

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO

TẠI ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 58/2023/HC-PT

Ngày: 16-02-2023

V/v: “Kiện quyết định hành chính, trong lĩnh vực quản lý đất đai”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Minh Tuấn

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm

ông Đặng Kim Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Vào ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 268/2022/TLPT-HC ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc “*Kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2022/HC-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 678/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* cụ Trần Huy T (đã chết)

Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp cụ T:

1. Bà Trần Nguyễn Tuyết N, sinh năm 1978, có mặt;
2. Ông Trần Nguyễn Huy V, sinh năm 1981, vắng mặt;
3. Ông Trần Nguyễn Minh N, sinh năm 1984, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: 35A L, TDP L, phường C, tp. C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện ủy quyền của ông Trần Nguyễn Huy V và ông Trần Nguyễn Minh N: bà Trần Nguyễn Tuyết N và ông Nguyễn Hữu P, đều có mặt; Cùng địa chỉ: 35A L, TDP L, p. C, tp. C, tỉnh Khánh Hòa.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt;

Trụ sở: khu Liên cơ số 2, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Nguyễn Văn D – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tấn T, có Văn bản số 80/UBND-NC ngày 5/1/2023 đề nghị xét xử vắng mặt; Trụ sở: tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Khánh Hòa: ông Nguyễn Thành T - Chuyên viên Chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa. có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH T. Địa chỉ: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Trọng A - Giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Hồ Trọng A, sinh năm 1962, có đơn xin xét xử vắng mặt. Địa chỉ: phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Hữu P, bà Trần Nguyễn Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/6/2021 và quá trình tố tụng, người khởi kiện cụ Trần Huy T, người đại diện theo ủy quyền, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng hành chính của cụ T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (sau đây viết tắt là người khởi kiện) trình bày:

Diện tích đất 11.961,1m² thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 5, phường C, thành phố C do gia đình cụ Trần Huy T khai hoang, quản lý và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1976 đến nay (sau đây viết tắt là thửa đất số 38). Ngày 15/7/2014, cụ T nộp hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38. Ngày 09/10/2020, UBND thành phố C có văn bản số 3746/UBND-TNMT trả lời về việc không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T.

Qua đó, cụ T được biết diện tích đất 1.268,6m² thuộc thửa đất số 38 đã được cấp cho Công ty TNHH T để thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C (sau đây viết tắt là Dự án), diện tích 21.660,1m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05, tại Tổ dân phố L, phường C, thành phố C (sau đây viết tắt là Thửa đất số 44) nên không thể thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ T được.

Diện tích đất 1.268,6m² mà UBND thành phố C đo vẽ để thực hiện Dự án nằm toàn bộ trong diện tích 11.961,1m² thuộc Thửa đất số 38 do gia đình ông T quản lý, sử dụng, được phân định rõ ranh giới với thửa đất số 44 từ năm 2008, bởi ranh giới cố định được ông Hồ Trọng A xây dựng từ năm 2008. Thời điểm này, toàn bộ diện tích thửa đất số 44 sử dụng vào mục đích xây dựng Trường mẫu giáo và tiểu học tư thực chất lượng cao tại tổ dân phố L, phường C và tổ dân phố T, phường T, thị xã C (nay là thành phố C). Quá trình thu hồi đất, gia đình cụ T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất để xây dựng dự án Trường mẫu giáo và tiểu học tư thực chất lượng cao theo tờ bản đồ do Xí nghiệp Đo đạc Bản đồ địa hình Nông nghiệp II lập ngày 07/5/2008, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 12/5/2008 và UBND thị xã C xác nhận ngày 19/5/2008. Sau thu hồi, diện tích đất còn lại của gia đình cụ T là 11.961,1m².

Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất của ông Hồ Trọng A để thực hiện Dự án (sau đây viết tắt là Quyết định số 09/QĐ-UBND) và Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành phố C để thực hiện Dự án (sau đây viết tắt là Quyết định số 2267/QĐ-UBND), trong đó có diện tích 1.268,6m² thuộc thửa đất số 38 đang do gia đình cụ T quản lý, sử dụng.

Quá trình phê duyệt chủ trương, thu hồi đất và giao đất thực hiện Dự án, Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa và UBND tỉnh Khánh Hòa đều cho phép thu hồi và giao đất đối với thửa đất số 44 đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 997535, sổ vào sổ cấp GCN: H00628 cho ông Hồ Trọng A (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 997535).

Khi thực hiện thu hồi đất, phạm vi ranh giới khu đất Dự án được xác định theo bản đồ ranh giới dự án do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa lập ngày 02/10/2018, bao gồm toàn bộ diện tích đất theo ranh giới dự án giáo dục cũ được ông Hồ Trọng A đào mương nước và xây dựng tường rào cao 3m bao quanh.

Bản cam kết ngày 05/01/2019 của ông Hồ Trọng A thể hiện: Ông đại diện cho Công ty TNHH T cam kết bàn giao toàn bộ diện tích đất 21.955m², thuộc thửa đất số 44 để giải tỏa, thực hiện Dự án. Biên bản bàn giao mặt bằng Dự án ngày 07/01/2019 cũng thể hiện tổng diện tích giải tỏa 21.955m². Tuy nhiên, trong quá trình đo vẽ cấp phép Quy hoạch dự án và quá trình thu hồi đất, giao đất, UBND thành phố C “*cấp chồng*” đất Dự án của thửa đất số 44 lên diện tích đất thuộc thửa đất số 38. Phần diện tích bị “*cấp chồng*” khoảng 1.268,6m² về phía Tây của Dự án, nằm trọn trong diện tích 11.961,1m² thuộc thửa đất số 38, liền kề thửa đất số 44. Như vậy, UBND thành phố C đã xác định sai vị trí và diện tích đất bị thu hồi trên thực địa, vi phạm quy định về trình tự, kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, bồi thường thiệt hại và tái định cư khi thu hồi đất để thực hiện Dự án.

Trong quá trình thực hiện dự án, UBND tỉnh Khánh Hoà đã bỏ qua hoạt động lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư có liên quan. Đối với việc thực hiện dự án nhà ở xã hội, theo quy định, quá trình thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch, cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch phối hợp Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn tổ chức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư liên quan về nội dung giấy phép quy hoạch, đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở. Tuy nhiên, khi cấp phép quy hoạch Dự án, cụ T không được biết bất kỳ thông tin nào liên quan đến việc thực hiện Dự án, không có bất kỳ cơ quan tổ chức nào tiến hành lấy ý kiến của cụ T.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2052407708 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa chấp thuận nhà đầu tư là Công ty TNHH T thực hiện Dự án trong khi nhà đầu tư không đủ điều kiện duy trì vốn.

Tại Văn bản số 3746/UBND-TNMT ngày 09/10/2020 của UBND thành phố C xác nhận: Toàn bộ diện tích 11.961,1m² đất thuộc thửa đất số 38 được phân loại thành 03 nhóm nguồn gốc sử dụng đất, đều thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện khi giải quyết được phần diện tích 1.268,6m² chồng lấn diện tích đất Dự án.

Tại phiên tòa (ngày 19/9/2022), bà N và ông Phước xác định, toàn bộ cây trồng vật kiến trúc được bồi thường không nằm trong diện tích đất tranh chấp, mà từ giếng nước cũ về phía Dự án và đã được gia đình cụ T bàn giao, hiện thuộc phần xây dựng nhà ở của Dự án, theo Trích đo địa chính thửa đất do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ – Tài nguyên và Môi trường Đại Phú lập (kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa) có diện tích 4.787,3m². Phần đất không bồi thường hoa màu, không bàn giao cho Dự án là 1.375,7m² thuộc thửa đất số 38. Căn cứ các quy định pháp luật đất đai về nguồn gốc đất, quyền sử dụng đất xác định toàn bộ diện tích 1.375,7m² được đo vẽ vào Dự án nằm trong tổng thể 11.961,1m² thửa đất số 38 thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình cụ Trần Huy T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện cho rằng: Căn cứ các quy định pháp luật đất đai, xây dựng, đầu tư về việc thu hồi đất và giao đất để thực hiện Dự án nhà ở, việc UBND tp. C và UBND tỉnh Khánh Hoà đo vẽ Dự án trên một phần đất thuộc thửa đất số 38 mà không triển khai các công tác về quy hoạch đất sau đó là công tác về thu hồi giải phóng mặt bằng, bồi thường theo quy định của pháp luật đất đai là vi phạm quy định pháp luật.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện sự thật khách quan, phần diện tích đất tranh chấp chưa từng bị thu hồi giải toả mặt bằng qua hai lần thực hiện Dự án giáo dục và nhà ở xã hội. Việc đo vẽ chồng lấn đất Dự án vào đất của hộ gia đình cụ T thể hiện sai sót trong quá trình lập Dự án và thu hồi đất theo quy định pháp luật: vi phạm hoạt động điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; vi phạm quy định về lập phương án bồi thường, tái định

cư; vi phạm quy định về thiết lập Bản đồ địa chính khi quy hoạch Dự án; vi phạm về diện tích thu hồi đất và giao đất; vi phạm chủ trương thu hồi, điều kiện lựa chọn Chủ đầu tư Dự án,...

Từ đó khẳng định, trong quá trình quy hoạch, chuyển đổi từ dự án giáo dục sang dự án nhà ở xã hội tại khu đất thuộc thửa đất số 44 có nhiều sai phạm không thể khắc phục được, gây ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của hộ gia đình cụ Trần Huy T, cần phải thu hồi các quyết định được ban hành trái luật nhằm hạn chế và khắc phục hậu quả. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính quy định về thẩm quyền của Hội đồng xét xử “*chấp thuận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên huỷ một phần hoặc toàn bộ quyết định hành chính trái pháp luật và quyết định giải quyết khiếu nại có liên quan (nếu có); buộc cơ quan nhà nước hoặc người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật; đồng thời kiến nghị cách thức xử lý đối với quyết định hành chính trái pháp luật đã bị huỷ*”, đề nghị: huỷ Thông báo thu hồi đất và Quyết định thu hồi đất số 09/QĐ-UBND; huỷ Quyết định số 2276/QĐ-UBND; Kiến nghị T tra Chính phủ, T tra Bộ Tài nguyên và Môi trường vào cuộc, xác minh làm rõ các sai phạm của Dự án.

Tại Văn bản số 5103/UBND-TNMT ngày 25/11/2021 của UBND thành phố C và quá trình tố tụng, người bị kiện là UBND thành phố C và người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của UBND thành phố C trình bày:

Nguyên khu đất hiện nay cụ Trần Huy T có đơn khởi kiện thuộc dự án xây dựng Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao tại phường C, thành phố C do ông Hồ Trọng A là chủ đầu tư thực hiện, có nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau:

Trước năm 2007, thửa đất trên là đất do Nhà nước quản lý. Cụ thể: Trước năm 1975 khu đất trên nguyên là Ký nhi viện C. Sau năm 1975 do Công ty vật tư tổng hợp Đà Nẵng quản lý. Đến năm 1976 Công ty giải thể và giao lại cho Văn phòng Bộ Vật tư quản lý sử dụng (theo Biên bản số 26/TL ngày 28/10/1976 về việc bàn giao khu đất Ký nhi viện ở C cho Bộ Vật tư).

Ngày 01/02/2007, UBND thị xã (nay là thành phố) C ban hành Tờ trình số 25/TTr-UBND gửi UBND tỉnh Khánh Hòa về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng Trường mẫu giáo, tiểu học tư thục chất lượng cao của ông Hồ Trọng A trên khu đất do Nhà nước quản lý tại phường C có diện tích khoảng 22.000m².

Ngày 14/6/2007, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Thông báo số 234/TB-UBND về việc thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư xây dựng Trường mẫu giáo và tư thục chất lượng cao tại phường C, thành phố C, với diện tích đất thực hiện dự án là 22.000m² có nguồn gốc là đất do Nhà nước quản lý và chủ đầu tư là ông Hồ Trọng A.

Ngày 25/7/2007, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc thành lập Trường tiểu học tư thục C và Quyết định số 747/QĐ-UBND về việc thành lập Trường mẫu giáo tư thục C.

Ngày 24/12/2007, ông Hồ Trọng A được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án: Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao C, diện tích khu đất thực hiện dự án: 22.000m².

Quá trình triển khai thực hiện dự án: Ngày 04/3/2008, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 116/QĐ-UBND chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại giải phóng mặt bằng công trình, với kinh phí bồi thường hỗ trợ là 78.653.086 đồng/04 trường hợp. Trong đó: hộ cụ Trần Huy T (vợ là cụ Nguyễn Thị H) được bồi thường thiệt hại giải tỏa mặt bằng là 15.963.240 đồng.

Ngày 05/3/2008, gia đình cụ Trần Huy T (đại diện hộ gia đình là cụ Nguyễn Thị H) và chủ đầu tư dự án (ông Hồ Trọng A) đã lập Bản cam kết thỏa thuận đền bù (có xác nhận của UBND phường C) với số tiền 18.800.000 đồng và gia đình cụ T cam kết trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận tiền đền bù sẽ bàn giao mặt bằng cho Nhà nước đúng thời hạn và không khiếu nại gì.

Việc UBND thị xã C cho ông Hồ Trọng A thuê đất tại Quyết định số 542/QĐ-UB ngày 08/8/2008 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 997535 cho ông A, đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 21.955,1m² tại tổ dân phố L, phường C vào mục đích sử dụng: Đất cơ sở giáo dục - đào tạo là theo đúng quy định của pháp luật và chủ trương của UBND tỉnh Khánh Hòa tại Thông báo số 234/TB-UBND ngày 14/6/2007.

Quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao, do hoạt động không hiệu quả, ông Hồ Trọng A đã xin chuyển mục tiêu đầu tư từ đất cơ sở giáo dục - đào tạo sang đất chính trang phát triển đô thị (xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp).

Ngày 03/7/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Công văn số 5748/UBND-XDND đồng ý chủ trương cho phép Công ty TNHH T (do ông Hồ Trọng A làm giám đốc) được chuyển mục tiêu đầu tư từ đất cơ sở giáo dục - đào tạo sang đất xây dựng nhà ở xã hội đối với khu đất có diện tích 21.955,1m² thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5, đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 997535 ngày 17/8/2009 cho ông Hồ Trọng A.

Ngày 04/01/2019, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND thu hồi diện tích 21.660,1m² thuộc thửa đất số 44 của ông Hồ Trọng A và ban hành Quyết định số 10/QĐ-UBND về việc bồi thường, hỗ trợ đối với ông Hồ Trọng A để thực hiện Dự án.

Ngày 09/7/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định số 2276/QĐ-UBND giao đất đợt 1 với diện tích 21.338,5m² đất cho Công ty TNHH T để thực hiện Dự án. Diện tích UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất đợt 1 cho Công ty TNHH T thuộc một phần diện tích 21.660,1m² mà UBND thành phố C đã ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND thu hồi đất của ông Hồ Trọng A và hiện nay, cụ Trần Huy T cho rằng có một phần diện tích thuộc thửa đất số 38 do cụ Trần Huy T và vợ là cụ Nguyễn Thị

H kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án VLAP (theo biên nhận hồ sơ ngày 15/7/2014).

Thực hiện Quyết định số 2276/QĐ-UBND, ngày 20/9/2019 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, UBND phường C, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH T để thực hiện dự án.

Sau đó, cụ Trần Huy T có đơn kiến nghị đề nghị xem xét lại việc thu hồi đất của ông Hồ Trọng A; việc giao đất cho Công ty TNHH T và đề nghị xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình cụ đối với thửa đất số 38.

Ngày 04/3/2019, UBND thành phố C ban hành Quyết định số 507/QĐ-UBND việc sử dụng đất của Công ty vật tư tổng hợp Đà Nẵng tại TDP L, phường C, thành phố C.

Trên cơ sở Báo cáo kết quả kiểm tra số 3703/BC-TKT ngày 18/9/2020 của Tổ kiểm tra (được thành lập theo Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của UBND thành phố C về việc thành lập Tổ kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của Công ty vật tư tổng hợp Đà Nẵng tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C), UBND thành phố C ban hành Công văn số 3746/UBND-TNMT ngày 09/10/2020 trả lời các nội dung kiến nghị của cụ Trần Huy T và gửi cho cụ được biết. Căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hồ sơ quản lý đất đai qua các thời kỳ của địa phương, Ủy ban nhân dân thành phố C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Văn bản số 2763/UBND-NC ngày 29/3/2022 người bị kiện UBND tỉnh Khánh Hòa trình bày:

Dự án được UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 11/4/2018, quyết định chủ trương đầu tư: Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH T thực hiện Dự án với diện tích thực hiện dự án 21.955,1m². Ngày 17/4/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 2052407708: chứng nhận nhà đầu tư Công ty TNHH T đăng ký thực hiện Dự án.

Ngày 04/01/2019, UBND thành phố C đã ban hành Quyết định số 09/QĐ-UBND về việc thu hồi 21.660,1m² đất tại phường C, thành phố C của ông Hồ Trọng A để thực hiện Dự án.

Ngày 07/01/2019, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C có Văn bản số 21/TTPTQĐ về việc xác nhận đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đã bàn giao đất thu hồi tại Quyết định số 09/QĐ-UBND cho Công ty TNHH T thực hiện Dự án.

Xét đơn của Công ty TNHH T ngày 01/4/2019 về việc xin giao 21.338,5m² đất để thực hiện Dự án và Tờ trình số 348/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị giao đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành phố C để thực hiện Dự án. Căn cứ Điều 52, Điều 55, Điều 58, Điều 59, khoản 3 Điều 126 Luật đất đai; Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và

Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 13/9/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy chế giải quyết thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến tổ chức, doanh nghiệp, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông. Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/20219 giao đất đợt 1 với diện tích 21.338,5m² cho Công ty TNHH T thực hiện Dự án là đúng quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T và ông Hồ Trọng A trình bày:*

- Khu đất cụ Trần Huy T có đơn khởi kiện, ông A đã thực hiện việc đền bù về cây trồng, vật kiến trúc cho gia đình cụ T vào năm 2008 để thực hiện dự án xây dựng trường mẫu giáo tiểu học tư thực chất lượng cao (không đền bù về đất cho gia đình ông T và các hộ dân trong vùng dự án vì là đất do Nhà nước quản lý, cụ thể: Khu đất trên có nguồn gốc trước năm 1975 nguyên là Ký nhi viện C, sau năm 1975 do Công ty vật tư tổng hợp Đà Nẵng quản lý. Đến năm 1976, Công ty giải thể và giao lại cho Văn phòng Bộ Vật tư quản lý sử dụng theo biên bản số 26/TL ngày 28/10/1976 về việc bàn giao khu đất Ký nhi viện ở C cho Bộ Vật tư) và đã được UBND thị xã C cho ông thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 17/8/2009.

Quá trình UBND thị xã C cho ông thuê đất để thực hiện dự án xây dựng trường mẫu giáo tiểu học tư thực chất lượng cao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì không phát sinh đơn thư tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện của 04 hộ dân được đền bù về cây trồng, vật kiến trúc trên khu đất thực hiện dự án (gồm các hộ: Tô Viết B; Tô Anh N; Hồ Đình Đ; Trần Huy T).

Quá trình UBND thị xã C cho ông thuê đất để thực hiện dự án xây dựng trường mẫu giáo tiểu học tư thực chất lượng cao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì không phát sinh đơn thư tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện của 04 hộ dân được đền bù về cây trồng, vật kiến trúc trên khu đất thực hiện dự án (gồm các hộ: Tô Viết B; Tô Anh N; Hồ Đình Đ; Trần Huy T). Đất của cụ Trần Huy T khi giao cho ông A đã được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thị xã C lập ngày 16/2/2008 và ông A đã đền bù cho cụ T với số tiền là 18.800.000 đồng, cụ T đã nhận đủ tiền.

Tại khu đất trên có phần đất tiếp giáp với đất gia đình cụ T khoảng 1.000m² là vùng đất trũng rất sâu, khi đó gia đình cụ T đang trồng rau màu và vì các công trình của dự án giáo dục nằm trên phần đất tiếp giáp đó lại thì công thuộc giai đoạn 2 nên gia đình cụ T xin tiếp tục trồng ra đến khi nào xây dựng thì gia đình cụ bàn giao. Trong dự án giáo dục có hệ thống thoát nước từ trên núi xuống đi dọc theo phần đất trũng mà gia đình ông T đang trồng rau màu và hệ thống thoát nước đó được xây dựng bằng đá chẻ cao 1,5m, rộng

08m và để bảo vệ học sinh khỏi rơi xuống vực trũng trên dự án đã cho xây thành lan can chạy dọc trên mương. Sau 2 năm kể từ ngày khánh thành dự án, do số lượng học sinh của trường ngày càng giảm, nên các hạng mục của dự án thuộc giai đoạn 2 không tiến hành thi công, do đó vùng đất tiếp giáp với cụ T vẫn chưa sử dụng và cụ T vẫn tiếp tục trồng rau màu.

Đến ngày 03/7/2017, dự án trên được UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép chuyển mục tiêu đầu tư, khi có chủ trương xây dựng nhà ở xã hội, Công ty TNHH T xét thấy đã đến lúc cần sử dụng khu đất mà gia đình cụ T đang sử dụng nên đã nhiều lần trao đổi cùng gia đình cụ T về việc lấy lại khu đất để xây dựng nhà ở xã hội thì gia đình cụ T không giao trả. Khi Trường mẫu giáo và tiểu học giải thể, phần lan can trên mương hệ thống thoát nước đã được dỡ bỏ, nhưng mương thoát nước đó hiện nay vẫn còn và gia đình cụ T cho rằng mương thoát nước đó là ranh giới đất của gia đình cụ, việc Công ty để cho cụ T sử dụng trồng rau màu là thuộc quyền quản lý của cụ là không đúng.

Gia đình cụ Trần Huy T chỉ phát sinh tranh chấp khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 cho phép Công ty TNHH T thực hiện Dự án. Tuy nhiên, việc khiếu nại là không cơ sở để được xem xét giải quyết, vì khu đất trên đã được UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, được UBND thành phố C ban hành Quyết định thu hồi đất của ông và UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định giao đất cho Công ty TNHH T theo đúng quy định; thời điểm gia đình cụ T phát sinh đơn thư khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đã hết thời hiệu khiếu nại theo quy định của Luật khiếu nại.

Việc gia đình cụ T nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Dự án VLAP đối với Thửa đất số 38 trong đó có một phần UBND thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là không có cơ sở để xem xét, giải quyết theo quy định của Luật đất đai và đã được UBND phường C kiểm tra, xác nhận không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn bản số 926/UP ngày 07/11/2018.

Liên quan đến vụ án trên, ông đề nghị Tòa án xem xét Tờ trình số 25/ UBND ngày 01/02/2007 của UBND thị xã C; Thông báo số 234/TB-UB ngày 14/6/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa: Biên bản kiểm kê khối lượng giai tỏa của gia đình cụ Trần Huy T ngày 06/12/2007; Dự toán kinh phí đền bù thiệt hại, giải tỏa mặt bằng ngày 16/02/2008 của Hội đồng Bồi thường hỗ trợ tái định cư thị xã C; Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 của UBND thị xã C; nội dung thỏa thuận đền bù giữa ông và cụ Nguyễn Thị H tại Bản cam kết thỏa thuận đền bù ngày 05/3/2008 được UBND phường C chứng thực: Trích đo địa chính khu đất do Xí nghiệp Đo đạc bản đồ Nông nghiệp II lập ngày 07/5/2008 được phòng đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 12/5/2008 và UBND thị xã C xác nhận ngày 19/5/2008; Quyết định số 542/QĐ-UB ngày 08/8/2008 của UBND thị xã C về việc cho phép ông Hồ Trọng A thuê đất; Biên bản giao đất và cắm mốc định vị ngày 11/8/2008; Hợp đồng thuê đất số 01/2009/HĐ/TĐ ngày

23/3/2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 997535 do UBND thị xã C cấp cho ông đối với thửa đất số 44; Văn bản số 5748/UBND-XDND ngày 03/7/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa; Quyết định thu hồi đất số 09/QĐ-UBND; Quyết định giao đất số 2276/QĐ-UBND; Văn bản số 926/UBND ngày 07/11/2018 của UBND phường C; kết quả kiểm tra của tổ kiểm tra được thành lập theo Quyết định số 107/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 của UBND thành phố C về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Vật tư tổng hợp tại TDP L, phường C, thành phố C (hồ sơ có liên quan kèm theo); Ý kiến của UBND thành phố C tại Văn bản số 3746/UBNDTNMT ngày 09/10/2020 về việc trả lời đơn cụ Trần Huy T; Văn bản số 5103/UBND-TNMT ngày 25/11/2021 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ và ý kiến đối với vụ khiếu kiện của cụ Trần Huy T; Văn bản số 3270/UBND-TNMT ngày 15/7/2022 về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ và ý kiến đối với vụ khiếu kiện của cụ T và các hồ sơ, tài liệu, chứng cứ do ông, do UBND thành phố C, UBND tỉnh Khánh Hòa gửi cho quý Tòa để xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định.

Công ty TNHH T và ông Hồ Trọng A thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật, việc cụ T khởi kiện là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến Công ty TNHH T và ông, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của người khởi kiện.

Với nội dung trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2022/HC-ST ngày 23/9/2022 đã quyết định:

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 và khoản 1 Điều 348 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ các Điều 175, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 37, khoản 1 Điều 49 và Điều 52 Luật đất đai năm 2003; các Điều 52, Điều 55, Điều 58, Điều 59, điểm c khoản 3 Điều 62, Điều 63 và Điều 126 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 38, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2002 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 và Điều 14 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Huy T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Huy T là bà Trần Nguyễn Tuyết N, ông Trần Nguyễn Huy V và ông Trần Nguyễn Minh N về yêu cầu hủy Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất của ông Hồ Trọng A để thực hiện dự án Xây dựng Khu nhà ở xã hội C và Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành

phố C để thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp người khởi kiện bà Trần Nguyễn Tuyết N và ông Nguyễn Hữu P có đơn kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2022/HC-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Nguyễn Tuyết N, ông Nguyễn Hữu P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo và văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án cấp phúc thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện hủy các quyết định hành chính của UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đề nghị: Bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là đúng, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật tố tụng hành chính bác kháng cáo của người khởi kiện, giữ nguyên quyết định của bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ 3, người bị kiện UBND tỉnh Khánh Hòa có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, UBND thành phố C vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T, ông Hồ Trọng A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Huy T là bà Trần Nguyễn Tuyết N, ông Trần Nguyễn Huy V và ông Trần Nguyễn Minh N, thấy:

[2.1] Ngày 04/3/2008, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 116/QĐ-UBND phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại giải phóng mặt bằng cho 04 trường hợp, trong đó hộ cụ Trần Huy T (vợ là cụ Nguyễn Thị H) được bồi thường tài sản trên đất (gồm cây

trồng, hàng rào, mái che, giếng nước) với tổng số tiền đền bù thiệt hại là 15.963.240 đồng. Ngày 05/3/2008, gia đình cụ Trần Huy T (đại diện hộ gia đình là cụ Nguyễn Thị H) và chủ đầu tư dự án (ông Hồ Trọng A) đã lập Bản cam kết thỏa thuận đền bù (có xác nhận của UBND phường C) với số tiền 18.800.000 đồng. Ngày 11/8/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường C, UBND phường Ba Ngòi và UBND phường C cùng ông Hồ Trọng A đã tiến hành giao nhận đất và cắm mốc định vị đối với toàn bộ diện tích đất trên; ranh thu hồi một phần diện tích đất gia đình ông T và gia đình ông Trần Huy T đã giao diện tích đất từ “giếng nước đổ qua kho vật tư” cho dự án ông Hồ Trọng A (ý kiến của bà H ghi vào biên bản bàn giao đất ngày 3/3/2008), các bên giao nhận đã xác định ranh giới cụ thể và sử dụng ổn định, phần diện tích đất còn lại gia đình ông T tiếp tục quản lý sử dụng và nộp thuế đất nông nghiệp cho nhà nước. Sau khi nhận đất từ gia đình ông T bàn giao năm 2010 ông Hồ Trọng A (chủ dự án trường học) đã tiến hành xây dựng tường rào móng bằng đá chẻ sâu 1,2m tường rào trên bằng thép lôn cao 3m và hệ thống thoát nước kiên cố bằng cống hộp ngăn cách giữa diện tích đất của Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao của ông Hồ Trọng A và diện tích đất của gia đình cụ Trần Huy T; năm 2014, dự án Vlap tiến hành đo vẽ phần đất còn lại gia đình cụ Trần Huy T tại thửa 38, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 11.961,1m² (BL 09).

[2.2] Diện tích đất tranh chấp theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH tư vấn dịch vụ - Tài nguyên môi trường Đại Phú ngày 30/8/2022 được Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận thì diện tích gia đình cụ Trần Huy T đang quản lý sử dụng bị thu hồi theo Thông báo thu hồi đất số 305/TB-UBND ngày 14/11/2018 V/v thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng khu nhà ở xã hội C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất của ông Hồ Trọng A để thực hiện Dự án, Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành phố C để thực hiện Dự án là: 1.375,7 m² (BL 403). Theo UBND thành phố C và UBND tỉnh Khánh Hòa, ông Hồ Trọng A thì phần diện tích đất tranh chấp 1.375,7m² là đất thuộc GCNQSDĐ đã được UBND thị xã C cấp cho ông Hồ Trọng A. Theo ông Hồ Trọng A trình bày khi giao nhận đất giữa ông và gia đình cụ T thỏa thuận ông A đã để lại cho gia đình cụ T quản lý và sử dụng (khoảng 1000m²) nhưng gia đình cụ T không thừa nhận, ông A cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình; Lời trình bày của ông A cũng không đúng thực tế vì khi cắm mốc và xác định ranh giới năm 2008 giữa Trường mẫu giáo và tiểu học chất lượng cao với diện tích đất gia đình cụ T sử dụng có đại diện UBND phường C, đại diện Hội đồng bồi thường thiệt hại, chủ dự án ông Hồ Trọng A, và đại diện gia đình cụ T là cụ Nguyễn Thị H. Về phía người khởi kiện gia đình cụ T cho rằng toàn bộ phần diện tích đất đã nhận bồi thường về tài sản trên đất phải bàn giao cho trường học gia đình cụ T đã bàn giao cho Dự án ông Hồ Trọng A năm 2008; đối với phần diện tích đất tranh chấp (1.375,7m²) gia đình cụ T vẫn quản lý và sử dụng từ

trước năm 1976 đến nay có tài sản trên đất là nhà ở và cây lâu năm (hơn 40 năm) và có kê khai đóng thuế đất nông nghiệp cho nhà nước và không phải diện tích phải bàn giao cho dự án ông Hồ Trọng A (có các bản ảnh kèm theo).

[2.3] Phần diện tích đất tranh chấp ($1.375,7m^2$) gia đình cụ T vẫn quản lý và sử dụng từ trước năm 1976 đến nay chưa bàn giao cho chủ dự án ông Hồ Trọng A, được ông Hồ Trọng A thừa nhận và được ngăn cách với Trường học mẫu giáo và tiểu học tư thực chất lượng cao của ông Hồ Trọng A bằng mương thoát nước kiên cố hệ thống công hộp, tường rào móng bằng đá chẻ có độ sâu 1,2m, bên trên là tường xây bằng tốp lô cao 3m làm ranh giới do chính ông Hồ Trọng A xây dựng năm 2010. Theo hai Biên bản xem xét tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 27/5/2022 (BL227, 228, 229) và ngày 30/8/2022 (BL404, 405, 406, 407) trên phần diện tích đất tranh chấp có các tài sản trên đất: “xác định ranh giới phần đất tranh chấp có 01 móng tường rào cũ, xây bằng đá chẻ vào năm 2010 và tháo dỡ năm 2019 (do ông A tự tháo dỡ) sát tường rào là giếng nước của gia đình cụ T, hiện tại có bờ rào B40 trụ bê tông cốt thép do nhà cụ T xây dựng trên nền cốt thép móng cũ của ông A; có các cây trồng lâu năm trên 45 năm như: Bạch đàn 02 cây đường kính 0,5m đến 0,57m cao 30m, Đào 02 cây đường kính 0,57m cao 40m, xoài 05 cây đường kính 0,47m đến 0,54m cao 20m; trên đất có một trại kích thước 3,17mx4,27mx3m, nền xi măng, tường và mái lợp tôn, theo trình bày của gia đình cụ T thì số cây trồng trên gia đình đã trồng hơn 45 năm, trại tạm xây dựng năm 2004, tường rào ông A xây dựng năm 2008”; các tài sản trên đất này chưa được đưa vào bồi thường vào năm 2008, phần diện tích đất tranh chấp ($1.377m^2$) gia đình cụ Trần Huy T vẫn quản lý sử dụng hơn 45 năm các cây trồng lâu năm và nhà trại vẫn nguyên vẹn chưa bị bàn giao tháo dỡ. Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp ($1.375,7m^2$) trên đất có các tài sản cây lâu năm (hơn 40 năm) và nhà tạm thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình cụ Trần Huy T thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 5 từ năm 1976 đến nay chưa bị thu hồi trên thực tế. Khi cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Trọng A thửa đất số 44 để xây dựng Trường mẫu giáo và tiểu học tư thực chất lượng cao UBND thị xã C đã không đo vẽ chính xác diện tích đất thực tế bị thu hồi của gia đình cụ T và đất giao cho Dự án, dẫn đến khi quyết định thu hồi giao đất cho Dự án nhà ở xã hội cho Công ty TNHH T UBND tỉnh Khánh Hòa giao diện tích đất trong đó có phần diện tích đất của gia đình cụ T $1.375,7m^2$ nhưng chưa thực hiện thu hồi bồi thường tài sản trên đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai (Điều 26 Luật đất đai 2013); thực tế hiện nay trên diện tích đất tranh chấp có các tài sản của gia đình cụ T đang quản lý sử dụng từ trước đến nay gồm các cây lâu năm và nhà trại chưa được thu hồi bồi thường và được ngăn cách với trường học của ông A bằng tường rào tốp lô móng bằng đá chẻ. Nên việc khởi kiện của gia đình cụ T đối với $1.375,7m^2$ đang quản lý sử dụng và có tài sản trên đất nhưng chưa có quyết định thu hồi và bồi thường về tài sản trên đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Về dự án xây dựng Trường Mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao và dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C tại tổ dân phố L, phường C và tổ dân phố T phường T (nay thuộc tổ dân phố L, phường C) thành phố C:

[3.1] Theo Thông báo số 234/TB-UBND ngày 14/6/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư xây dựng Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao tại phường C, thành phố C (giai đoạn 1) có nội dung: địa điểm đường Nguyễn Thị Minh Khai nối dài thuộc phường C, thị xã C (khu vực núi Hòn Rồng); diện tích khoảng 22.000m²; nguồn gốc đất: Nhà nước đang quản lý; chủ đầu tư: Ông Hồ Trọng A. Ngày 25/7/2007, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND và số 747/QĐ-UBND về việc thành lập Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao tại phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 08/8/2008, UBND thị xã C ban hành Quyết định số 542/QĐ-UB cho ông Hồ Trọng A thuê 21.952,3m² tại tổ dân phố L, phường C và tổ dân phố T, phường T để sử dụng vào mục đích: đất cơ sở giáo dục - đào tạo; thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 24/12/2007 đến ngày 23/12/2057. Tại Quyết định số 27/QĐ-CCT ngày 16/4/2009 Chi cục trưởng Chi cục thuế thị xã C đã miễn toàn bộ số tiền thuê đất: 88.907.000 đồng/1 năm thời hạn được miễn là 50 năm.

[3.2] Về dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C:

Do Trường mẫu giáo và tiểu học tư thục chất lượng cao tại phường C hoạt động không hiệu quả và bị giải thể. Ngày 03/7/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 5748/UBND-XĐNĐ đồng ý chủ trương, cho phép Công ty TNHH T do ông Hồ Trọng A làm Giám đốc được chuyển mục tiêu đầu tư từ đất cơ sở giáo dục - đào tạo sang đất xây dựng nhà ở xã hội đối với khu đất có diện tích 21.995,1m², thuộc thửa đất số 44, tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố L, phường C, thành phố C đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 997535 ngày 17/8/2009 cho ông Hồ Trọng A. Tại Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND tp C đã bồi thường, hỗ trợ cho ông Hồ Trọng A số tiền: 8.389.438.879 đồng (Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố C đã chi trả số tiền này). Ngày 11/4/2018, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 963/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư: Chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH T do ông Hồ Trọng A đại diện theo pháp luật thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C, toàn bộ vốn xây dựng của Công ty với diện tích sử dụng đất 21.955,1m². Ngày 17/4/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 2052407708; chứng nhận nhà đầu tư: Công ty TNHH T. Ngày 09/7/2019, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2276/QĐ-UBND về việc giao diện tích đất (đợt 1): 21.338,5m² cho Công ty TNHH T để thực hiện Dự án; trong đó: 10.419,1m² đất có thu tiền sử dụng đất, còn lại 10.919,4m² đất không thu tiền sử dụng đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

[3.3] Tại Tòa án cấp sơ thẩm đại diện người khởi kiện và người bảo vệ quyền lợi cho người khởi kiện cho rằng UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND thành phố C có dấu hiệu

sai phạm pháp luật sử dụng đất đai của nhà nước, cần kiến nghị cơ quan T tra Chính phủ, T tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xác minh làm rõ; nhưng tại phiên tòa cấp phúc thẩm người đại diện cho người khởi kiện đã rút yêu cầu này. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét theo quy định tại Điều 220 Luật tổ tụng hành chính.

[4] Văn bản số 3746/UBND-TNMT ngày 09/10/2020 của UBND tp C về việc giải quyết đơn khiếu nại của gia đình cụ T là quyết định hành chính đã không chấp nhận khiếu nại của cụ T là chưa phù hợp thực tế, là quyết định hành chính có liên quan nên hủy theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 193 LTTHC.

[5] Tòa án đang thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của gia đình cụ T, ngày 26/5/2022 UBND thành phố C có Quyết định số 1227/QĐ-KPHQ buộc cụ Trần Huy T thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả buộc trả lại đất lấn, chiếm 915,9m² đất phi nông nghiệp và ngày 14/10/2022 UBND thành phố C có Quyết định số 2601/QĐ-CCXP quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả. Xét thấy, diện tích đất theo quyết định trên đang có tài sản là các cây trồng lâu năm và nhà tạm đang được Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nhưng UBND thành phố C đã ban hành các quyết định trên là không đúng pháp luật, do đó cần hủy toàn bộ các quyết định hành chính trên để UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND thị xã C tiến hành đo đạc xác định lại diện tích đất trên thực tế, quyết định thu hồi đất và bồi thường của hộ cụ Trần Huy T cho đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của các ông bà Trần Nguyễn Tuyết N; ông Trần Nguyễn Huy V; ông Trần Nguyễn Minh N sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Huy T hủy Văn bản số 3746/UBND-TNMT ngày 09/10/2020 của UBND TP C, Thông báo số 305/TB-UBND ngày 14/11/2018 V/v thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND thành phố C về việc thu hồi đất của ông Hồ Trọng A để thực hiện Dự án và Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành phố C; Quyết định số 1227/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 của UBND thành phố C buộc cụ Trần Huy T thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả buộc trả lại đất lấn, chiếm 915,9m² đất phi nông nghiệp và Quyết định số 2601/QĐ-CCXP ngày 14/10/2022 UBND thành phố C quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 01: 4.500.000 đồng, lần 02: 10.831.000 đồng, tổng cộng hai lần: 15.331.000 đồng; đại diện người khởi kiện bà Trần Nguyễn Tuyết N đã nộp và chi xong và đã nhận đủ số tiền tạm ứng còn thừa vào ngày 9/8/2022 và ngày 19/9/2022 (BL353, 354). Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Ủy ban nhân dân thành phố C cùng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 15.331.000 đồng, hoàn trả cho đại diện cho người khởi kiện bà Trần Nguyễn Tuyết N, Ủy ban nhân dân tỉnh

Khánh Hòa hoàn trả: 7.665.500 đồng, Ủy ban nhân dân thành phố C hoàn trả: 7.665.500 đồng.

[8] Về án phí: người kháng cáo bà Trần Nguyễn Tuyết N; ông Trần Nguyễn Huy V; ông Trần Nguyễn Minh N không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm. UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố C phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193, Điều 220, khoản 2 Điều 241, khoản 1 Điều 348, Điều 349, Điều 358, Điều 359 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Điều 62, Điều 63 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 và Điều 14 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Nguyễn Tuyết N, ông Trần Nguyễn Huy V, ông Trần Nguyễn Minh N. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 35/2022/HC-ST ngày 23/9/2022 về việc: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa như sau:

Tuyên xử:

Hủy Thông báo số 305/TB-UBND ngày 14/11/2018 V/v thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng khu nhà ở xã hội C, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Hủy Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 04/01/2019 của UBND thành phố C về việc thu hồi diện tích đất 21.660,1m² thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 5 của ông Hồ Trọng A, tại TDT L để thực hiện Dự án xây dựng nhà ở xã hội C, phường C, thành phố C.

Hủy Quyết định số 2276/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao diện tích 21.338,5m² đất cho Công ty TNHH T tại phường C, thành phố C để thực hiện Dự án.

Hủy Văn bản số 3746/UBND-TNMT ngày 09/10/2020 của UBND tp Cam ranh về việc giải quyết đơn khiếu nại của gia đình cụ Trần Huy T.

Hủy Quyết định số 1227/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 UBND thành phố C buộc cụ Trần Huy T thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả buộc trả lại đất lấn, chiếm: 915,9m² đất phi nông nghiệp và Quyết định số 2601/QĐ-CCXP Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả ngày 14/10/2022 UBND thành phố C.

Về án phí: Án phí hành chính sơ thẩm và phúc thẩm người khởi kiện bà Trần Nguyễn Tuyết N; ông Trần Nguyễn Huy V, ông Trần Nguyễn Minh N, không phải chịu. UBND tỉnh Khánh Hòa phải chịu án phí hành chính sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, UBND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa phải chịu án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 15.331.000 (Mười lăm triệu ba trăm ba mươi một nghìn đồng) Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Ủy ban nhân dân thành phố C cùng phải

chịu. Người đại diện cho người khởi kiện bà Trần Nguyễn Tuyết N đã nộp và đã chi xong. Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa phải trả cho bà Trần Nguyễn Tuyết N số tiền: 7.665.500 đồng (Bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng), Ủy ban nhân dân thành phố C phải trả cho bà Trần Nguyễn Tuyết N số tiền: 7.665.500 đồng (Bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn