m$^2$ đất tại xã E1, huyện E1 của Công ty TNHH C; giao 14.100m$^2$ đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện E1 quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và theo quy định của pháp luật.

- Hủy Quyết định số 1076/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi và hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 655759 cấp ngày 20/7/2017 cho Công ty TNHH C.

**2**. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phải chịu 2.500.000 đồng. Công ty TNHH C đã nộp và chi phí 2.500.000 đồng. Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phải trả lại cho Công ty TNHH C số tiền 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

**3.** Về án phí: căn cứ khoản 2 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính; áp dụng khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Người bị kiện Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm;

- Hoàn trả cho Công ty TNHH C 300.000 (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0022535 ngày 21/11/2022 và 300.000 (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số số 0003375 ngày 10/10/2023 cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P HCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Trần Đức Kiên**