

Bản án số: 513/2021/HC-PT
Ngày: 22 - 12 - 2021
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2021/TLPT-HC ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc: “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

Do bản án hành chính sơ thẩm số: 70/2020/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2709/2021/QĐ - PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M;
Địa chỉ: Số 19/3 đường H, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V - Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt;

Địa chỉ thường trú: Số 523 đường Nguyễn K, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Đăng Ch, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 1/9A đường số 45, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Dương Thị V, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 10 đường số 8, khu phố 2, phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Châu, bà Vân đều có mặt).

2. *Người bị kiện*: Ủy ban nhân dân huyện C, vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Công D - Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 28 đường T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Người khởi kiện Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M và người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày:

Nguồn gốc khu vật tư cũ là dãy nhà do chính quyền chế độ cũ xây dựng phục vụ cho hệ thống nhà tù Côn Đảo từ trước năm 1975, hiện nay không có hồ sơ lưu trữ thể hiện sự quản lý của nhà nước từ sau ngày 30-4-1975 đến nay theo kết luận của Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số: 114/KL-TTr.NV5 ngày 06-7-2017.

- Nguồn gốc diện tích 1.024,2m² và căn nhà nát trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18 tại khu dân cư 6, huyện C do UBND huyện tạm giao cho Ban trạm lương thực-đại diện là ông Nguyễn Xuân L là nhân viên Trạm (theo Quyết định số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996; có kèm theo sơ đồ vị trí và biên bản bàn giao đất trên thực địa) để sử dụng vào mục đích chế biến và kinh doanh lương thực. Ban trạm lương thực quản lý sử dụng liên tục từ năm 1996 nay; quá trình sử dụng đất có tiến hành sửa chữa nhà vào năm 1996.

Năm 2002 Ban trạm lương thực đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M (*Gọi tắt là Công ty*) có trụ sở chính tại Thành phố Hồ Chí Minh (TP HCM) và chi nhánh tại huyện C do ông Nguyễn Cao S làm đại diện tiếp quản Ban trạm lương thực trước đây (việc Công ty tự ý đổi tên từ Ban trạm lương thực sang tên Công ty thì Công ty không làm hồ sơ và UBND huyện không có ý kiến từ đó đến nay).

- Về dự án Khu dân cư nông thôn huyện C được duyệt theo Quyết định số: 8693/QĐ-UBND ngày 08-11-2002 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, UBND huyện C là chủ đầu tư dự án (lô K) và được HĐND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua tại Nghị quyết số: 57/2016/NQ-HĐND ngày 09-12-2016, với quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu duyệt tại Quyết định số: 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 - đây là dự án xây dựng khu dân cư nông thôn trung tâm huyện C, nhưng UBND huyện C tiến hành giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân vào năm 2005 là trái quy định pháp luật.

- Về thủ tục giao đất: Theo kết quả làm việc ngày 29-5-2017 với đoàn thanh tra huyện C đã thừa nhận khi giao đất cho 14/22 hộ gia đình, cá nhân thì

UBND huyện không tiến hành thu hồi đất, không tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng cho những hộ gia đình đang sinh sống trực tiếp tại khu vực tư cũ (lô K). Do đó, việc giao đất từ năm 2005 của UBND huyện C là trái quy định pháp luật hiện hành, trái với quyết định số: 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2016 trên địa bàn huyện C.

Trách nhiệm quản lý nhà đất của UBND huyện C từ năm 1988 thì UBND huyện không thể hiện sự quản lý của nhà nước đối với nhà đất tại khu vật tư cũ (lô K), không áp dụng biện pháp ngăn chặn nào khi người dân lấn, chiếm nhà, đất từ sau năm 1988 đến nay. Vì những căn cứ trên, UBND huyện C giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) năm 2005 cho các hộ dân khi chưa thu hồi đất, bàn giao đất trên thực địa là không đúng quy định Điều 32 Luật đất đai 2003, khoản 3 Điều 122 Luật đất đai 2013. Từ những sai phạm trên UBND huyện C đã thừa nhận tại Biên bản ngày 29-5-2017 với đoàn thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 10-02-2020, Công ty nhận được Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của UBND huyện C về việc thu hồi 1.024,2m² đất thuộc thửa 11 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại đường Võ Thị Sáu, huyện C để thực hiện Dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K (Gọi tắt là *Quyết định số 1738*), tuy nhiên không được xem xét bồi thường về đất, công trình xây dựng trên đất, bố trí tái định cư là trái quy định pháp luật, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, bởi những căn cứ sau:

Thứ nhất: Hiện nay, hệ thống đường giao thông, cơ sở hạ tầng tại khu vật tư cũ (lô K) bao gồm các tuyến đường: Võ Thị Sáu, Hồ Thanh Tùng, Lê Duẩn, Phạm Văn Đồng thì cơ sở hạ tầng đã được xây dựng hoàn thiện 100% và đưa vào sử dụng trên thực tế. Do đó, UBND huyện C lấy lý do triển khai dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật lô K để tiến hành thu hồi đất là chưa phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Việc UBND huyện C ủy quyền cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C làm chủ đầu tư dự án trên để sử dụng vào mục đích gì thì dự án không được công khai.

Thứ hai: Diện tích 1.024,2m² đất và căn nhà nát trên đất có nguồn gốc do UBND huyện C tạm giao cho gia đình bà Hoàng Thị Hồng Vân làm trạm kinh doanh lương thực theo Quyết định giao đất số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996 (Gọi tắt là *Quyết định số 130*) (Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất và Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 20-8-1996). Gia đình bà Vân đã tiến hành sửa nhà và trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định phần đất nêu trên từ năm 1996 để làm trạm kinh doanh lương thực sau này đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M và quản lý sử dụng đất, xây dựng nhà xưởng phục vụ cho hoạt động kinh doanh từ năm 1996 cho đến nay.

Thứ ba: Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt

tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20-3-2014 thì vị trí diện tích 1.024,2 m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18 được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Căn cứ theo kế hoạch sử dụng đất năm 2016 đã được tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 thì phần đất 1.024,2m² thuộc thửa đất số 11 được quy hoạch là khu dân cư nông thôn.

Như vậy, Công ty sử dụng vào mục đích để ở và kinh doanh là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất tại huyện C hiện nay được phê duyệt. Trong quá trình sử dụng đất không có tranh chấp với ai, do đó 1.024,2m² đất đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và Điều 18, Khoản 2 Điều 25 Nghị định 43 /2014/NĐ-CP.

Thứ tư: Theo Báo cáo số: 179/BC-TNMT ngày 13-3-2008 về hiện trạng đất tại lô K - của Phòng Tài nguyên Môi trường huyện C thì trường hợp của Trại kinh doanh lương thực (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M) đủ điều kiện để bố trí tái định cư theo quy định pháp luật.

Theo Báo cáo số: 1954/UBND-TNMT ngày 02-11-2014 của UBND huyện C gửi Thường trực huyện C về việc báo cáo triển khai thực hiện Thông báo số: 389/TB-HU ngày 22-9-2014 tại Khu vật tư cũ và Báo cáo số: 323B/TNMT ngày 21/5/2015 của Phòng Tài nguyên Môi trường gửi UBND huyện C về phương án dự kiến đề xuất bố trí, di dời các hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại khu vật tư cũ (lô K) thì trường hợp của Công ty thuộc đối tượng được bồi thường về vật kiến trúc và hoa màu trên đất. Tuy nhiên, ngày 11-11-2019 UBND huyện C ban hành Văn bản số: 20/PA-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất của Công ty để thực hiện dự án tuy nhiên không xem xét bồi thường bất kỳ một khoản nào cho Công ty là trái quy định pháp luật, làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên cho thấy, dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K là không có thật bởi lẽ phần cơ sở hạ tầng đã được hoàn thiện và đưa vào sử dụng trên thực tế, do đó, UBND huyện C ban hành Quyết định thu hồi đất số 1738 là trái pháp luật.

Công ty đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 Luật đất đai 2003, Điều 100 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (như đã phân tích), do đó đủ điều kiện để được bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành.

Do đó, Công ty khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau: Hủy Quyết định số 1738; Buộc UBND huyện C bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án Ủy ban nhân dân huyện C, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:

[2.1] Về căn cứ pháp lý thu hồi đất:

Căn cứ điểm d, khoản 3, Điều 62, Điều 63 Luật Đất đai năm 2013.

- Dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K được đồng ý về mặt chủ trương triển khai thực hiện tại các văn bản sau:

+ Quyết định số 8963/QĐ-UBND ngày 08-11-2002 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư số 1 - Trung tâm huyện C.

+ Công văn số 1304/UBND-TNMT ngày 28-7-2014 của UBND huyện C xin chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng công trình khu vật tư cũ lô K.

+ Thông báo số 377-TB/HU ngày 29-7-2014 của Huyện ủy Côn Đảo nhất trí cho chủ trương đầu tư xây dựng công trình khu vật tư cũ (lô K).

+ Công văn số 11/TTr-HĐND ngày 29-7-2014 của Hội đồng nhân dân huyện C đồng ý chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng công trình (lô K).

+ Quyết định số 1031/QĐ-UBND ngày 30-10-2014 của UBND huyện C về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - Kỹ thuật công trình Xây dựng Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

+ Thông báo số 402-TB/HU ngày 07-11-2014 của Huyện ủy Côn Đảo đồng ý đề nghị của UBND huyện về việc triển khai lập dự án xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô, cấm mốc lô K.

+ Nghị quyết số 34/2015/NQ-HĐND ngày 11-12-2015 của HĐND tỉnh về việc thông qua diện tích thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2016 trên địa bàn tỉnh (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3325/QĐ-UBND ngày 31-12-2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 30-12-2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Quyết định số 3819/QĐ-UBND ngày 29-12-2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện C (trong đó có diện tích đất thu hồi thuộc dự án lô K).

+ Điểm 4 Công văn số 6962/UBND-VP ngày 28-7-2017 của UBND tỉnh về việc thực hiện kết luận thanh tra việc thực hiện pháp luật về đất đai tại huyện C, theo đó chỉ đạo: “Giao UBND huyện C có trách nhiệm tổ chức thực hiện chủ trương đầu tư xây dựng công trình tại Khu vật tư cũ (lô K) theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

+ Thông báo số 413/TB-UBND ngày 29-12-2017 của UBND huyện C về việc thu hồi đất tổng thể để thực hiện dự án lô K.

Qua điều tra xác minh ban đầu về chủ sử dụng đất đối với khu đất 1.024,2m² đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 18 có nguồn gốc do UBND huyện quản lý, ông Nguyễn Cao S hiện đang sử dụng. Tuy nhiên, qua kết quả làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Cao S (ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày

16-4-2018 giữa các cơ quan ban ngành và ông Nguyễn Cao S) thì ông Sơn đã xác nhận lại khu đất trên ông đã bàn giao lại toàn bộ tài sản trên cho Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M và cam kết không khiếu nại hoặc tranh chấp.

Trên cơ sở đó, ngày 20-8-2018, UBND huyện C ban hành Thông báo số 285/TB-UBND về thu hồi đất của Công ty để thực hiện dự án lô K. Đến ngày 31-12-2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc thu hồi 1024,2m² đất của Công ty để thực hiện dự án lô K.

[2.2] *Nhận xét:* Việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738 thu hồi 1024,2m² đất của Công ty để thực hiện dự án lô K là đúng pháp luật và đúng chủ trương thu hồi đất thực hiện dự án của cơ quan có thẩm quyền.

[2.3] *Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:*

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất thực hiện dự án lô K đã được UBND huyện C báo cáo xin ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đồng ý phê duyệt, cụ thể tại các văn bản:

- Công văn số 1703/UBND-TNMT ngày 06-6-2019 của UBND huyện C về việc báo cáo và xin thông qua chủ trương thực hiện phương án bồi thường hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, cấm mốc lô K.

- Công văn số 17/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15-7-2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xin ý kiến chủ trương thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án lô K, huyện C.

- Thông báo số 551/TB-UBND ngày 28-8-2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại buổi họp nghe báo cáo phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng tại lô K, Côn Đảo.

- Ngày 06-9-2018, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập Biên bản kiểm kê đất đai và tài sản bị thiệt hại khi thu hồi đất đối với Công ty (có xác nhận về tài sản kiểm kê của bà Hoàng Thị Hồng Vân - đại diện Công ty).

- Đến ngày 31-12-2019, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1683/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

[2.4] *Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất:*

Ngày 20-8-1996, UBND huyện C ban hành Quyết định số 130/QĐ.UB về việc tạm giao nhà. Theo đó UBND huyện C tạm giao cho Ban Trại lương thực căn nhà với diện tích 200m² và diện tích đất là 1.000m² (kể cả căn nhà) để sử dụng vào mục đích chế biến với kinh doanh lương thực. Ngày 15-11-1996, UBND huyện C ban hành Giấy phép kinh doanh số 130 đối với cơ sở kinh doanh là Trại Dự trữ - Kinh doanh lương thực do ông Nguyễn Xuân L đứng tên đại diện.

Sau khi UBND huyện C tạm giao khu đất trên và cấp giấy phép kinh doanh cho Trạm Dự trữ - Kinh doanh lương thực thì phía công ty không thực hiện nghĩa vụ về việc sử dụng đất đã được giao. Cụ thể như sau:

+ Về nghĩa vụ tài chính: Chi cục Thuế huyện C xác nhận tại Công văn số 1345/CCT-TBTK ngày 09-4-2020 "... Trạm dự trữ - Kinh doanh lương thực (Ban lương thực) không kê khai tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; lệ phí trước bạ nhà, đất; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thu liên quan đến đất đai đối với 1.000m² đất đã được UBND huyện C tạm giao theo Quyết định số 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996 (Chi cục không lưu trữ Quyết định 130/QĐ.UB ngày 20-8-1996). Căn cứ Tờ khai và dữ liệu quản lý thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên địa bàn huyện C, đến ngày 08-4-2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M không kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản thuế liên quan đến đất đai đối với 1.024,2m² đất thuộc thửa đất số 11 – tờ bản đồ số 18 tại đường Võ Thị Sáu, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Qua rà soát dữ liệu quản lý thuế liên quan đến các khoản thu từ đất trên địa bàn huyện C, việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến thửa đất nêu trên không có tổ chức, cá nhân nào thực hiện..."

+ Về đăng ký kê khai sử dụng đất:

Qua đối chiếu Sổ mục kê đất đai và Bản đồ địa chính năm 1998 thì thửa đất thu hồi số 11 - tờ bản đồ số 18 có diện tích 1.024,2m² (Bản đồ địa chính năm 2015 hệ tọa độ VN-2000) thuộc một phần thửa đất số 126, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.134,6m² (Bản đồ địa chính năm 1998 hệ tọa độ HN-72) tại cột chủ sử dụng đất "chưa có tên chủ sử dụng đất"; Qua đối chiếu Sổ mục kê đất đai và Bản đồ địa chính năm 2015 thửa đất thu hồi số 11, tờ bản đồ số 18 có diện tích 1024,2m² (Bản đồ địa chính năm 2015 - hệ tọa độ VN-2000) thuộc một phần thửa đất số 203, tờ bản đồ số 18 có diện tích 2.011,8m² (Bản đồ địa chính năm 2015 - hệ tọa độ VN-2000) tại cột chủ sử dụng đất "chưa có tên chủ sử dụng đất";

Như vậy, Công ty không đăng ký kê khai sử dụng đất đối với khu đất bị thu hồi theo Quyết định số 1738 của UBND huyện C.

[2.5] *Về diện tích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

+ Khu quy hoạch lô K (khu vật tư cũ) có tổng diện tích đất là 6.635m² đã được UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 8963/QĐ-UB ngày 08-11-2002 với 28 lô với mục đích để xây dựng nhà ở tại nông thôn.

+ Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12-3-2019, trong đó dự án đất ở - Quy hoạch khu dân cư Lô K được phê duyệt 0.8ha.

+ Vị trí Khu vật tư (lô K), theo Quy hoạch phân khu Trung tâm Côn Sơn thì khu đất này thuộc quy hoạch chức năng sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

[2.6] *Hiện trạng sử dụng đất hiện nay*: Theo trích lục bản đồ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập theo hiện trạng sử dụng thực tế tại khu lô K năm 2018 thì tổng diện tích đất ông Nguyễn Cao S sau đó đã xác nhận lại là do Công ty đang sử dụng với diện tích là 1.024,2m². Theo Kết quả kiểm kê do Tổ kiểm kê thực hiện thì tài sản trên đất của Công ty đang sử dụng gồm có:

- Về nhà: 06 căn nhà thuộc sở hữu nhà nước với diện tích lần lượt là 27m²; 36m²; 20,09m²; 48m²; 72,6m²; 21,6m² và 01 văn phòng làm việc 21,6m²;
- Về vật kiến trúc khác: Mái che tôn, sân xi măng, toilet và một số công trình vật kiến trúc khác; Về cây trồng: Không có cây trồng.

[2.7] *Kết luận về yêu cầu khởi kiện*: Từ kết quả xác minh trên, UBND huyện kết luận nội dung khởi kiện của Công ty là sai toàn bộ. Việc UBND huyện C ban hành Quyết định số 1738 là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2015 của Chính phủ. Do đó, việc Công ty khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của UBND huyện C là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Tại bản án hành chính sơ thẩm 70/2020/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính.

Áp dụng: Điểm d khoản 3 Điều 62, Điều 63, khoản 3 Điều 66; Khoản 2 và khoản 4 Điều 82; khoản 1 Điều 88; khoản 1 Điều 90, Điều 91 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 9 Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M yêu cầu hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M đang sử dụng để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M, buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại Miền Nam đang sử dụng theo qui định pháp luật.

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

Ngày 24/11/2020 Công ty Cổ phần xây dựng vận tải và Thương mại Miền Nam kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy Quyết định 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M đang sử dụng để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô

K. Yêu cầu Tòa án tuyên buộc UBND huyện C bồi thường nhà ở, đất ở, giải quyết đất ở tái định cư theo đúng quy định khi thu hồi diện tích 1.024,2m² đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18 cho gia đình bà Hoàng Thị Hồng Vân theo đúng quy định.

Ngày 02/12/2020 UBND huyện C kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy nội dung tuyên UBND huyện C bồi thường phần xây mới trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M.

Ngày 01/12/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ra Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-HC kháng nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện rút kháng cáo đối với yêu cầu tuyên hủy 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 chỉ kháng cáo về phần bồi thường đất khi bị thu hồi.

Người bị kiện có đơn xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung buộc UBND huyện C phải bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về đối tượng khởi kiện: Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M (*Gọi tắt là Công ty*) khởi kiện Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 về việc thu hồi 1.024,2m² đất của Công ty đang sử dụng để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc lô K (*Quyết định số 1738*) và yêu cầu buộc UBND huyện C bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư theo quy định pháp luật, là đối tượng khởi kiện theo khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính.

[1.2] Về thẩm quyền: Theo khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, người khởi kiện quyết định hành chính trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.3] Về thời hiệu: Ngày 27/02/2020, Công ty gửi đơn khởi kiện Quyết định số 1738 của UBND huyện C là còn trong thời hạn khởi kiện theo điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện rút lại yêu cầu kháng cáo đối với Quyết định 1738 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định trên.

[2.2] Đối với kháng cáo người khởi kiện yêu cầu buộc UBND huyện C bồi thường về đất, vật kiến trúc, hoa màu và bố trí tái định cư khi thu hồi đất theo quy định pháp luật, xét thấy:

Sau năm 1975 UBND huyện C trực thuộc Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo tiếp quản, sử dụng dãy nhà do Chính quyền chế độ cũ xây dựng nhằm phục vụ cho hệ thống nhà tù cai trị tại Côn Đảo từ trước năm 1975 để làm Trạm cung cấp vật tư (thường gọi là Khu vật tư).

Nguồn gốc diện tích 1.024,2m² và căn nhà bị thu hồi do UBND huyện tạm giao cho Ban trạm lương thực – đại diện là ông Nguyễn Xuân L là nhân viên trạm theo Quyết định số 130 ngày 20/8/1996 có kèm theo sơ đồ vị trí và biên bản bàn giao đất trên thực địa để sử dụng vào mục đích chế biến và kinh doanh lương thực.

Ban trạm lương thực quản lý sử dụng liên tục từ năm 1996 đến nay có sửa chữa nhà vào năm 1996. Năm 2002 Ban trạm lương thực đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M. Quá trình sử dụng, quản lý diện tích trên không có tranh chấp với nhau.

UBND huyện C cho rằng diện tích này do nhà nước quản lý nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. UBND huyện C cũng xác nhận giao lại diện tích này ủy ban tạm giao cho Ban trạm lương thực từ năm 1996 đến nay chưa có quyết định nào thu hồi lại quyết định tạm giao đó. Theo sổ mục kê năm 1998 thửa đất số 26 với diện tích 1.134,6m² do ông Nguyễn Xuân L đăng ký.

Theo Giấy phép kinh doanh ngày 15/11/1996 thì vốn kinh doanh 120.000.000 đồng người khởi kiện xác định đây là vốn cá nhân tự bỏ ra kinh doanh không phải từ nguồn ngân sách nhà nước.

Tại Báo cáo số 179/BC-TNMT ngày 13/3/2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C báo cáo về tình trạng đất tại lô K-Khu quy hoạch dân cư số 1, tại mục 2. Danh sách hộ gia đình, cá nhân đang cư ngụ tại khu quy hoạch lô K thuộc diện phải bố trí tái định cư là 10 hộ trong đó có Trạm kinh doanh lương thực.

Như vậy, đủ cơ sở để xác định Công ty sử dụng ổn định, liên tục không có tranh chấp diện tích 1.024,2m² vào thời điểm trước ngày 01/7/2004.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai:

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đất đã sử dụng từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch; chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp phải thu hồi thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở.

Trường hợp thửa đất có nhà ở mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó;

Theo Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất ở như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì việc bồi thường về đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất ở thu hồi thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư;

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật đất đai năm 2013 quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: *2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã*

có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối chiếu quy định trên thì diện tích đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M sử dụng đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện để được bồi thường và hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi. Do đó, khi thu hồi đất thì UBND huyện C phải bồi thường nhà ở, đất ở, giải quyết tái định cư theo đúng quy định của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Ủy ban nhân dân huyện C kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc UBND huyện C phải giải quyết bồi thường phần xây mới trên diện tích 1.024,2m² là không có cơ sở. Do quá trình sử dụng nhà đất của Ban Trám lương thực sử dụng đến nay là Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M không ai tranh chấp nên khi thu hồi đất cần phải bồi thường những phần cải tạo, nâng cấp, xây mới theo quy định tại khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 90, 91 Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17 tháng 5 năm 2021, đại diện người khởi kiện và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người bị kiện đều thừa nhận khi Ủy ban thu hồi phần diện tích đất trên của Công ty Miền Nam không bồi thường nhưng chưa ra quyết định. Đến ngày 25/6/2021 người bị kiện mới ban hành Quyết định số 595/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường đối với người khởi kiện là 0 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người khởi kiện xác nhận đã nhận được Quyết định 595/QĐ-UBND trên và yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án vì cho rằng Quyết định này cũng giống nội dung ban đầu không bồi thường cho họ. Hội đồng xét xử xét tại đơn khởi kiện người khởi kiện khởi kiện 02 yêu cầu là hủy quyết định thu hồi đất và bồi thường giá trị đất và tài sản theo quy định của pháp luật. Tòa sơ thẩm cũng đã giải quyết 02 yêu cầu trên. Tuy nhiên, thời điểm xét xử sơ thẩm chưa có Quyết định số 595/QĐ-UBND nên căn cứ Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính Hội đồng xét xử xem xét luôn cả Quyết định hành chính liên quan là quyết định 595/QĐ-UBND vì nội dung Quyết định này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Như đã phân tích ở trên Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M đủ điều kiện để được bồi thường và hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất nên UBND huyện C ban hành Quyết định 595/QĐ-UBND bồi thường đối với người khởi kiện là 0 đồng là không đúng. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Quyết định 595/QĐ-UBND.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện và quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về án phí: Do bản án bị sửa nên người khởi kiện và người bị kiện không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm: Người khởi kiện, người bị kiện phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ vào khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng Hành chính năm 2015;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M về việc tuyên hủy Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của UBND huyện C.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số: 70/2020/HC-ST ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 30, Điều 32, Điều 116, Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 88, khoản 1 Điều 90, 91 Luật Đất đai năm 2013; Điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 6 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M:

Hủy quyết định số 595/QĐ-UBND ngày 25/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần Xây dựng & Thương mại Miền Nam để thực hiện dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cấm mốc Lô K.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường và tái định cư diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M đang sử dụng theo qui định pháp luật.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện C giải quyết bồi thường phần cải tạo, nâng cấp, xây mới, di chuyển tài sản và cây trồng trên diện tích đất thu hồi 1.024,2m² của Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại Miền Nam đang sử dụng theo qui định pháp luật.

II. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Về án phí hành chính:

1. Án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 0004298 ngày 09/3/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

2. Án phí hành chính phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Xây dựng Vận tải và Thương mại M và Ủy ban nhân dân huyện C không phải chịu án phí, hoàn lại cho Công ty 300.000 đồng án phí theo biên lai thu số 0007353 ngày 09/12/2020, hoàn lại cho Ủy ban nhân dân huyện C 300.000 đồng án phí theo biên lai số 0007100 ngày 08/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Đường sự (2);
- Lưu (6) 14b (MTTT).

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

Huỳnh Thanh Duyên

