

Bản án số: 26/2024/HC-ST

Ngày: 04/9/2024

V/v “*Khiếu kiện quyết định hành chính
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Đặng Phi Long

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Xuân Lập;

2. Bà Ngô Thị Thư.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Dung - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:*** Bà
Lò Thị Hoa- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLST-HC ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1099/2024/QĐST-HC ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1341/2024/QĐST-HC ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện:

- Ông Đỗ Trọng N. Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

- Ông Hoàng Công T. Địa chỉ: Tổ 7, Phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Ma Ngọc Mạnh L.
Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 091, phố X, tổ 4, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Ngọc L - Chức vụ: Chủ tịch Ủy
UBND thị xã S.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D - Chức vụ: Phó Chủ tịch
UBND thị xã S. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng V

Địa chỉ: Số 198 đường Trần Quang K, phường, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo quyền: Ông Đặng Việt H- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng V - Chi nhánh Lào Cai.

Địa chỉ: Số nhà 052 đường H, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đình N - Trưởng phòng khách hàng - Ngân hàng V - Chi nhánh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

- Bà Vũ Thị Hồng T. Địa chỉ: Tổ 2, phường C, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

- Bà Đặng Thị T1. Địa chỉ: Số nhà 011, đường Nguyễn Thị Đ, Phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Hồng T và bà Đặng Thị T1: Ông Ma Ngọc Mạnh L. Địa chỉ: Tổ 1, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người khởi kiện trình bày:

Ngày 08/01/2021, ông Lý A C và bà Lò Thị M được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số CP 198491; thửa đất số 01, mảnh trích đo địa chính số: TĐ 20 - 2020 (472 407 - 9 -A); địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố số 3, phường C, thị xã S, tỉnh Lào Cai; diện tích: 9.766,7m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng: đến ngày 01/7/1964. Nguồn gốc diện tích đất trên là do gia đình ông C khai phá từ năm 1990 và sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp. Do không có nhu cầu sử dụng nữa nên sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông Lý A C và bà Lò Thị M chuyển nhượng cho ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T. Ngày 26/01/2021 ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp GCNQSDĐ số CX 284851, CX 284852, số vào sổ cấp GCN: 00064; diện tích: 9.766,7m²

Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, do có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đầu tháng 5 năm 2021 ông N và ông T đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ sang đất ở.

Ngày 27/5/2021 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 78/QĐ – UBND về việc cho phép ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị.

Ngày 08/6/2021 ông N, ông T được UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ số DC 230023 và DC 230024, số vào sổ cấp GCN: CH 00082, diện tích: 9.766,7m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp GCNQSDĐ, ông N và ông T đã xây dựng một số hạng mục để thực hiện phương án: Sản xuất nông nghiệp hữu cơ gắn với du lịch tại phường C theo hướng đảm bảo phù hợp với chủ trương phát triển kinh tế của Quốc gia và của tỉnh Lào Cai, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, tạo công ăn việc làm cho người dân địa phương, thu hút các nhà đầu tư và khách du lịch đến với Sa Pa, (Phương án đã được Ủy ban nhân dân thị xã S phê duyệt tại Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 02/3/2021). Để thực hiện dự án trên, ông N và ông T đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng V để vay một khoản tiền lớn, phục vụ cho dự án.

Ngày 22/3/2023 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 526/QĐ - UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ - UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T.

Lý do hủy bỏ: Cấp GCNQSDĐ chưa đảm bảo theo khoản 2 Điều 158 Luật đất đai năm 2013.

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã S đã được Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số: 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018, kế hoạch sử dụng đất năm 2020 được phê duyệt tại Quyết định số: 1704/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai thì diện tích đất chuyển mục đích sử dụng của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N được xác định là đất ở tại đô thị quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10; khoản 1 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013, không phải đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 và Điều 158 Luật đất đai năm 2013.

Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã S căn cứ vào khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai để hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T.

Ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Quyết định số 526/QĐ - UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S về việc

hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ - UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân thị xã S, trình bày:

** Về việc hủy quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N:*

Theo Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện tại thị xã S, giai đoạn 2017-2021.

Thửa đất của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch năm 2020 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2020) và yêu cầu “*thu hồi Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích đất ở đã cấp, thoái trả tiền sử dụng đất cho người dân, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất ban đầu cho người dân*”.

Đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T thì vị trí thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất có 6.199m²/9.766,7m² thuộc Khu Danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa đã được Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch xếp hạng di tích Quốc gia tại Quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 18/10/2013, UBND thị xã S quyết định chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm và không có văn bản chấp thuận của Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch. Mặc dù trước đó UBND thị xã S đã có văn bản xin ý kiến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Tại văn bản số 606/SVHTTDL-QLDSVH ngày 21/5/2021 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch gửi UBND thị xã S, trong đó có nêu: “*Di tích thắng cảnh Ruộng bậc thang SaPa là di tích cấp Quốc gia, do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng (tại Quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 18/10/2013). Do vậy, đề nghị UBND thị xã S lưu ý quy định tại khoản 2 Điều 158 của Luật Đất đai năm 2013...*), tuy nhiên UBND thị xã S không nghiên cứu, xem xét để thực hiện đảm bảo đúng quy định, mà vẫn quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 52, khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai 2013.

Theo kết luận thanh tra của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã S đã ban hành Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S về việc hủy bỏ toàn bộ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của Ủy ban

nhân dân thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T.

**Quá trình cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:*

Ngày 02/3/2021, UBND thị xã S nhận được hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N và giao phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu, giải quyết.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan thẩm định là phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra hiện trạng; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa đất ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N xin chuyển mục đích sử dụng đất. Theo kết quả kiểm tra của phòng Tài nguyên và Môi trường, thửa đất ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N xin chuyển mục đích sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã S đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 10/6/2020. Thửa đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc quyết định thu hồi đất.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 195/TTr-TNMT ngày 25/5/2021 trình UBND thị xã S đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường, ngày 27/5/2021 UBND thị xã S đã ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013, tại thời điểm giải quyết hồ sơ, theo xác định của phòng Tài nguyên và Môi trường thửa đất ông T và ông N xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm nên có đủ căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện tại thị xã S, giai đoạn 2017-2021 đã xác định thửa đất của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N không đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, do thửa đất không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch năm 2020 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2020). UBND thị xã S,

phòng Tài nguyên và Môi trường đã thống nhất với nội dung kết luận thanh tra, không có phản ánh kiến nghị gì khác.

Vì vậy, việc UBND thị xã S ban Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S, về việc hủy bỏ toàn bộ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T là phù hợp với quy định của pháp luật

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V trình bày:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/SP/BDS/97 ngày 01/07/2021 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng V - Chi nhánh Lào Cai (Ngân hàng VCB) với bên thế chấp là ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T đáp ứng đầy đủ điều kiện thế chấp tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Q tỉnh Lào Cai ngày 01/7/2021 và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S ngày 01/7/2021. Như vậy, Hợp đồng thế chấp tuân thủ quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. UBND thị xã S ban hành Quyết định số 526/QĐ - UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ - UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T là không đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất của ông N và ông T đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Thửa đất ông N và ông T chuyển mục đích được xác định không phải là đất có di tích lịch sử- văn hóa, danh lam thắng cảnh và quy hoạch bảo tồn danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa chưa được phê duyệt quy hoạch và công bố quy hoạch nên quyết định 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 là không có căn cứ.

UBND thị xã S không ban hành quyết định thu hồi GCNQSDĐ đã cấp mà ban hành thông báo thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông T và ông N là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Ngoài ra pháp luật quy định hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu khi GCNQSDĐ bị thu hồi, hủy bỏ theo Án lệ số 36/2020/AL1 về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi GCNQSDĐ bị thu hồi, hủy bỏ được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 và được

công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 05/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Từ các căn cứ trên, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện về việc hủy Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/03/2023 của UBND thị xã S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng T và bà Đặng Thị T1 nhất trí với quan điểm và yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện. Đề nghị Tòa án hủy Quyết định số 526/QĐ - UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại. Tuy nhiên không tiến hành đối thoại được do người bị kiện vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị không tiến hành đối thoại.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đối với Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng hành chính đảm bảo đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính: Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện

- Hủy Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S; Hủy Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 và Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S.

Tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quyền khởi kiện của ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T:

Ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S về việc hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ – UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T. Đây là quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, ông T, là đối tượng khởi kiện vụ án hành

chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 30, 32 Luật tổ tụng hành chính. Vụ án được khởi kiện trong thời hiệu quy định tại Điều 116 Luật tổ tụng hành chính.

Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của UBND thị xã S Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 và Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T. Đây là các quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, vì vậy cần phải xem xét tính hợp pháp của các quyết định hành chính nêu trên.

[2] Xét tính hợp pháp của quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S.

[2.1] Về thẩm quyền: Căn cứ Điều 59 Luật đất đai năm 2013 thì UBND thị xã S ban hành quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về trình tự thủ tục ban hành quyết định:

Ngày 12/3/2021 ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T nộp đơn đề nghị thẩm định về nhu cầu cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S.

Ngày 19/3/2021 phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S ban hành văn bản số 92/TNMT-QLĐ về việc xin ý kiến về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất gửi phòng quản lý đô thị thị xã S.

Ngày 24/3/2021 phòng quản lý đô thị thị xã S ban hành văn bản số 104/QLĐT-XD về việc cung cấp thông tin quy hoạch và quy chế đô thị 2012 liên quan đến thửa đất có GCNQSDĐ số CX 284851, CX 284852 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 26/01/2021.

Ngày 14/5/2021 UBND thị xã S ban hành văn bản số 1376/UBND-TNMT về việc xin ý kiến về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông N, ông T gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai và Sở văn hóa thể thao và du lịch tỉnh Lào Cai.

Ngày 20/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai ban hành văn bản số 1266/STNMT-CCĐ về việc phúc đáp văn bản số 1376/UBND-TNMT ngày 14/5/2021 của UBND thị xã S.

Ngày 21/5/2021 Sở văn hóa thể thao và Du lịch tỉnh Lào Cai ban hành văn bản số 606/SVHTTDL-QLDSVH về việc phúc đáp văn bản số 1376/UBND-TNMT ngày 14/5/2021 của UBND thị xã S.

Ngày 25/5/2021 phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã S ban hành tờ trình số 193/TTr-TNMT về việc đề nghị phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất của ông Đỗ Trọng N, Hoàng Công T.

Ngày 27/5/2021 UBND thị xã S ban hành quyết định số 78/QĐ-UBND về việc cho phép ông Đỗ Trọng N, Hoàng Công T chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 9.766,7m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị.

Ngày 28/5/2021 Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S ban hành phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T.

Ngày 31/5/2021 Chi cục thuế thị xã S ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất. Cùng ngày ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Ngày 08/6/2021 ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T được UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230023, DC 230024 số vào sổ GCN: 00082, diện tích 9.766,7m², mục đích sử dụng đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài.

Như vậy, UBND thị xã S ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230024, DC 230023 số vào sổ GCN: 00082 cho ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T là đúng theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 37; khoản 2 Điều 69; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 15 Điều 6 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT của Bộ tài nguyên và Môi trường.

[2.3] Về nội dung: Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 có nội dung như sau: *“Cho phép ông Hoàng Công T ... và ông Đỗ Trọng N ... được chuyển mục đích sử dụng thửa đất đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CX 284851 và CX 284852 ngày 26/01/2021, cụ thể như sau:*

1. Vị trí, địa điểm thửa đất cho phép chuyển mục đích: Tại tổ 3, phường C, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Ranh giới thửa đất được xác định theo thửa đất số 01; Mảnh trích đo địa chính số: TĐ 20-2020 (472 407-9-A). Ranh giới thửa đất được xác định theo sơ đồ kèm theo.

2. Diện tích xin phép chuyển mục đích: 9.766,7m².

3. Loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

4. Loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

5. Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng: Lâu dài

6. *Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định hiện hành....”*.

Điều 52 Luật đất đai năm 2013 quy định về căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: “1. *Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.* 2. *Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”*.

Tại thời điểm UBND thị xã S cho phép ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N chuyển mục đích sử dụng đất là ngày 27/5/2021, UBND thị xã S áp dụng kế hoạch sử dụng đất năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 là đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của các bên đương sự, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai, tổ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai đã lồng ghép diện tích 9.766,7m² thuộc thửa đất số 01; Mảnh trích đo địa chính số TĐ 20-2020 (472 407-9-A) lên bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã S được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại quyết định số 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 và bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã S được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt theo quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 thì toàn bộ diện tích đất 9.766,7m² nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở đô thị.

Lồng ghép diện tích đất 9.766,7m² thuộc thửa đất số 01; Mảnh trích đo địa chính số TĐ 20-2020 (472 407-9-A) lên bản đồ khu vực khoanh vùng bảo vệ I và II di tích danh thắng ruộng bậc thang Sa Pa theo quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 18/10/2013 của Bộ văn hóa thể thao và Du lịch về việc xếp hạng di tích quốc gia, có 6.355,9m² trong khu bảo vệ II của di tích danh thắng cấp quốc gia ruộng bậc thang Sa Pa, có 3.410,8m² nằm ngoài bản đồ di tích danh thắng cấp quốc gia ruộng bậc thang Sa Pa.

Xét thấy: Trước khi UBND thị xã S ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021, ngày 14/5/2021 UBND thị xã S đã có Văn bản số 1376/UBND-TNMT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Văn hóa thể thao và du lịch xin ý kiến về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N (BL 203-205) với nội dung: “*Theo Quyết định 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 18/10/2013 của Bộ Văn hóa, thể thao và Du lịch về việc xếp hạng di tích lịch sử Quốc gia đối với danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa. Vị trí thửa đất nằm trong khoanh vùng bảo vệ II của di tích danh thắng Quốc gia ruộng bậc thang Sa Pa, như vậy có đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng*

cây hàng năm khác sang đất ở đô thị không?; Thửa đất có diện tích 9.766,7m² đất trồng cây hàng năm khác chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tại đô thị phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, tuy nhiên với diện tích lớn như trên có đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở cho hộ gia đình cá nhân không”.

Ngày 20/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai ban hành văn bản số 1266/STNMT-CCĐ phúc đáp văn bản số 1376/UBND-TNMT ngày 14/5/2021 của UBND thị xã S, trong đó có nội dung: *“Tại Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đất đai không có quy định về giới hạn diện tích chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân”* (BL: 206-207).

Ngày 21/5/2021 Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch ban hành văn bản số 606/SVHTTDL-QLDSVH gửi UBND thị xã S, nội dung: *“Di tích thắng cảnh Rộng bậc thang SaPa là di tích cấp Quốc gia, do Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xếp hạng (tại Quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL ngày 18/10/2013). Do vậy, đề nghị UBND thị xã S lưu ý quy định tại khoản 2 Điều 158 của Luật Đất đai năm 2013...)(BL: 208-209).*

Khoản 2 Điều 158 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Trong trường hợp đặc biệt cần thiết phải sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh vào mục đích khác thì việc chuyển mục đích phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định xếp hạng đối với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đó”.*

Theo quy định của Luật quy hoạch tại Điều 7 quy định như sau: Trình tự trong hoạt động quy hoạch bao gồm 05 bước: (1) Lập quy hoạch (Lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch; Tổ chức lập quy hoạch); (2) Thẩm định quy hoạch; (3) Quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch; (4) Công bố quy hoạch; (5) Thực hiện quy hoạch.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 18/10/2013 Bộ văn hóa thể thao và Du lịch ban hành quyết định số 3578/QĐ-BVHTTDL về việc xếp hạng di tích quốc gia. Nội dung: *“Xếp hạng di tích Quốc gia: Danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa, xã Lao Chải, xã Tả Van, xã Hầu Thào huyện Sa Pa, tỉnh Lào Cai”.* Di tích được khoanh vùng bảo vệ khu vực I và II nằm ở 3 xã, phường tổng diện tích 729,99 ha, trong đó bao gồm đất ở, đất lúa, đất trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất... Khu vực bảo vệ I là khu vực nguyên trạng về mặt bằng và không gian, khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp với khu vực bảo vệ I. Diện tích 9.766,7m² là đất trồng cây hàng năm khác nằm trong

khu vực bảo vệ II. Nguồn gốc là của hộ ông Lý A C và bà Lò Thị M khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1990 không tranh chấp.

Ngày 09/3/2016 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 642/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị du lịch Sa Pa đến năm 2030. Ngày 25/5/2018 UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 12/2018/QĐ-UBND về việc ban hành quy định quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Ngày 11/12/2019 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 4180/QĐ-UBND về việc giao danh mục lập quy hoạch bảo tồn danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa; Đến ngày 23/9/2021 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 3430/QĐ-UBND thay thế quyết định số 4180/QĐ-UBND; Ngày 12/9/2022 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 2683/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa; Ngày 30/9/2022 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 2206/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giao danh mục lập quy hoạch bảo tồn danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa; Ngày 23/4/2023 Chủ tịch UBND tỉnh Lào Cai ban hành quyết định số 950/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giao danh mục lập quy hoạch.

Như vậy, quy hoạch bảo tồn danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa tại thời điểm UBND thị xã S ban hành quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mới chỉ đang được thực hiện ở bước (1) của trình tự hoạt động quy hoạch theo quy định tại Điều 7 Luật Quy hoạch. Do đó thời điểm ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T được UBND thị xã S ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị thì thửa đất số 01; Mảnh trích đo địa chính số TĐ 20-2020 (472 407-9-A), diện tích 9,766,7m² không nằm trong dự án đã được phê duyệt quy hoạch, công bố quy hoạch. Căn cứ khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai quy định như sau: *“Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*. Thửa đất của ông N, ông T đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất chưa nằm trong quy hoạch dự án nào đã được phê duyệt, công bố, nên được thực hiện đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra để giải quyết khó khăn, vướng mắc, ngày 21/12/2022 UBND thị xã S đã có văn bản số 4066/UBND-TNMT gửi Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch xin ý kiến về hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất nằm trong khu vực khoanh vùng

bảo vệ danh lam thắng cảnh ruộng bậc thang Sa Pa. Ngày 10/01/2023 Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch ban hành văn bản số 74/BVHTTDL-DSVH gửi Sở Văn hóa, thể thao và du lịch tỉnh Lào Cai, nội dung: “*Luật Di sản văn hóa chỉ quy định khu vực bảo vệ của di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh... không quy định việc chuyển mục đích sử dụng đất... Sở Văn hóa, thể thao và du lịch có trách nhiệm tham mưu cho UBND tỉnh Lào Cai căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan, trên cơ sở đảm bảo giữ yếu tố gốc cũng như cảnh quan thiên nhiên về môi trường- sinh thái của ruộng bậc thang Sa Pa... ”.*

Như vậy có cơ sở khẳng định: Thửa đất số 01; Mảnh trích đo địa chính số TĐ 20-2020 (472 407-9-A), diện tích 9,766,7m² của ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T đề nghị chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở đô thị và tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích đất trên chưa phải là đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh nên không phải thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 158 của Luật Đất đai năm 2013.

Vì vậy, UBND thị xã Sa Pa ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230024, DC 230023 số vào sổ GCN: 00082 cho ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét tính hợp pháp của Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 và Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 của UBND thị xã S:

[3.1] Về thẩm quyền ban hành quyết định: Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 do UBND thị xã S ban hành, nên việc UBND thị xã S ban hành Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 và Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 526/QĐ-UBND là đúng quy định.

[3.2] Về nội dung Quyết định số 526/QĐ-UBND: Quyết định số 526/QĐ-UBND có nội dung: “*Hủy bỏ toàn bộ quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T. Lý do hủy bỏ: Cấp GCNQSDĐ chưa đảm bảo theo khoản 2 Điều 158 Luật đất đai ngày 29/11/2013 ”.*

Xét thấy: Theo giải trình của người bị kiện là UBND thị xã S tại Văn bản số 1621/UBND-TNMT ngày 23/5/2024 thì việc hủy quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N được thực hiện theo Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường,

kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện tại thị xã S, giai đoạn 2017-2021. Thửa đất của ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch năm 2020 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2020). Tuy nhiên Quyết định số 526/QĐ - UBND được UBND thị xã S ban hành ngày 22/3/2023. Kết luận số 1956/KL-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường của Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành ngày 12/7/2023. Như vậy việc UBND thị xã S cho rằng việc ban hành Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 căn cứ Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường là không có cơ sở.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đều khẳng định: Tại thời điểm giải quyết hồ sơ, thửa đất ông T và ông N xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm nên có đủ căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, như đã phân tích tại mục [2], UBND thị xã Sa Pa ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T là đúng quy định của pháp luật nên việc UBND thị xã S ban hành Quyết định số 526/QĐ - UBND ngày 22/3/2023 hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 là không có cơ sở.

[3.3] Về nội dung quyết định số 3119/QĐ-UBND: Quyết định số 3119/QĐ-UBND có nội dung: *“Điều chỉnh , bổ sung Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S về việc hủy bỏ toàn bộ Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021, cụ thể như sau:*

- Nội dung đã ban hành:

Lý do hủy bỏ: Cấp GCNQSDĐ chưa đảm bảo theo khoản 2 Điều 158 Luật đất đai ngày 29/11/2013”.

- Nội dung điều chỉnh, bổ sung: Lý do hủy bỏ: Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 52, Khoản 2 Điều 158 Luật đất đai ngày 29/11/2012 và Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và Môi trường”.

Điều 52 Luật đất đai quy định: *“Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất*

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

Điều 6 Thông tư 30/20214/TT-BTNMT quy định về Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm: Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản xác minh thực địa; Bản sao bản thuyết minh dự án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt...; Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất; Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Xét thấy: Ngày 22/3/2023 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 526/QĐ-UBND, đến ngày 19/9/2023 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3119/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 22/3/2023, nội dung điều chỉnh bổ sung cho lý do hủy bỏ bổ sung thêm Điều 52 và Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường là không có cơ sở. Mặt khác, như đã phân tích tại mục [2] và mục [3.2], về trình tự thủ tục và nội dung ban hành quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S là đúng quy định nên việc UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3119/QĐ-UBND là không có căn cứ.

[4]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S.

[4.1]. Về thẩm quyền: UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3914/QĐ-UBND là đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

[4.2]. Về nội dung: Quyết định số 3914/QĐ-UBND có nội dung: “Thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T...

- Số phát hành DC 230024 và DC 230023, do UBND thị xã S cấp ngày 08/6/2021...

- Diện tích đất: 9.766,7m²,

- Lý do thu hồi: Do chuyển mục đích chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật đất đai 2013 (đã được Sở TN&MT ban hành Kết luận Thanh tra số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023...).

Xét thấy: Tại Kết luận Thanh tra số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai nêu việc cho phép chuyển mục đích

sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T là chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 52; khoản 2 Điều 58 Luật Đất đai 2013. Yêu cầu UBND thị xã S hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp và thoái trả tiền sử dụng đất cho người dân. Tuy nhiên, như đã phân tích tại các mục [2] và [3], UBND thị xã S ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T, cấp GCNQSDĐ số DC 230024 và DC 230023 cho ông Hoàng Công T và ông Đỗ Trọng N là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy Quyết định số 3914/QĐ-UBND của UBND thị xã S ban hành là không có cơ sở.

Từ những phân tích ở trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

[5] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V:

Sau khi được cấp GCNQSDĐ vào ngày 08/6/2021, ngày 01/7/2021 ông T và ông N ký hợp đồng vay theo hạn mức với Ngân hàng V, mục đích vay để bù đắp tiền mua đất ở, tiền xây, sửa nhà. Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm cho khoản vay được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức Q, số công chứng 370.2021/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2021. Được Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S chứng nhận việc thế chấp tại phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 01/7/2023. Như vậy có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng được bảo vệ, tránh việc làm thất thoát tài sản, gây thiệt hại cho nhà nước, nên có cơ sở chấp nhận ý kiến của Ngân hàng V.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được Tòa án chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm. Người bị kiện phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện nhận chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 14.500.000 đồng (*Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính năm 2015; 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.

1. Xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Hủy Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S về việc hủy bỏ Quyết định số 78/QĐ – UBND ngày 27/5/2021 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T.

- Hủy Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 526/QĐ – UBND ngày 22/3/2023 của UBND thị xã S.

- Hủy Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đỗ Trọng N và ông Hoàng Công T.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Về án phí: Người khởi kiện ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T không phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm, hoàn trả cho ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000050 ngày 21/3/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

UBND thị xã S phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Người khởi kiện là ông Đỗ Trọng N, ông Hoàng Công T phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 14.500.000 đồng (*Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng*). Xác nhận ông T, ông N đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- Cục THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- UBND tỉnh Lào Cai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Phi Long

