TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2025/HC-ST
Ngày 12-12-2025
V/v khiếu kiện Quyết định
giải quyết khiếu nại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hải

Ông Phạm Mạnh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàm Nhân Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính sơ thẩm thụ lý số 53/2025/TLST-HC ngày 28 tháng 5 năm 2025 về khiếu kiện Quyết định giải quyết khiếu nại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2025/QĐXXST-HC ngày 12 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 201/2025/QĐST-HC ngày 26 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Người khởi kiện:* Công ty Cổ phần S; địa chỉ trụ sở: Số C đường A, phường H, thành phố Hải Phòng (cũ là số C đường A, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng)

1.1. *Người đại diện theo pháp luật của người khởi kiện*: Ông Vũ Chiến T, chức vụ: Giám đốc; có mặt;

1.2. *Người đại diện theo uỷ quyền của người khởi kiện*: Bà Phan Hồng A, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tập thể Học viện A1, T, T, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

(*Giấy uỷ quyền ngày 18/11/2025*)

1.3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người khởi kiện*:

1.3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh B – Luật sư Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt;

1.3.2. Bà Phạm Thị Hồng V – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; vắng mặt;

2. *Người bị kiện*: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H; địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường G, thành phố Hải Phòng (cũ là số B đường L, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng);

2.1. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Văn T1, chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi Trường thành phố H;

2.2. *Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện*: Ông Dương Đình Ồ, chức vụ: Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi Trường thành phố H; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

(*Theo Quyết định số 1053/QĐ-SNNMT ngày 12/8/2025 về việc uỷ quyền tham gia tố tụng*)

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

2.3.1. Ông Phạm Quang T2, chức vụ: Trưởng phòng Quản lý đất đai, Sở N; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

2.3.2. Ông Lê Huy H, Phó Trưởng phòng Quản lý đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

(*Theo Văn bản* số *5194/SNNMT-QLĐĐ ngày 12/8/2025*)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân thành phố H; địa chỉ trụ sở: Tòa nhà B - Hành chính thành phố, khu đô thị M, phường T, thành phố Hải Phòng;

3.1. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Ngọc C, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố H;

3.2. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Lê Anh Q, chức vụ: Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân thành phố H; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 07/2/2025; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 04/4/2025 và ngày 16/4/2025; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người khởi kiện Công ty Cổ phần S (viết tắt là Công ty S) trình bày:

Công ty S được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 05/10/2007; địa điểm thực hiện dự án đầu tư tại Khu A, phường H, quận H, thành phố Hải Phòng, diện tích: 4.696m^2; tổng vốn đầu tư của dự án là 10.302.000.000 đồng; thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư – ngày 05/10/2007. Như vậy, dự án đầu tư sẽ hết thời hạn đầu tư lần đầu ngày 05/10/2057.

Đến ngày 19/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc cho Công ty S thuê đất tại địa chỉ khu A, phường H, quận H và ngày 26/6/2012, Ủy ban nhân dân thành phố H ký Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ với Công ty S, thời hạn thuê đất là 05 năm từ ngày 19/5/2011 đến ngày 19/5/2016. Căn cứ vào đó, Công ty S đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BB 538567 cùng ngày 26/6/2012 với thời hạn như trên.

Để thực hiện dự án đầu tư, Công ty S đã đầu tư cơ sở vật chất nhà xưởng phục vụ cho hoạt động kinh doanh lĩnh vực sản xuất công nghiệp nặng của công ty.

Ngày 23/11/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 371/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 4.696m^2 của Công ty S tại phường H đang thuê do hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất. Kể từ đó cho đến nay, Công ty S liên tiếp gửi các công văn kiến nghị về việc xem xét lại việc thu hồi đất cho thuê vì thu hồi không đúng quy định pháp luật và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố H xem xét ra quyết định điều chỉnh thời hạn thuê đất theo thời hạn của dự án đầu tư để đảm bảo lợi ích của công ty. Ngày 13/9/2024, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H (viết tắt là Sở N) ban hành Công văn số 4519/STNMT-QLĐĐ giải quyết kiến nghị của Công ty S. Không đồng ý với nội dung trả lời của công văn này, ngày 05/11/2024 Công ty S đã gửi đơn khiếu nại đối Công văn số 4519/STNMT-QLĐĐ.

Ngày 24/12/2024, Sở N ban hành Quyết định số 495/QĐ-STNMT về việc giải quyết khiếu nại của Công ty S (lần đầu). Theo đó, quyết định giữ nguyên nội dung Văn bản số 4591/STNMT-QLĐĐ ngày 13/9/2024; Công ty S có trách nhiệm chấp hành quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H. Công ty S không đồng ý với quyết định thu hồi đất nêu trên vì quyết định này là trái quy định của pháp luật nên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S vì những lý do như sau:

Thứ nhất: Theo Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 495/QĐ-STNMT cho rằng việc khiếu nại của Công ty S về thời gian thuê đất tại hợp đồng thuê đất và thời gian được ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 ngày 05/10/2007 không phù hợp với nhau là không có cơ sở vì việc thuê đất của Công ty S phải phù hợp với quy hoạch và dự án đầu tư. Tại thời điểm cho Công ty S thuê đất thì diện tích đất này được quy hoạch là cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015. Công ty S cho rằng lý do mà Sở Nông nghiệp và Môi trường đưa ra là không đúng với quy định pháp luật về đầu tư, bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư. Diện tích đất 4.696m^2 có nguồn gốc, trước đó Ủy ban nhân dân thành phố H cho Công ty TNHH B1 thuê thời hạn 30 năm theo Quyết định số 131/QĐ-UB ngày 17/01/2003. Sau đó, Công ty TNHH B1 chuyển nhượng lại cho Công ty TNHH T3, Công ty TNHH T4 (sau này đổi tên thành Công ty S). Trên cơ sở tự nguyện trả lại đất của Công ty TNHH B1 và đề nghị được thuê đất của các đơn vị trên nên Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố H cho các đơn vị này thuê đất. Tại thời điểm năm 2004, diện tích hiện trạng sử dụng đất của Công ty S là 4.696m^2. Dự án cho thuê đất dài hạn, đã phê duyệt giấy phép đầu tư nên không thể đột nhiên điều chỉnh quy hoạch thành ngắn hạn để ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn được.

Để được thuê khu đất này, Công ty S đã chi trả cho Công ty TNHH B1 toàn bộ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà công ty này đã trả cho các hộ dân. Mục đích thuê

đất là để thực hiện dự án và có căn cứ hợp pháp, cụ thể phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 52 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai năm 2003 quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; khoản 1 Điều 36 Luật Đầu tư năm 2005; điểm c tiểu mục 2.2, mục 2 phần II Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, các quy định này được ghi nhận kế thừa tại Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 (Điều 172). Do vậy, Giấy chứng nhận đầu tư cấp xác định thời hạn đầu tư 50 năm là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, với các quy định nêu trên lẽ ra Sở Nông nghiệp và Môi trường cần phải tham mưu, trình Uỷ ban nhân dân thành phố ký quyết định cho thuê đất từ ngày 19/5/2011 đến hết ngày 10/5/2057 (tức 46 năm) mới đúng.

Thứ hai: Việc ra quyết định thu hồi đất nhưng không có phương án đền bù, hỗ trợ đầu tư đã xâm phạm đến quyền, lợi ích chính đáng của Công ty S. Với việc đầu tư tổng dự án là 10.302.000.000 đồng mà chỉ cho thời hạn thuê đất là 05 năm là quá ngắn và không đảm bảo được điều kiện thu hồi vốn, chưa nói đến đủ thời gian để thực hiện việc kinh doanh có hiệu quả, có lợi nhuận để đóng thuế cho ngân sách nhà nước. Số tiền nêu trên để đầu tư tại điểm năm 2007 là rất nhiều. Với thời hạn thuê đất ký tại hợp đồng thuê là 05 năm trong khi Công ty S đã đầu tư vốn để xây dựng cơ sở vật chất, nay cơ quan có thẩm quyền lại căn cứ vào hợp đồng thuê đất đã hết hạn, không được gia hạn để thu hồi đất là xâm phạm đến quyền và lợi ích của Công ty S, không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Đầu tư năm 2005.

Thứ ba: Trên thực tế quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền vẫn treo sau 08 năm mà không giải quyết cho Công ty S ký hợp đồng thuê đất là thiếu rõ ràng, minh bạch, gây khó khăn cho hoạt động của công ty. Theo Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 thì: Theo quy hoạch chi tiết tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015 nhưng hợp đồng thuê đất có thời hạn đến ngày 19/5/2016 tức là quá thời hạn của dự án quy hoạch nên Công ty S vẫn được thuê đất trong cả phân kỳ đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, trên thực tế cho đến năm 2025 quy hoạch vẫn chưa được thực hiện. Quy hoạch treo không phải là cơ sở để từ chối việc xem xét điều chỉnh thời hạn thuê đất của Công ty S.

Như vậy, Quyết định số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 về việc giải quyết khiếu nại lần đầu là không đúng quy định của pháp luật đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty S nên công ty K đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên huỷ Quyết định số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S (*lần đầu*).

- Kiến nghị những người bị kiện khi giải quyết yêu cầu của người khởi kiện thì xác định thời hạn thuê đất đúng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư là 50 năm (2007-2057). Từ đó các bên tiến hành ký bổ sung phụ lục hợp đồng thuê đất, điều chỉnh thời hạn phù hợp thời hạn đầu tư 50 năm (2007-2057) đúng với quy định pháp luật đầu tư V1 (*Đối với yêu cầu này tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 53/2025/TLST-HC ngày 28/5/2025 Toà án đã xác định không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án*).

Tại Văn bản số 5238/SNNMT-QLĐĐ ngày 13/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người bị kiện – Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H trình bày:

Ngày 21/6/2006, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 1348/QĐ-UB về việc thu hồi Quyết định số 3421/QĐ-UB ngày 01/12/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc giao đất cho Công ty TNHH B1 thuê tại phường H, quận H. Ngày 05/10/2007, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 cho Công ty S để thực hiện Dự án đầu tư Xưởng sửa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí tại phường H, quận H; diện tích sử dụng đất là 4.943,6m^2; tổng vốn đầu tư là 10.302.000.000 đồng; thời hạn thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Về quy hoạch: Theo Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 của Sở Xây dựng nêu: Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Ủy ban nhân dân thành phố H phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015.

Việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với Công ty S (từ ngày 05/10/2007) là trước thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố H phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009.

Theo quy định của pháp luật, việc cho thuê đất phải phù hợp quy hoạch và dự án đầu tư. Do vậy, căn cứ Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 và ý kiến của Sở Xây dựng, dự án của Công ty S không phù hợp với quy hoạch nên Sở T đã đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố H cho Công ty S thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xưởng sữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí tại phường H với thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Uỷ ban nhân dân thành phố.

Ngày 30/12/2010, Sở T có Tờ trình số 508/TTr-STN&MT trình Uỷ ban nhân dân thành phố về việc cho Công ty S thuê đất tại phường H, quận H, trong đó nội dung: Sở Xây dựng đã cấp Chứng chỉ quy hoạch số 18/CCQH ngày 20/01/2005 cho Công ty S quy mô sử dụng đất: 4.943,6m^2. Ngày 05/11/2010, Sở Xây dựng có Công văn số 1811/SXD-QLQH nêu theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015. Ngày 19/5/2011, Uỷ ban nhân

dân thành phố ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và cho phép Công ty S thuê đất tại phường H, quận H.

Sở T đã ký Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 26/6/2012 với Công ty S thời hạn sử dụng 05 năm (kể từ ngày 19/5/2011 đến 19/5/2016) là phù hợp với Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 19/5/2011. Do đó, việc khiếu nại của Công ty S về thời gian thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 26/6/2012 với thời hạn tại Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 ngày 05/10/2007 là không có cơ sở.

Khiếu nại của Công ty S về việc Sở T xác định chưa đúng loại đất của Công ty S và đưa ra lý do khu đất công ty này đang sử dụng được quy hoạch theo Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 là không có cơ sở. Theo quy định tại Điều 1 Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 có ghi: Thu hồi 4.943,6m^2 đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường H, quận H đang thuộc quyền quản lý của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở T (quản lý theo Quyết định giao đất số 1348/QĐ-UBND ngày 21/6/2006 của Uỷ ban nhân dân thành phố) để sử dụng vào các mục đích sau: Trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch chi tiết phường H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, cho phép Công ty S thuê 4.696m^2 đất trong diện tích đất thu hồi tại khoản 1 trên để làm Xưởng sửa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí theo đúng hiện trạng công trình trên đất vào thời điểm Quyết định cho thuê đất. Quyết định thu hồi đất số 745/QĐ-UBND ngày 19/5/2011, Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 cho phép Công ty S thuê đất là phù hợp với quy định tại Điều 41, khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý về quy hoạch và xây dựng của thành phố đã ban hành Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 khu đất Công ty S thuê là diện tích nằm trong quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015.

Về nội dung Công ty S cho rằng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất: Ngày 23/11/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 3371/QĐ-UBND về việc thu hồi đất diện tích đất 4.696m^2 Công ty S tại phường H, quận H, hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013. Theo quy định tại Điều 82, Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 thì đất thu hồi trong trường hợp quy định tại điểm d khoản1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 thì không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất. Do vậy, nội dung khiếu nại này của Công ty S là không có cơ sở.

Khi ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024, Giám đốc Sở đã tuân thủ trình tự, thủ tục, thẩm quyền giải quyết khiếu nại theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung trên, người bị kiện đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty S.

Tại Văn bản số 2952/UBND-NC ngày 24/11/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan – Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày:

Ngày 21/6/2006, Ủy ban nhân dân thành thành phố H ban hành Quyết định số 1348/QĐ-UB về việc thu hồi Quyết định số 3421/QĐ-UB ngày 01/12/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho Công ty TNHH B1 thuê tại phường H, quận H.

Ngày 05/10/2007, Uỷ ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 cho Công ty S để thực hiện Dự án đầu tư xưởng sửa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí tại phường H, quận H; diện tích sử dụng đất là 4.943,6 m^2; tổng vốn đầu tư là 10.302.000.000 đồng; thời hạn thực hiện dự án là 50 năm kế từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Về quy hoạch: Theo Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 của Sở Xây dựng có nêu: Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty Cổ phần S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015.

Tuy nhiên, việc cho thuê đất phải phù hợp với quy hoạch và dự án đầu tư. Việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với Công ty Cổ phần S *(từ ngày 05/10/2007)* là trước thời điểm Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009.

Căn cứ Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 và ý kiến của Sở Xây dựng, dự án của Công ty Cổ phần S không phù hợp quy hoạch. Sở T đã đề xuất Uỷ ban nhân dân thành phố cho Công ty Cổ phần S thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xưởng sửa chữa máy thủy, bộ và gia công cơ khí tại phường H, quận H với thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Uỷ ban nhân dân thành phố.

Ngày 30/12/2010, Sở T có Tờ trình số 508/TTr-STN&MT trình Uỷ ban nhân dân thành phố về việc cho Công ty S thuê đất tại phường H, quận H. Ngày 19/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và cho phép Công ty Cổ phần S thuê đất tại phường H, quận H; thời hạn sử dụng 05 năm. Sở T ký Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 26/6/2012 với Công ty Cổ phần S với thời hạn sử dụng 05 năm *(kể từ 19/5/2011 đến 19/5/2016)*.

Như vậy, Công ty Cổ phần S khiếu nại thời gian ký hợp đồng thuê đất của Sở T không phù hợp với thời gian ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 ngày 05/10/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố H là không có cơ sở.

Theo quy tại Điều 1 Quyết định số 745/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của Uỷ ban nhân dân thành phố về việc thu hồi đất và cho phép Công ty Cổ phần S thuê đất tại phường H, quận H có ghi *"Thu hồi 4.943,6 m^2 đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn phường H, quận H đang thuộc quyền quản lý của Trung tâm*

phát triển quỹ đất - Sở T (quản lý theo Quyết định giao đất số 1348/QĐ-UBND ngày 21/6/2006 của Uỷ ban nhân dân thành phố) để sử dụng vào các mục đích sau:

1. Trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch chi tiết phường H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, cho phép Công ty Cổ phần S thuê 4.696 m^2 đất trong diện tích đất thu hồi tại khoản 1 trên để làm Xưởng sửa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí theo đúng hiện trạng công trình trên đất vào thời điểm Quyết định cho thuê đất.

Theo quy định tại Điều 41 Luật Đất đai năm 2003 quy định việc thu hồi đất và quản lý quỹ đất đã thu hồi:

"1. Nhà nước quyết định thu hồi đất và giao đất cho tổ chức phát triển quỹ đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thành lập để thực hiện việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và trực tiếp quản lý quỹ đất đã thu hồi đối với trường hợp sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư".

Tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 quy định:

"3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản, làm muối; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm".

Sở Xây dựng đã có Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 nêu rõ: *Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty Cổ phần S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015.*

Như vậy, Sở T căn cứ Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 của Uỷ ban nhân dân thành phố và ý kiến của Sở Xây dựng theo đó khu đất của Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời hạn thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015 là đúng. Khiếu nại của Công ty Cổ phần S đối với nội dung Sở T xác định chưa đúng loại đất của Công ty S là không có cơ sở.

Ngày 23/11/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 3371/QĐ-UBND về việc thu hồi đất Công ty Cổ phần S tại phường H, quận H, thu hồi diện tích 4.696.0m^2 hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013. Đối với diện tích đất bị thu hồi do hết thời hạn sử dụng đất thì không được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

Theo quy định tại Điều 82, 92 Luật Đất đai năm 2013, đất thu hồi trong trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 thì không được bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

Như vậy, nội dung Công ty S cho rằng chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất là không có cơ sở.

Do vậy, Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị Toà án bác yêu cầu của người khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Công ty S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Công ty S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữ nguyên lời trình bày, lập luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

Đại diện Viện Kiểm sát thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Luật Tố tụng Hành chính. Các đương sự cơ bản đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Luật Tố tụng Hành chính.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án; lời trình bày của các đương sự không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện nên căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện. Công ty S phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Người khởi kiện khiếu kiện quyết định giải quyết khiếu nại nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại Điều 30, khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 07/02/2025 người khởi kiện nộp đơn khởi kiện đề nghị tuyên huỷ: Quyết định số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S (lần đầu). Người khởi kiện nộp đơn khởi kiện trong thời hạn quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 của Luật Tố tụng Hành chính nên Toà án thụ lý, giải quyết yêu cầu của người khởi kiện.

[3] Tại phiên tòa, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đề nghị xét xử vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Luật Tố tụng hành chính.

- Về yêu cầu của người khởi kiện:

[4] Về nguồn gốc diện tích đất Công ty S thuê: Ngày 21/6/2006, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 1348/QĐ-UB về việc thu hồi Quyết định số 3421/QD-UB ngày 01/12/2004 của Uỷ ban nhân dân thành phố về việc giao đất cho Công ty TNHH B1 thuê tại phường H, quận H. Ngày 05/10/2007, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000109 cho Công ty S để thực hiện Dự án: Xưởng sửa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí tại khu A, phường H, quận H; diện tích đất dự kiến sử dụng: 4.934,6m^2; tổng vốn đầu tư: 10.302.000.000 đồng; thời hạn thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

[5] Ngày 26/6/2012, Ủy ban nhân dân thành phố H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người sử dụng đất: Công ty Cổ phần S đối với thửa đất: không ghi số, tờ bản đồ số "00", diện tích: 4.696m^2, địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; mục đích sử dụng: Xây dựng xưởng sữa chữa máy thuỷ, bộ và gia công cơ khí; thời hạn sử dụng: 05 năm kể từ ngày 19/5/2011 đến ngày 19/5/2016; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ghi chú: Công ty S có trách nhiệm sử dụng đất đúng hiện trạng công trình trên đất theo biên bản kiểm tra hiện trạng do Sở T lập ngày 10/6/2011.

[6.1] Tại Công văn số 1811/SXD-QLQH ngày 05/11/2010 của Sở Xây dựng nêu: Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015. Ngày 30/12/2010, Sở T có Tờ trình số 508/TTr-STN&MT trình Uỷ ban nhân dân thành phố về việc cho Công ty S thuê đất tại phường H, quận H, trong đó có nội dung: Sở Xây dựng đã cấp Chứng chỉ quy hoạch số 18/CCQH ngày 20/01/2005 cho Công ty S quy mô sử dụng đất: 4.943,6m^2. Ngày 05/11/2010, Sở Xây dựng có Công văn số 1811/SXD-QLQH nêu theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H đã được Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009, khu đất Công ty S đang sử dụng được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga metro ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015.

[6.2] Ngày 19/5/2011, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 745/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và cho phép Công ty S thuê đất tại phường H, quận H. Ngày 26/6/2012, Ủy ban nhân dân thành phố H (bên cho thuê đất) và Công ty S (bên thuê đất) ký Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ. Theo đó, diện tích đất thuê là 4.696m^2 tại phường H, quận H để xây dựng xưởng sửa chữa máy thuỷ bộ và gia công cơ khí; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 19/5/2011 đến ngày 19/5/2016; việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất; bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

[7] Ngày 23/11/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định số 3371/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất 4.696m^2 do Công ty S sử dụng bằng hình thức thuê vì hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất theo quy

định. Đến ngày 21/02/2023, Ủy ban nhân dân quận H ban hành Quyết định số 263/QĐ-CT về việc cưỡng chế thu hồi đất do Công ty S không chấp hành Quyết định thu hồi đất số 3371/QĐ-UBND.

[8.1] Ngày 04/7/2024, Công ty S có Văn bản số 01/CV-Toan Thang gửi Ủy ban nhân dân thành phố H về việc kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố H ra quyết định điều chỉnh thời hạn thuê đất và ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất để điều chỉnh thời hạn thuê đất theo thời hạn của dự án đầu tư. Ngày 13/9/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H ban hành Văn bản số 4519/STNMT-QLĐĐ trả lời kiến nghị của Công ty S. Theo đó, không chấp nhận đề nghị của Công ty S và đề nghị công ty chấp hành quyết định thu hồi đất, bàn giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận H quản lý theo quyết định của Uỷ ban nhân dân thành phố. Không đồng ý với nội dung Văn bản số 4519/STNMT-QLĐĐ, ngày 05/11/2024 Công ty S khiếu nại toàn bộ nội dung Văn bản số 4519/STNMT-QLĐĐ ngày 13/9/2024.

[8.2] Giải quyết khiếu nại của Công ty S, ngày 24/12/2024, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đã ban hành Quyết định số 495/QĐ-STNMT về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S (lần đầu). Theo đó, đã quyết định giữ nguyên nội dung Văn bản số 4159 STNMT-QLĐĐ ngày 13/9/2024 của Sở T.

[9.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy rằng: Diện tích đất 4.696m^2, địa chỉ: phường H, quận H, thành phố Hải Phòng, Công ty S được sử dụng qua hình thức thuê của nhà nước; thời hạn thuê là 05 năm. Tại thời điểm Công ty S ký Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố H ngày 26/6/2012 thì Ủy ban nhân dân thành phố H đã phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009 diện tích đất cho Công ty S thuê được quy hoạch là đất cây xanh, bãi đỗ xe, ga M ngầm, hành lang đường điện cao thế 110KV và đường giao thông, thời gian thực hiện phân kỳ đầu tư xây dựng theo quy hoạch là trong giai đoạn 2010-2015. Tại Tờ trình số 508/TTr-STN&MT ngày 30/12/2010 của Sở T trình Ủy ban nhân dân thành phố H về việc cho Công ty S thuê diện tích đất 4.696m^2 đã nêu rõ về việc diện tích đất này đã nằm trong quy hoạch nêu trên. Công ty S cũng đã tự nguyện ký Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ ngày 26/6/2012 với thời hạn 05 năm. Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với Công ty S - ngày 05/10/2007 thì Ủy ban nhân dân thành phố H chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phường H, quận H (Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 30/9/2009). Do đó, việc Ủy ban nhân dân thành phố H cho Công ty S thuê đất trong thời hạn 05 năm và ban hành Quyết định số 3371/QĐ-UBND ngày 23/11/2021 về việc thu hồi đất của Công ty S do hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được gia hạn sử dụng đất (do đất đã có quy hoạch sử dụng vào mục đích khác) là đúng với quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65, các Điều 82, 92 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 41, khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003 nên Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H là có cơ sở, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S về việc: Tuyên huỷ Quyết định số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) về việc giải

quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S (lần đầu) theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính.

[9.2] Quyết định về việc giải quyết khiếu nại lần đầu đối với Công ty Cổ phần S của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H đã tuân thủ về trình tự, thủ tục, thời hạn, thẩm quyền, hình thức, theo đúng quy định tại các Điều 4, 5, 17, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 của Luật Khiếu nại năm 2011.

[9.3] Về yêu cầu của Công ty S: Kiến nghị những người bị kiện khi giải quyết yêu cầu của người khởi kiện thì xác định thời hạn thuê đất đúng với thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư là 50 năm (2007-2057). Từ đó các bên tiến hành ký bổ sung phụ lục hợp đồng thuê đất, điều chỉnh thời hạn phù hợp thời hạn đầu tư 50 năm (2007-2057) đúng với quy định pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai. Đối với yêu cầu này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nên Toà án không thụ lý giải quyết và đã nêu tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 53/2025/TLST-HC ngày 28/5/2025.

[10] Về án phí: Công ty S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp theo quy định tại các Điều 347, Điều 348 của Luật Tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 30, Điều 31 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, khoản 4 Điều 32, điểm a khoản 3 Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính;

Căn cứ vào Điều 41, khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 65, các Điều 82, 92 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 4, 5, 17, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 của Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ vào Điều 347, Điều 348 của Luật Tố tụng Hành chính; khoản 1 Điều 30, Điều 31 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Công ty Cổ phần S về việc:

Huỷ Quyết định số 495/QĐ-STNMT ngày 24/12/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H) về việc giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần S (lần đầu).

2. Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001313 ngày 23/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng). Công ty Cổ phần S đã nộp đủ án phí hành chính sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo lên Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân Tối cao đặt tại Hà Nội.

Trong thời hạn 15 ngày (Mười lăm ngày), kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp pháp, đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo lên Tòa Phúc thẩm Toà án nhân dân Tối cao đặt tại Hà Nội.

Nơi nhận:
- Người khởi kiện;
- Người bị kiện;
- UBNDTP. Hải Phòng;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- Thi hành án dân sự TP. Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Minh Phương