

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

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

Bản án số: 731/2022/HC-PT

Ngày 06 – 9 – 2022

V/v Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, 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: Ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, 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 166/2022/TLPT-HC ngày 07 tháng 4 năm 2022 về “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 60/2021/HC-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1596/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Đỗ Thị Thu B, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Nguyễn Đăng C, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số x/9A đường số x5, khu phố 2, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 11 năm 2021, có mặt).

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số 28 đường T, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện: Ông Trần Công D - phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Ủy ban nhân dân huyện C là người bị kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 10/8/2010, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện C ban hành Quyết định số 575/QĐ-UBND về việc cho bà Đỗ Thị Thu B thuê 600m² đất tại đường N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để sử dụng vào mục đích làm mặt bằng xây dựng cơ sở kinh doanh.

Ngày 16/8/2010, bà B và UBND huyện C ký hợp đồng thuê đất số 57/HĐTĐ với nội dung: Diện tích thuê 600m², thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 10/8/2010 đến ngày 10/8/2060, phương thức nộp tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 22/9/2010, bà B được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 345856 với diện tích đất 600m², số thửa 297, số tờ bản đồ 31, thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/8/2060.

Ngày 18/3/2011, UBND huyện C cấp Giấy phép xây dựng tạm số 15/GPXD cho bà B: Tên công trình là nhà cấp 3 - Mặt bằng kinh doanh, diện tích xây dựng 367,64m².

Tại Kết luận thanh tra số 67/KL-UBND ngày 10/7/2012 của UBND huyện C đã kết luận việc cho bà B thuê đất là không đúng quy hoạch sử dụng đất, thuộc diện phải thu hồi (quy hoạch đất ở nhưng lại cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh).

Ngày 27/12/2013, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 600m², thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 31 và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 đã cấp cho bà Đỗ Thị Thu B ngày 22/9/2010 với lý do cho thuê đất không đúng quy định, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Ngày 10/7/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đồng ý cấp lại Giấy chứng nhận mới cho bà B đối với thửa đất số 297 sau khi bà B bàn giao lại Giấy chứng nhận số BA 345856.

Ngày 28/10/2020, UBND huyện C ban hành Văn bản số 3361/UBND-VP trả lời đơn khiếu nại của bà B với nội dung là đang chờ ý kiến của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc xử lý hậu quả liên quan đến việc thu hồi đất, thu hồi Giấy chứng nhận theo Kết luận thanh tra số 67/KL-UBND.

Ngày 11/11/2020, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND huyện C;

- Buộc UBND huyện C trả lại Giấy chứng nhận số BA 345856 cho bà B.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện cùng trình bày:

Bà Đỗ Thị Thu B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 ngày 22/9/2010 đối với diện tích đất 600m², thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 31 tại đường N, khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trên cơ sở Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 của UBND huyện C và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐ ngày 16/8/2010 giữa UBND huyện C với bà B.

Ngày 18/3/2011, bà B được cấp giấy phép xây dựng tạm số 15/GPXD. Bà B đã tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất 600m² ngay trong năm 2011 và đóng tiền thuê đất theo hợp đồng đã ký.

Ngày 27/12/2013, UBND huyện C ban hành Quyết định 1530/QĐ- UBND về việc thu hồi diện tích đất 600m² và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 với lý do việc cho bà B thuê đất là trái pháp luật, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Ngày 10/7/2014, khi làm việc với bà B, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đồng ý cấp lại Giấy chứng nhận cho bà B ở vị trí đất cũ, đồng thời yêu cầu bà B nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 để xem xét cấp Giấy chứng nhận mới. Ngày 16/7/2014, bà B bàn giao Giấy chứng nhận cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C theo biên bản số 275/BB-TNMT.

Quyết định 1530/QĐ-UBND của UBND huyện C được ban hành từ năm 2013 nhưng đến nay chưa thi hành còn bà B vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 297 và đóng tiền thuê đất đầy đủ đến năm 2016. Từ năm 2017, bà B không đóng tiền nữa do UBND huyện C không đồng ý thu.

Tại buổi làm việc ngày 10/7/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã thay mặt UBND huyện C đồng ý cấp lại Giấy chứng nhận mới cho bà B đối với thửa đất số 297 sau khi bà B bàn giao lại Giấy chứng nhận số BA 345856 nhưng bà B chờ mãi mà không được giải quyết.

Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, ngày 12/10/2020, bà B đã làm đơn khiếu nại yêu cầu UBND huyện C trả lại Giấy chứng nhận số BA 345856 cho bà nhưng cũng không được giải quyết.

Quyết định 1530/QĐ-UBND được ban hành trái với hợp đồng cho thuê đất và quyết định cho thuê đất đang có hiệu lực pháp luật và hiện nay thì việc sử dụng thửa đất 297 của bà B là đúng quy hoạch. Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 1530 và buộc UBND huyện C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 cho bà B.

Ý kiến của người bị kiện UBND huyện C:

Thông nhất với phần trình bày của người khởi kiện về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31, diện tích 600m². Tuy nhiên, đối chiếu với Bản đồ quy hoạch sử dụng

đất đến năm 2010 huyện C và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006 - 2010 huyện C, được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ UBND ngày 23/5/2008 thì vị trí một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại đường N được quy hoạch là đất ở.

Kết luận thanh tra số 67/KL-UBND ngày 10/7/2012 của UBND huyện C đã kết luận: Ngày 10/8/2010, UBND huyện C ban hành Quyết định số 575/QĐ-UBND về việc cho thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở kinh doanh, theo đó cho bà B thuê 600m² đất tại đường N, thời hạn thuê 50 năm, để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở kinh doanh. Tuy nhiên, qua đối chiếu Quy hoạch sử dụng đất thì diện tích đất cho thuê 600m² được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Ngày 27/12/2013, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 600m² và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 đã cấp cho bà B. Lý do thu hồi đất: Quyết định số 575/QĐ UBND ngày 10/8/2010 cho thuê đất trái pháp luật do cho thuê không đúng quy định, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Hiện nay, UBND huyện C đang thực hiện việc khắc phục hậu quả theo kết luận của Tỉnh ủy, Ủy ban kiểm tra tỉnh ủy và Huyện ủy Côn Đảo. Việc yêu cầu ngưng thu hồi đất, giao lại đất tại vị trí cũ, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc bồi thường khi thu hồi đất là chưa triển khai thực hiện được. UBND huyện C đang xin ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền để thống nhất phương án giải quyết dứt điểm các trường hợp giao đất sai, trong đó có trường hợp của bà B.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà B thì UBND huyện C không chấp nhận. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 60/2021/HC-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã căn cứ: điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính; Điểm d khoản 1 Điều 35, Điều 38, khoản 1 Điều 49 Luật đất đai năm 2003; Điều 688, 697, 703 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005; Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu B:

- Hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích đất 600m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 01 năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Đơn kháng cáo, nêu lý do: Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích 600 m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật là không có cơ sở pháp luật. Đề nghị xét xử phúc thẩm lại, tuyên sửa đổi hoặc hủy bỏ một phần nội dung Bản án hành chính sơ thẩm, cụ thể: sửa đổi hoặc hủy bỏ nội dung quyết định “Buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích 600 m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật”.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bị kiện vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày: Phía người bị kiện vẫn giữ nguyên kháng cáo như đã trình bày trong Đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa đổi hoặc hủy bỏ một phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích 600m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng đến thời điểm hiện nay theo Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện C thì phần đất của bà B thuê được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh nên việc bà B sử dụng đất là đúng với quy hoạch sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính, không chấp nhận kháng cáo của người bị kiện và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 01 năm 2022 người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm Đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 55, Điều 204, Điều 205, Điều 206, Điều 209 của Luật Tổ tụng Hành chính nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu B thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai thuộc trường hợp thu hồi đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 3; khoản 1 Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật Tổ tụng Hành chính.

[3] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Ủy ban nhân dân huyện C kháng cáo một phần bản án sơ thẩm vì cho rằng các Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 của UBND huyện C và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 là vi phạm pháp luật về đất đai tại thời điểm cho thuê đất nên việc Tòa án tuyên buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích đất 600m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là trái với quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện C “về việc thu hồi thửa đất số 297 – tờ bản đồ số 31 – diện tích 600m² làm mặt bằng xây dựng cơ sở kinh doanh tại đường N và hủy bỏ GCNQSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số BA 345856 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2010 cho bà Đỗ Thị Thu B – thường trú Khu dân cư số 6, huyện C do sai quy hoạch sử dụng đất” (viết tắt là Quyết định 1530/QĐ-UBND) mà chỉ kháng cáo một phần bản án với nội dung như trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Có nghĩa Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 không còn giá trị pháp lý. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 193 của Luật Tổ tụng Hành chính thì Hội đồng xét xử có quyền xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

[3.2] Quyết định 1530/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2013 là quyết định thu hồi thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31, diện tích 600m² là thửa đất mà UBND huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Thu B khi cho bà thuê theo Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 của UBND huyện C.

Quyết định này bị hủy và đã có hiệu lực pháp luật nên đương nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 345856 cấp cho bà Đỗ Thị Thu B vẫn có giá trị pháp lý. Việc UBND huyện C chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không đồng ý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31, diện tích 600m² cho bà B là có sự mâu thuẫn.

[3.3] Về nội dung buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích 600 m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu

dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.3.1] Các bên thống nhất về nguồn gốc, quá trình sử dụng và việc cấp Giấy chứng nhận số BA 345856 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31, diện tích 600m² cho bà Đỗ Thị Thu B của UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Việc cấp Giấy chứng nhận số BA 345856 đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31, diện tích 600m² cho bà Đỗ Thị Thu B xuất phát từ Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 đều của UBND huyện C. Theo đó bà B đã xây dựng nhà ở, kinh doanh buôn bán theo Giấy phép đăng ký kinh doanh và Giấy phép xây dựng tạm. Mặc dù Quyết định 1530/QĐ-UBND thu hồi phần đất từ năm 2013 nhưng bà B vẫn quản lý sử dụng, thậm chí đóng thuế thuê đất đến năm 2016 cho Nhà nước.

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận trên được thực hiện từ một giao dịch dân sự giữa bên cho thuê là UBND huyện C và bên thuê là bà Đỗ Thị Thu B.

[3.3.2] Theo Kết luận thanh tra số 67/KL-UBND ngày 10/7/2012 của UBND huyện C thì diện tích đất cho thuê 600m² được quy hoạch là đất ở nên việc cho thuê đất để xây dựng cơ sở kinh doanh là sai với quy hoạch sử dụng đất, nên ngày 27/12/2013, UBND huyện C ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 600m² và hủy bỏ Giấy chứng nhận số BA 345856 đã cấp cho bà B. Sau đó, Bà B đã nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 10/7/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C lập biên bản Kết luận thay mặt UBND huyện C làm việc trong đó có nội dung đồng ý cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B ở vị trí đất cũ nhưng không thực hiện.

Vấn đề quy hoạch khu đất này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hồ sơ UBND huyện C cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thì:

- Căn cứ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 huyện C và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006-2010 huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 23/5/2008 thì vị trí một phần thửa đất số 297 – tờ bản đồ số 31, đường N được quy hoạch là Đất ở.

- Căn cứ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện C và kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 thì vị trí một phần thửa đất số 297 – tờ bản đồ số 31, đường N được quy hoạch là Đất sản xuất kinh doanh (SKC).

- Căn cứ Bản đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 về phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Trung tâm Côn Sơn huyện C được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 thì vị trí một phần thửa đất số 297 – tờ bản đồ số 31, đường N được quy hoạch là Đất công cộng dịch vụ du lịch.

- Căn cứ Bản đồ 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 Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 thì vị trí một phần thửa đất số 297 – tờ bản đồ số 31, đường N được quy hoạch là Đất thương mại dịch vụ.

Như vậy, theo Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch và cập nhật Kế hoạch sử dụng đất huyện C, được các lần UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt thì thửa đất số 297 bà B đang sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, một phần nằm trong lộ giới giao thông. Do đó, việc thu hồi thửa đất 297 – tờ bản đồ số 31, đường N là không còn cần thiết nữa theo Kết luận thanh tra số 67/KL-UBND ngày 10/7/2012 của UBND huyện C vì đất đã được sử dụng phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất..

[3.3.3] Mặt khác, bà Đỗ Thị Thu B sử dụng đất, xây dựng các công trình trên đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 đều của UBND huyện C.

Trường hợp UBND huyện C cho rằng cho thuê sai với quy hoạch và không đồng ý cho bà B thuê nữa thì phải ra quyết định thu hồi Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010, chấm dứt Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 và giải quyết hậu quả hợp đồng, xử lý bồi thường vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất theo quy định của pháp luật dân sự. Nhưng UBND huyện C lại ra Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 600m² và hủy bỏ Giấy chứng nhận số BA 345856 đã cấp cho bà B nhưng vẫn giữ nguyên Quyết định cho thuê đất số 575/QĐ-UBND ngày 10/8/2010 và Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 đều của UBND huyện C và vẫn thu thuế thuê đất hàng năm của bà B (đến năm 2016 vẫn còn thu) là không đúng với quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện xuất trình Thông báo số 38/TB-TNMT, ngày 20/6/2022 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà Đỗ Thị Thu B để làm căn cứ không phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cho thuê đất số 57/HĐTĐ ngày 16/8/2010 của UBND huyện C là hợp đồng dân sự giữa tổ chức và cá nhân trong việc thuê đất có sự quản lý của Nhà nước. Nếu một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, phải có sự thỏa thuận giữa các bên hoặc được giải quyết bằng Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự. Vì vậy, Thông báo số 38/TB-TNMT ngày 20/6/2022 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất với bà Đỗ Thị Thu B không phải là căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người bị kiện về việc không phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

[5] Từ những phân tích trên tại cấp phúc thẩm, người bị kiện kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu

cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Ủy ban nhân dân huyện C phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 của Luật Tổ tụng Hành chính.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ủy ban nhân dân huyện C. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 60/2021/HC-ST ngày 26/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng Hành chính; Điểm d khoản 1 Điều 35, Điều 38, khoản 1 Điều 49 Luật đất đai năm 2003; Điều 688, Điều 697, Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thu B:

- Hủy Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C.

- Buộc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu B đối với diện tích đất 600m², thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 31 tại Khu dân cư số 6, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật

2. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân huyện C chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000174 ngày 11/3/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ủy ban nhân dân huyện C đã nộp xong án phí hành chính phúc thẩm.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;

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

- Những người tham gia tổ tụng;
- Lưu VP; HSVA; NTV.

Nguyễn Hồ Tâm Tú