

**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: **722/2022/HC-PT**  
Ngày 31 tháng 8 năm 2022  
“*V/v Khiếu kiện QĐHC về việc thu  
hồi đất và 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 Phan Tô Ngọc

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hồng Phong

Ông Phạm Nhựt Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 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 296/2022/TLPT-HC ngày 10 tháng 6 năm 2022.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 05/2022/HC-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1062/2022/QĐPT-HC ngày 12 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Công ty Luật hợp danh VN

Địa chỉ: phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan TA - Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Trần K, sinh năm 1986 (Có mặt)

Bà Quan Ái N, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước

Địa chỉ: thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Trần Tuệ H – Chức vụ: Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:* Ông Nguyễn C Th – Chức vụ: Phó Chi cục trưởng, Chi cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Văn phòng Luật sư V và T**

Địa chỉ: phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Ngô Thị Th- Chức vụ: Trưởng Văn phòng (Vắng mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hoàng Kim V, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

**2. Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT**

Địa chỉ: khu phố Suối Đá, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị X- Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê AM, sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường 15, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước.**

Địa chỉ: Đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Thế Q - Chức vụ: Trưởng phòng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện trình bày:*

Công ty Luật hợp danh VN được UBND tỉnh Bình Phước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 29/9/2006 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ cấp GCN T00226 với diện tích 713,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến 29/9/2056. Công ty đã nộp tiền đất 855.960.000 đồng.

Năm 2007, Công ty có xây dựng tường rào và 01 phòng làm việc dưới hình thức nhà cấp 4 (vì là nhà cấp 4 nên không xin phép xây dựng) nhằm phục vụ công tác tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý miễn phí và thực hiện hoạt động xã hội, từ thiện cũng như chuẩn bị đầu tư cơ sở vật chất xây dựng một tổ hợp Hỗ trợ tư pháp cung cấp nhiều dịch vụ như: Luật sư, Công chứng, Giám định tư pháp, Thẩm định giá, Đấu giá.

Tuy nhiên, vì thửa đất phải trả tiền một lần nhưng không được sử dụng lâu dài nên các thành viên Công ty không mạnh dạn triển khai công trình tổ hợp này. Mặt khác, Văn phòng Luật sư V và T cùng với Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT có mong muốn hợp tác phát triển kinh doanh cũng như các hoạt động từ thiện, tư vấn, trợ giúp pháp lý miễn phí trên thửa đất. Do đó, ngày 12/10/2011, Công ty Luật hợp danh VN ký Hợp đồng công chứng số 2843 chuyển nhượng

359,3m<sup>2</sup> đất cho Công ty TNHH Thương Mại- Dịch vụ ThT; ký Hợp đồng công chứng số 2844 chuyển nhượng 354m<sup>2</sup> đất cho Văn phòng Luật sư V và T trong tổng số 713,3m<sup>2</sup> đất được giao và đã nộp hồ sơ đăng ký biến động lên Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND tỉnh Bình Phước.

Trong thời gian chờ đợi sự hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT, Công ty Luật hợp danh VN đã hỗ trợ làm thủ tục xin Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD ngày 03/4/2012 và Giấy phép xây dựng số 175/GPXD ngày 11/6/2012 để Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT đẩy nhanh tiến độ xây dựng, sớm đi vào hoạt động kinh doanh.

Từ năm 2012 đến nay, Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT vẫn quản lý và sử dụng hiệu quả công trình trên thửa đất này. Công ty Luật hợp danh VN và Văn phòng luật sư V và T đã phối hợp và tạo điều kiện cho nhau thực hiện việc tư vấn, trợ giúp pháp lý miễn phí cho hàng ngàn cá nhân, tổ chức và các đối tượng chính sách.

Vào năm 2016, Công ty được biết thửa đất được giao nằm trong dự án xây dựng Trung tâm thương mại Đồng Xoài. Từ khi có thông báo thu hồi đất cho đến khi thực hiện công tác kiểm đếm tài sản và đo đạc lại khu đất, dự kiến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT đều tự giác tham gia và kê khai đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất và tài sản trên đất. Cơ quan thực hiện thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của thành phố Đồng Xoài đã tiến hành định giá, áp giá bồi thường giá trị tài sản trên đất, dự kiến bố trí tái định cư cho Văn phòng Luật sư V và T, Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ ThT.

Tháng 3/2020, UBND tỉnh Bình Phước thành lập Đoàn thanh tra theo Quyết định số 612/QĐ-UBND thanh tra về việc quản lý và sử dụng đất của Công ty. Ngày 16/12/2020, UBND tỉnh ban hành Kết luận thanh tra số 705/KL-UBND trong đó chỉ ra những sai phạm của nhiều cơ quan, tổ chức.

Ngày 25/02/2021, UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 454/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ cấp GCN T00226 ngày 29/9/2006 của Công ty Luật hợp danh VN do vi phạm pháp luật về đất đai, giao cho UBND thành phố Đồng Xoài quản lý.

Công ty Luật hợp danh Việt Nam cho rằng Quyết định số 454/QĐ-UBND ban hành trái với quy định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Luật hợp danh VN và các bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Công ty Luật hợp danh VN yêu cầu Tòa án hủy toàn bộ Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của UBND tỉnh Bình Phước để Công ty tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn được giao.

***Người bị kiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước trình bày:***

Ngày 03/7/1997, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1061/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước, vị trí giao cho Công ty Luật hợp danh VN thuộc quy hoạch thương mại – dịch vụ.

Ngày 02/02/2005, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 292/QĐ-UB về việc thuận điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết khu dân cư tập trung và đất xây dựng trụ sở cơ quan tại khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 641/QĐ-UB ngày 25/3/2004, vị trí đất giao cho Công ty Luật hợp danh VN là đất phân lô.

Ngày 27/12/2005, UBND tỉnh ban hành Thông báo số 296/TB-UBND kết luận tại cuộc họp xem xét giao đất xây dựng Văn phòng Công ty Luật hợp danh và Trung tâm chẩn đoán Y khoa.

Ngày 04/01/2006, Sở Xây dựng có Tờ trình số 08/TT-SXD ngày 04/01/2006 về việc đề nghị thuận quy hoạch giao đất xây dựng Trụ sở làm việc Công ty Luật hợp danh Việt Nam.

Ngày 11/01/2006, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 63/QĐ-UB ngày 11/01/2006 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thuận quy hoạch giao đất xây dựng Trụ sở làm việc Công ty Luật hợp danh VN thuộc khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước gồm 03 lô: 4, 5, 6 thuộc cụm H-6, diện tích 756m<sup>2</sup>.

Ngày 12/4/2006, UBND tỉnh ban hành Công văn số 703/UBND-SX về việc chấp thuận chủ trương giảm tiền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN với nội dung giảm 50% tiền sử dụng đất. Đồng thời, ngày 10/5/2006, Công ty Luật hợp danh VN được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 10/GCNUĐ-UBND.

Ngày 29/9/2006, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 29/9/2006 của UBND tỉnh Bình Phước thu hồi đất tại phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài) giao đất có thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN để xây dựng trụ sở làm việc. UBND tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ T00226 với tổng diện tích 713,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đến 29/9/2056.

Ngày 19/10/2006, Công ty Luật hợp danh VN có Giấy nộp tiền kiêm ủy nhiệm chi với số tiền 325.000.000 đồng (tiền sử dụng đất) và 8.559.600 đồng (lệ phí trước bạ nhà đất).

Sau khi được UBND tỉnh giao đất, Công ty Luật hợp danh VN không triển khai thực hiện dự án đầu tư. Ngày 12/10/2012, Công ty Luật hợp danh VN lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư V và T với diện

tích 354m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT 359,3m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngày 23/11/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1015/STNMT-QHKH ngày 23/11/2011 xin ý kiến về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Luật hợp danh VN cho Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT và Văn phòng Luật sư V và T gửi UBND tỉnh.

Ngày 26/12/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1140/STNMT-QHKH về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Luật hợp danh Việt Nam cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Th T và Văn phòng Luật sư V và T gửi UBND tỉnh.

Ngày 04/01/2012, UBND tỉnh có Công văn số 17/UBND-KTN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Luật hợp danh VN với nội dung “Công ty Luật hợp danh VN được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 29/9/2006 để xây dựng trụ sở làm việc. Việc Công ty Luật hợp danh VN chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT và Văn phòng Luật sư V và T phải theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai 2003 (xây dựng công trình theo đúng mục đích được giao, sau đó mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất); trường hợp Công ty không có nhu cầu sử dụng mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của Luật Đất đai 2003 thì sẽ bị thu hồi theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai 2003; Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho Công ty Luật hợp danh VN được biết và hướng dẫn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cho các tổ chức khác theo quy định của pháp luật”.

Ngày 22/3/2012, Công ty Luật hợp danh VN có đơn xin cấp giấy phép xây dựng gửi Sở Xây dựng với nội dung xin phép: Xây dựng văn phòng làm việc. Ngày 03/4/2012, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD và ngày 11/6/2012, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 175/GPXD cho Công ty Luật hợp danh ViN.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng cho Công ty Luật hợp danh VN; Văn phòng Luật sư V và T và Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT tiến hành xây dựng các công trình.

Ngày 23/3/2020, Chủ tịch UBND tỉnh thành lập Đoàn thanh tra việc quản lý và sử dụng đất của Công ty Luật hợp danh VN để xây dựng trụ sở làm việc trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Kết quả thanh tra kết luận:

Công ty Luật hợp danh VN được UBND tỉnh Bình Phước giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng không triển khai thực hiện dự án trong 12 tháng liền kề là không đúng quy định và phải bị thu

hồi đất được giao theo khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (nay là khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013). Việc Công ty Luật hợp danh VN chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao để thực hiện dự án đầu tư tại Bình Phước cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT và Văn phòng Luật sư V và T mà không xây dựng công trình theo đúng mục đích được giao là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2003 và không đúng theo chỉ đạo của UBND tỉnh Bình Phước tại Công văn số 17/UBND-KTN ngày 04/01/2012. Việc Công ty Luật hợp danh VN xin Giấy phép xây dựng số 163/GPXD và 175/GPXD chỉ nhằm mục đích hợp thức hóa hồ sơ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Tuấn và Văn phòng Luật sư V và T. Hiện nay, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT và Văn phòng Luật sư V và T đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên.

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 11/01/2006 để tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất tại phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài giao đất có thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2003. Sau khi được UBND tỉnh giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Luật hợp danh VN không sử dụng trong 12 tháng liền kề thì phải bị thu hồi đất được giao. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã không tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường thiếu trách nhiệm trong việc triển khai thực hiện Công văn số 17/UBND-KTN ngày 04/01/2012. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00226 ngày 29/9/2006 cho Công ty Luật hợp danh VN nhưng không ghi thêm nội dung được giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 3 Điều 3 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Việc Phòng Công chứng số 1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2843 và 2844 ngày 12/10/2011 giữa Công ty Luật hợp danh Việt Nam chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư Vinh và Tình, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Th T là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty luật hợp danh VN với Văn phòng Luật sư V và T, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Th T chỉ mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chưa đăng ký quyền sử dụng đất, chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc Phòng Công chứng số 1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2843 và 2844 ngày 12/10/2011 giữa Công ty Luật hợp danh Việt Nam chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư Vi và T, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Th T không thể hiện việc người yêu cầu công chứng

ký vào từng trang của hợp đồng là không đúng theo quy định tại Điều 35, 36 Luật Công chứng năm 2006.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2843 và 2844 ngày 12/10/2011 giữa Công ty Luật hợp danh Việt Nam chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư Vinh và Tình, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Tuấn do Phòng Công chứng số 1 cung cấp và hồ sơ do Đoàn Thanh tra thu thập được tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đồng Xoài không giống nhau, có hành vi giả mạo hồ sơ.

Thực hiện Kết luận thanh tra, ngày 25/02/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 454/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và GCNQSDĐ số vào sổ T 00226 (số seri AC 367710) ngày 29/9/2006 của Công ty Luật hợp danh Việt Nam do vi phạm pháp luật về đất đai, giao UBND thành phố Đồng Xoài quản lý. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành và nội dung quyết định trên bảo đảm và chính xác theo quy định của pháp luật. Vì vậy, UBND tỉnh giữ nguyên quan điểm theo nội dung Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Văn phòng luật sư Vinh và Tình trình bày:***

Công ty Luật hợp danh VN được UBND tỉnh Bình Phước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 29/09/2006 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ T00226, để xây trụ sở Chi nhánh tại Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hề có ghi chú một hạn chế nào về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được giao.

Công ty Luật hợp danh VN nộp tiền đất và lệ phí trước bạ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng hợp pháp thửa đất này từ ngày 29/6/2006 cho tới khi chuyển nhượng cho Văn phòng luật sư V và T ngày 12/10/2011. Trong suốt thời gian được giao quản lý, sử dụng thửa đất, Công ty Luật hợp danh VN chưa bao giờ bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính hay nhắc nhở về vi phạm gì.

Năm 2007, Công ty có xây dựng tường rào và một phòng làm việc theo kiểu nhà cấp bốn (vì là nhà cấp bốn đơn giản nên không có xin phép xây dựng), nhằm phục vụ công tác tư vấn pháp luật, trợ giúp pháp lý miễn phí và thực hiện hoạt động xã hội- từ thiện cho người dân tỉnh Bình Phước.

Năm 2011, Công ty Luật hợp danh VN được Văn phòng Luật sư V và Tngỏ ý nhận chuyển nhượng lại thửa đất. Xét thấy mục đích sử dụng của Văn phòng luật sư cũng phù hợp với mục đích sử dụng: “Đất cơ sở sản xuất kinh doanh” được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các thành viên Công ty Luật hợp danh Việt Nam đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 12/10/2011, hai bên đã cùng nhau đến Phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước để tiến hành thủ tục ký

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có số công chứng số 2844, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD theo đúng quy định pháp luật.

Khi trình hồ sơ đăng ký biến động lên Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước thì UBND tỉnh trả lời tại Công văn số 17/UBND-KTN ngày 04/01/2012 với nội dung: “áp dụng điểm a, khoản 2, Điều 110 Luật đất đai 2003 thì Công ty Luật hợp danh VN chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cho các tổ chức khác theo quy định của pháp luật”.

Trong thời gian chờ sự hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, để hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 15/01/2012, Công ty Luật hợp danh Việt Nam đã cùng với Văn phòng Luật sư Vinh và Tình thỏa thuận với nhau: Công ty luật hợp danh Việt Nam chịu trách nhiệm xin Giấy phép xây dựng công trình trên đất được giao; Văn phòng Luật sư V và T tự bỏ vốn ra xây dựng và sử dụng công trình nhà làm việc trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của Công ty luật hợp danh VN để đặt trụ sở của Văn phòng Luật sư V và T và hoạt động theo Giấy phép được cấp. Đồng thời, hỗ trợ Công ty Luật hợp danh VN về chỗ ở và nơi giao dịch của các luật sư, nhân viên của Công ty Luật hợp danh VN khi họ đến tư vấn, trợ giúp pháp luật miễn phí và làm công tác xã hội - từ thiện tại tỉnh nhà.

Thực hiện thỏa thuận trên, Công ty luật hợp danh VN đã làm thủ tục xin Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD ngày 03/4/2012 để Văn phòng Luật sư V và T xây dựng trụ sở và đi vào hoạt động từ tháng 9/2012 đến nay theo đúng thỏa thuận. Như vậy:

- Văn phòng luật sư V và T nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của Công ty luật hợp danh VN theo Hợp đồng số 2844, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng Hợp đồng vào ngày 12/10/2011. Ngày 03/4/2012 được Công ty Luật hợp danh Việt Nam giao xây dựng trụ sở làm việc theo giấy phép xây dựng số 163/GPXD là phù hợp với pháp luật dân sự cũng như các quy định pháp luật về quản lý đất đai và xây dựng. Bên chuyển nhượng có quyền chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Việc UBND tỉnh Bình Phước cho rằng Công ty không xây dựng công trình theo đúng mục đích được giao nhưng đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư V và T là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2003 là quy kết, suy diễn, không đúng với loại đất được giao và không phù hợp với nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể là trái với các quy định tại khoản 4 Điều 34 và khoản 1 Điều 93, khoản 1 Điều 106 và khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai 2003.

Công ty Luật hợp danh Việt Nam bỏ tiền ra để nhận quyền sử dụng đất hội đủ cả 04 điều kiện tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003 nên việc Công ty



chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn phòng Luật sư Vinh và Tình là hợp pháp.

Việc UBND tỉnh Bình Phước cho rằng đất được giao cho Công ty Luật hợp danh Việt Nam là đất được giao để thực hiện dự án đầu tư nhưng không triển khai thực hiện dự án trong 12 tháng liền là không đúng quy định và phải bị thu hồi đất được giao theo khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (nay là điểm i khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013) là không có cơ sở. Nếu nói là Dự án thì dự án gì? Ai phê duyệt? Quy mô dự án? thời hạn thực hiện dự án là bao lâu? Mặt khác, nếu cho rằng đất được giao là để thực hiện dự án đầu tư thì việc thu hồi đất của UBND tỉnh Bình Phước đã không tuân thủ đúng các quy định pháp luật.

Công ty luật hợp danh Việt Nam được UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006, tính đến ngày Văn phòng luật sư Vinh và Tình nhận chuyển nhượng vào ngày 12/10/2011 đã hơn 05 năm. Từ ngày Văn phòng luật sư Vinh và Tình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất đến nay đã hơn 10 năm. Trong suốt thời gian hơn 15 năm quản lý và sử dụng đất, chưa hề có sai phạm gì về đất đai, chưa hề bị xử lý hành chính về đất đai.

Từ năm 2012 đến nay, Văn phòng Luật sư Vinh và Tình vẫn đang quản lý và sử dụng hiệu quả công trình trên thửa đất này. Công ty Luật hợp danh Việt Nam và Văn phòng Luật sư V và T đã phối hợp và tạo điều kiện cho nhau thực hiện việc tư vấn, trợ giúp pháp lý miễn phí cho hàng ngàn cá nhân, tổ chức và các đối tượng chính sách. Đặc biệt, hàng năm Công ty luật hợp danh Việt Nam sát cánh cùng Hội bảo trợ bệnh nhân nghèo, người tàn tật, trẻ mồ côi tỉnh Bình Phước để vận động, trao tặng được hàng trăm phần quà tết và trao tặng hàng chục căn nhà tình thương cho đồng bào nghèo, đối tượng chính sách trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Việc UBND tỉnh Bình Phước ban hành quyết định thu hồi đất mà không xem xét, yêu cầu gì về sự tồn tại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Công ty Luật hợp danh VN và Văn phòng luật sư V và T cũng như không xem xét đến quyền lợi của Văn phòng luật sư V và T, đã bỏ tiền ra xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 163/GPXD, ngày 03/4/2012 do Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước cấp và đã sử dụng ổn định lâu dài trụ sở được xây dựng hợp pháp này từ năm 2012 tới nay.

Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh Bình Phước đã xác định nhà ở của hộ gia đình bà Ngô Thị Th (đại diện cho Văn phòng luật sư Vinh và Tình) có giá trị bồi thường là 1.493.649.023 đồng. Sau đó, tại Công văn số 2160/UBND-KT ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc tiếp tục thực hiện dự án Trung tâm thương mại Đồng Xoài cũng khẳng định lại “Giữ nguyên kết quả phê duyệt giá trị bồi thường đối với 02 hộ có kết cấu nhà mái thái và 01 hộ có kết cấu phòng Karaoke đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 làm cơ sở đền bù cho các hộ dân,

mà không phải xác định, thẩm định phê duyệt lại”. Thế nhưng, khi ra quyết định thu hồi đất lại không nói gì đến việc bồi thường.

Vì vậy, Văn phòng Luật sư V và T yêu cầu Tòa án:

1/ Tuyên Hủy toàn bộ Quyết định hành chính số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước;

2/ Buộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Luật sư V và T trên diện tích đất 354m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong diện tích 713,3m<sup>2</sup> đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty luật hợp danh VN, có số AC 367710, số vào sổ T0022, ngày 29/09/2006, tọa lạc tại khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, tại phiên tòa, Văn phòng Luật sư V và T xin rút một phần yêu cầu độc lập về nội dung thứ 2 này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Tuấn trình bày:***

Ngày 12/11/2011, Công ty Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT nhận chuyển nhượng của Công ty Luật hợp danh VN diện tích đất 359,3m<sup>2</sup> trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Luật hợp danh VN ngày 29/9/2006. Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước, đã giao nhận tiền và quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT đã tiến hành xây dựng cơ sở kinh doanh và triển khai hoạt động kinh doanh karaoke theo Giấy phép kinh doanh karaoke số 09/GP-KARAOKE ngày 22/10/2012 liên tục từ thời điểm được cấp phép cho đến khi có thông tin đất nằm trong Dự án trung tâm thương mại Đồng Xoài thì Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT mới tạm dừng hoạt động để thỏa thuận đền bù với chủ đầu tư.

Đầu năm 2021, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT được Công ty Luật hợp danh VN thông báo về Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và GCNQSDĐ của Công ty Luật hợp danh VN, trong đó có phần đất 359,3m<sup>2</sup> của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT.

Việc UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 là sai trình tự, trái với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT. Do vậy, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT yêu cầu Tòa án:

1. Hủy toàn bộ Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước;

2. Buộc UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng 359,3m<sup>2</sup> đất

thuộc một phần trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> tại phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710 ngày 29/9/2006 cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT. Tại phiên tòa, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT rút một phần yêu cầu độc lập về nội dung thứ 2 này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 trình bày:***

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 37 Luật Công chứng năm 2006.

Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng, không vi phạm Luật Đất đai năm 2003.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2843 và 2844 ngày 12/10/2011 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 36 Luật Công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

Các bên tham gia giao dịch bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Các bên tham gia ký kết Hợp đồng cam đoan những thông tin về nhân thân, thửa đất đã ghi trong Hợp đồng là đúng sự thật và không yêu cầu Phòng Công chứng xác minh, giám định.

Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại vào các ngày 08/12/2021, 17/12/2021 và 18/02/2022. Tuy nhiên, người bị kiện có đơn xin vắng mặt nên vụ án không tiến hành đối thoại được. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Luật sư V và T, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT rút một phần yêu cầu độc lập đối với nội dung yêu cầu Tòa án buộc UBND tỉnh thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất họ đã nhận chuyển nhượng của Công ty Luật hợp danh VN.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện Công ty Luật hợp danh VN, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Luật sư V và T, Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập đề nghị Hủy Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện giữ nguyên quan điểm, chứng cứ và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án số 05/2022/HC-ST ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định:***

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Văn phòng Luật sư V và T về việc buộc UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Luật sư V và T đối với diện tích đất 354m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN, tọa lạc tại khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT về việc buộc UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT đối với diện tích đất 359,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh Việt Nam tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Luật hợp danh VN; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Văn phòng Luật sư V và T; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT;

4. Hủy Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ cấp GCNQSDĐ T00226 ngày 29/9/2006 của Công ty Luật hợp danh Việt Nam do vi phạm pháp luật về đất đai, giao cho UBND thành phố Đồng Xoài quản lý;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 18/5/2022, UBND tỉnh Bình Phước có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Luật hợp danh VN

Tại phiên tòa, UBND tỉnh Bình Phước trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Luật hợp danh Việt N với các lý do sau:

- Tòa án chỉ căn cứ Điều 64 Luật Đất đai và Điều 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, nhưng Tòa án không căn cứ đến các điều, khoản và các văn bản sau: .. + Khoản 44 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 Cơ quan tài nguyên và Môi trường hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức kiểm tra, thanh tra để xác định hành vi ... vi phạm quy định tại các điểm c, d, g, h khoản 1 Điều 44 của Luật Đất đai.

+ Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được bổ sung tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017), tại điểm c và d Điều này có quy định như sau:

1. c) Trường hợp đến thời điểm thanh tra, kiểm tra mới xác định hành vi không sử dụng quả 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 - tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước, có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định.”

+ Tại khoản 4 Điều 18a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) có quy định “Khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất không được trả lại tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp, chi phí đầu tư vào đất còn lại, (nếu có) và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất ...”,

+ Tại khoản 4 và khoản 5 Điều 2 Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 đã nêu cụ thể việc đăng thông tin Quyết định thu hồi đất.

Việc lập luận của Tòa án ở cuối trang 17 và đầu trang 18 của Bản án là không phù hợp điểm, c và d Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được bổ sung tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017).

- Việc lập luận của Tòa án tại cuối trang 19 và đầu trang 20 là không có cơ sở, không phù hợp với: khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai (Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai), Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (sau khi nhận được kết luận thanh tra, Công ty - không có văn bản xin gia hạn), khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP (trường hợp này UBND tỉnh thành lập đoàn thanh tra, phải có kết luận thanh tra mới thực hiện, lập luận của Tòa án là 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập Biên bản là không phù hợp đối với trường hợp này).

Sau khi có kết luận thanh tra, Thanh tra tỉnh đã thông báo cho Công ty Luật Hợp danh VN (sau đây viết tắt là Công ty tại Biên bản ngày 28/12/2020; đồng thời khi có Quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trao Quyết định thu hồi đất cho Công ty theo Biên bản ngày 27/03/2021 và đã niêm yết Quyết định thu hồi đất tại UBND phường Tân Phú và đăng công báo trên cổng thông tin điện tử của tỉnh Bình Phước, Công ty bị thu hồi đất do vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64

Luật Đất đai nên không được bồi thường (việc lập luận của Tòa án không ban hành Thông báo, không chỉ đạo xử lý tài sản là không có cơ sở); Tóm lại: Việc thu hồi đất của Công ty đã có Đoàn thanh tra xác định hành vi vi phạm theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai (thực hiện theo điểm a khoản 1 Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và điểm b (Biên bản làm việc để xác định hành vi vi phạm đã có khi thực hiện kiểm tra, thanh tra xác định vi phạm hành chính, mặc dù Biên bản không có phùng Tân Phú ký nhưng ông Phan Thông Anh đã thừa nhận không triển khai dự án theo đúng mục đích được giao) khoản 1 Điều 12 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, đã báo cáo UBND tỉnh và UBND tỉnh đã có kết luận số 705/KL-UBND (thực hiện theo khoản 2 Điều 64 Luật Đất đai), quá 30 ngày kể từ ngày nhận được kết luận thanh tra Công ty không có đơn xin gia hạn (thực hiện theo điểm c khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 12 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP. Như vậy, trình tự thủ tục thu hồi đất đúng quy định Điều 64 Luật Đất đai, Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 12 và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Điều 12 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT.

Tòa án tỉnh cho rằng Công ty đã xây dựng căn nhà cấp 4, mái tôn và hàng rào để hoạt động tư vấn pháp luật trên diện tích đất được giao từ năm 2007 là không có cơ sở, nếu đã xây dựng thì phải có giấy phép xây dựng và Giấy chứng nhận sở hữu công trình. Mặt khác, tại Báo cáo số 09/2020/VNL ngày . 08/7/2020 của Công ty gửi Đoàn Thanh tra số 612/QĐ-UBND và Biên bản làm việc với đoàn thanh tra 612 thì Công ty đã thừa nhận từ khi được UBND tỉnh Bình Phước giao cho đến ngày 03/4/2012 Công ty Luật hợp danh VN không triển khai xây dựng trên đất được giao. Việc thực hiện việc làm thủ tục xin Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 163/GPXD ngày 03/4/2012, số 175/GPXD ngày 11/6/2012 sau khi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ đứng tên đứng tên trong giấy phép chứ Công ty Luật hợp danh Việt Nam không thực hiện xây dựng trên đất được giao. Việc thực hiện việc làm thủ tục xin sở xây dựng đất và chỉ đứng tên trong giấy phép chứ Công ty Luật hợp danh Việt Nam không thực hiện xây dựng trên đất được giao.

Tại Biên bản làm việc vì cái thanh tra Số 612/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, ông Phan ThA (đại diện Công ty) cho biết: “Do đất được giao phải trả tiền một lần nhưng không được sử dụng lâu dài nên không triển khai - xây dựng trên đất đó được nên công ty phải tìm mua đất tư nhân và xây dựng lên công trình tại số 369 đường Nguyễn Huệ, phường Tân Xuân, thị xã (nay là thành phố) Đồng Xoài.

Qua làm việc ông Thông Anh cho biết: Công ty chỉ đứng tên xin cấp giấy phép xây dựng số 163/GPXD ngày 03/4/2012 và số 175/GPXD ngày 11/6/2012 giúp Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh tuần, Văn phòng Luật sư Vinh và Tỉnh chú Công ty không thực hiện việc xây dựng công trình trên đất được giao.

Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT, Văn phòng Luật sư V và T đã tự bỏ tiền đầu tư xây dựng công trình trên đất sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty.

- Khi chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất được giao để thực hiện dự án đầu tư tại tỉnh Bình Phước cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ ThT, Văn phòng Luật sư V và T thì Công ty chưa triển khai xây dựng công trình theo đúng mục đích được giao đất trên thửa đất được UBND tỉnh Bình Phước giao thực hiện dự án. Việc này không đúng quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 110 Luật đất đai 2003

\* Đồng thời, tại Báo cáo số 09/2020/VNL ngày 08/7/2020 của Công ty gửi Đoàn Thanh tra số 62/QĐ-UBND có ghi:

“2. Việc xin giao đất thực hiện dự án đầu tư và quản lý, sử dụng đất được giao thực hiện dự án đầu tư tại tỉnh Bình Phước (nếu đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao hoặc đã chuyển nhượng dự án thì đề nghị báo cáo chi tiết thời gian chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng, cá nhân hoặc tổ chức nhận chuyển nhượng,...) Khi công ty xác định đầu tư tại tỉnh Bình Phước là đầu tư cơ sở vật chất xây dựng một tổ hợp Bỏ trợ tư pháp cung cấp nhiều dịch vụ như: Luật sư; Công chung; Giám định tư pháp; Thẩm định giá; đấu giá nhưng do đất được giao phải trả tiền một lần nhưng không được sử dụng lâu dài nên không triển khai xây dựng trên đất đó được Công ty phải tìm mua đất tư nhân và xây dựng lên công trình tại số 369 đường Nguyễn Huệ, phường Tân Xuân; thành phố Đồng Xoài. ... 4. Việc thực hiện dự án đầu tư (thời gian xây dựng công trình theo mục đích được giao đất,...) khi được UBND tỉnh Bình Phước giao đất để thực hiện dự án đầu tư tại tỉnh Bình Phước”

Như đã trình bày ở mục số 2 do thời hạn sử dụng đất trong GCNQSDĐ không đảm bảo vốn của các chủ sở hữu công ty khi đầu tư nên Công ty đã mua đất khác và đã triển khai xây dựng tại số 369 đường Nguyễn Huệ phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài năm 2015.”

Do vậy, việc Bản án số 05/2022/HC-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho rằng UBND tỉnh xác định Công ty Luật hợp danh VN không sử dụng đất được giao trong 12 tháng liền kề là không có căn cứ, là chưa phù hợp.

Tòa án sơ thẩm cho rằng khi cấp GCNQSD đất, trong Giấy chứng nhận không thể hiện việc hạn chế quyền của người sử dụng đất, nên căn cứ Điều 106, 110 Luật Đất đai năm 2003 thì Công ty được thực hiện các quyền của người sử dụng đất và các Hợp đồng công chứng là đúng quy định pháp luật. Nhận định này không phù hợp điểm điểm a khoản 2 Điều 110 (Công ty chưa có tài sản trên đất nên chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng theo điểm a khoản 2 Điều 110) và khoản 9 Điều 1 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006.

Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 là quyết định thu hồi đất và GCNQSD đất, lý do thu hồi đất do vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nên không bồi thường đất và tài sản gắn liền với đất.

Công ty Luật hợp danh VN: đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ ThT ông Lê AM trình bày: Căn cứ khoản 1 Điều 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc khi lập biên bản xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai được Ủy ban nhân dân tỉnh lập đã không có đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã vì vậy không đúng quy định của pháp luật.

Theo Nghị định 17/2006 /NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 về sửa đổi, sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Điều 110 Luật Đất đai 2003 thì không quy định về việc phải được xây dựng xong cơ sở hạ tầng mới được phép chuyển nhượng. Công ty Luật hợp danh VN được giao đất theo Khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai năm 2003 để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Kim V đại diện hợp pháp cho Văn phòng Luật sư V và T giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

***Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

-Về hình thức: kháng cáo của UBND tỉnh Bình Phước làm trong hạn luật định đề nghị chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

-Về nội dung: Công ty Luật hợp danh VN được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư dự án, nhưng không thực hiện mà chuyển nhượng cho đối tác khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền là không đúng quy định pháp luật về đất đai. Khi Công ty có sai phạm, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước đã yêu cầu phía Công ty khắc phục từ năm 2012, nhưng Công ty không thực hiện, qua thanh tra việc sử dụng đất đã có kết luận sai phạm. Nên UBND tỉnh có Quyết định thu hồi đất sản xuất kinh doanh đã cấp cho Công ty Luật hợp danh VN là có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của UBND tỉnh Bình Phước; Sửa án hành chính sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT và Văn phòng Luật sư V và T đã rút một phần yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đình chỉ theo quy định.

**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 hình thức: kháng cáo của UBND tỉnh Bình Phước trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.



2] Về nội dung: Xét kháng cáo của UBND tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử có nhận định:

Đối chiếu Biên bản xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai được UBND tỉnh xác định và cung cấp là Biên bản ngày 21/7/2020 thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Thành phần trong Biên bản xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai được UBND tỉnh lập chỉ có Đại diện Đoàn thanh tra 612 và Đại diện Công ty Luật hợp danh VN; mà không có thành phần **“phải có”**, nghĩa là thành phần bắt buộc là Đại diện UBND cấp xã (phường), cụ thể là Đại diện UBND phường Tân Phú theo đúng quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 66, Nghị định 43/2014.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật đầu tư 2005, khoản 8 Điều 3 Luật Đầu tư 2020 thì Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ bao gồm Quyết định giao đất số 1672/QĐ-UBND ngày 29/9/2006 của UBND tỉnh Bình Phước, Phiếu chuyển thông tin địa chính ngày 10/10/2006 của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất, Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 25a/CT-TB ngày 18/10/2006 của Cục Thuế tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL từ 76-81) thì đây là trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Luật Đất đai 2003. Không phải dự án đầu tư.

Việc UBND tỉnh Bình Phước cho rằng đất được giao cho Công ty Luật hợp danh VN là đất được giao để thực hiện dự án đầu tư nhưng không triển khai thực hiện dự án trong 12 tháng liền và thu hồi đất theo khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 (nay là điểm i khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013) là không có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có cơ sở.

Mặt khác. Công ty Luật hợp danh VN đã nộp đủ tiền sử dụng đất. Như vậy, Công ty Luật hợp danh VN có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 105, 107, 110 Luật đất đai trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc UBND tỉnh Bình Phước cho rằng Công ty Luật hợp danh VN không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa xây dựng là không phù hợp quy định pháp luật tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Tại Điều 98 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về Thi hành Luật đất đai quy định: Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định như sau:

1. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất không được phép chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc không được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất kể từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp. ...

3. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất được xác định từ khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

4. Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật được xác định từ khi có quyết định giao đất, ký hợp đồng thuê đất.

5. Thời điểm người thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán và cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định này.”

Tại khoản 1 Điều 101 của Nghị định quy định: “1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở.”

Như vậy Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành chỉ hạn chế quyền chuyển nhượng khi chưa xây dựng đối với các trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê.

Vì vậy các ý kiến kháng cáo của UBND tỉnh Bình Phước là không có cơ sở, không được chấp nhận

Về án phí: UBND tỉnh Bình Phước phải chịu án phí phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/HC-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 204, Điều 206, Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ các Điều 38, 49, 106, 110, 127 Luật Đất đai 2003; Điều 64, 66, 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 66 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 32 Nghị quyết 326/2016 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. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Văn phòng Luật sư V và T về việc buộc UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Văn phòng Luật sư Vinh và T đối với diện tích đất 354m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN, tọa lạc tại khu phố Phú Thanh, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

2. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ ThT về việc buộc UBND tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ ThT đối với diện tích đất 359,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần trong diện tích đất 713,3m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Luật hợp danh VN tại phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Luật hợp danh VN; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Văn phòng Luật sư V và T; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Thương mại- Dịch vụ Thanh Tuấn;

4. Hủy Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367710, số vào sổ cấp GCNQSDĐ T00226 ngày 29/9/2006 của Công ty Luật hợp danh VN do vi phạm pháp luật về đất đai, giao cho UBND thành phố Đồng Xoài quản lý;

#### ***5. Về án phí:***

5.1 Về án phí hành chính sơ thẩm:

Công ty Luật hợp danh VN không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn trả cho Công ty Luật hợp danh VN số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai số 015417 ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

Văn phòng Luật sư V và T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn trả cho Văn phòng Luật sư V và T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019761 ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Tuấn không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Thanh Tuấn số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019759 ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5.2 Án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phải chịu án phí phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0019796 ngày 25/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thành viên  
Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Hồng Phong**

**Phan Nhựt Bình**

**Phan Tô Ngọc**

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Cục THADS tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Phan Tô Ngọc**