

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ**

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

Bản án số: 40/2024/HC-ST

Ngày: 06/9/2024

V/v khiếu kiện “*Yêu cầu
hủy quyết định hành chính*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc A

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt D

Ông Huỳnh H

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy D - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tú A - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Đ xét xử trực tuyến sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2024/TLST-HC ngày 03 tháng 05 năm 2024 và Thụ lý bổ sung số 12A/2024/TLST-HC ngày 31 tháng 7 năm 2024 về việc khiếu kiện “*Yêu cầu hủy quyết định hành chính*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 213/2024/QĐXXST-HC ngày 16 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2024/QĐST-HC ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Tại điểm cầu trung tâm:

Người khởi kiện:* Bà **Lê Thị Thúy H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn CM, xã H, huyện HV, thành phố Đ. Có mặt.

Tại điểm cầu thành phần:

**Người bị kiện:*

- Ủy ban nhân dân huyện HV, thành phố Đ; Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện HV, huyện HV, thành phố Đ. Vắng mặt.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HV, huyện HV, thành phố Đ; Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện HV, huyện HV, thành phố Đ. Vắng mặt.

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

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Địa chỉ: Số ... TP, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ H T** – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện HV, thành phố Đ. Có mặt.

- Thanh tra thành phố Đ; Địa chỉ: Số ... TP, quận H, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị H A** – Chức vụ: Phó chánh thanh tra thành phố Đ. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo Đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người khởi kiện trình bày:**

Bà Lê Thị Thúy H đã nhận chuyển nhượng lô đất của ông Trần Nh đã được Ủy ban nhân dân huyện HV cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, cụ thể:

Ngày 06/08/2010 bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB504939, cho Thửa đất số: 1966, Tờ Bản đồ số: 09, Diện tích: 161m² (Một trăm sáu mươi một mét vuông), Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Cho người sử dụng là: Bà Lê Thị Thúy H.

Ngày 12/10/2011 UBND huyện HV ban hành quyết định sau: Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đến ngày 13/07/2012, UBND huyện HV ra quyết định thu hồi hủy bỏ như sau: Quyết định số 2691/QĐ – UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010.

Ngày 05/10/2011 UBND huyện HV ra thông báo 130/TB-UBND về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 05 xã HC, HP, HPh, HN và HK (có danh sách kèm theo trong đó có số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H).

Ngày 16/8/2017 UBND huyện HV tiếp tục ra thông báo 163/TB-UBND về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 05 xã HC, HP, HPh, HN và HK (có danh sách kèm theo trong đó có số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H).

Về ngày nhận các quyết định trên bà H trình bày như sau:

Sau nhiều lần khiếu nại được UBND huyện HV hướng dẫn khởi kiện đến Tòa án đề nghị Tòa án hủy quyết định trên. Đầu tháng 12/2023 bà H làm đơn khởi kiện và đến UBND huyện HV xin nhận các quyết định trên. UBND huyện HV đã cho bà H nhận 01 quyết định về việc thu hồi và hủy bỏ GCN QSDĐ – QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất trên, nhưng không ký xác nhận ngày

tháng nhận. Nên sau khi Tòa án thụ lý đã có hướng dẫn cho bà đi xác nhận ngày đã nhận 01 quyết định này. Bà H đã làm đơn đến UBND huyện xin xác nhận ngày nhận và vì UBND huyện HV không nhớ ngày tháng mà bà đã nhận nên đã xác nhận là đã nhận các quyết định trên vào năm 2024 việc xác nhận này đã thể hiện bà H khởi kiện yêu cầu hủy 01 quyết định này là còn thời hiệu khởi kiện. UBND huyện phải chịu trách nhiệm đối với xác nhận của mình, UBND không có ý kiến về việc xem xét thời hiệu khởi kiện đối với các quyết định này và không có ý kiến đối với việc bà H thừa nhận đã nhận 01 quyết định này vào đầu tháng 12/2023 nên việc xác nhận của UBND không gây ảnh hưởng cho việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Đối với quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Bà H đã có đơn xin nhận vào ngày 30/7/2024 nên còn thời hiệu khởi kiện.

Việc UBND ban hành các quyết định trên theo kết luận của Thanh tra nay UBND thành phố Đ và các ban ngành đã có chủ trương cho gia đình bà H được cấp lại GCNQSD đất, tuy nhiên do có vướng mắc về pháp luật nên UBND huyện không cấp lại được, UBND huyện đã có hướng dẫn đến Tòa án để yêu cầu hủy các quyết định trên nhằm trả lại quyền sử dụng đất cho dân.

Vậy bà Lê Thị Thúy H đề nghị Tòa án, HĐXX hủy các quyết định sau:

+ Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010.

Bà H xin rút yêu cầu khởi kiện đối với đề nghị hủy bỏ một phần thông báo số 130/TB-UBND Ngày 05/10/2011 và một phần của thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/08/2017 của Ủy ban nhân dân huyện HV.

Đề nghị Tòa án và HĐXX:

Có kiến nghị trong bản án: yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện HV hủy bỏ một phần Thông báo số 130 ngày 05/10/2011 và một phần Thông báo số 163 ngày 16/8/2017 của UBND huyện HV “*Về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các xã HC, HP, HN, HP và HK*” tại dòng thứ tự số 25 đối với tên bà Lê Thị Thúy H, số thửa 1966, số tờ bản đồ 9, diện tích 161m² (Một trăm sáu mươi một mét vuông) tại HC, số giấy chứng nhận BB 504939 cấp ngày 06/08/2010 số vào sổ CH 01560 trong phần danh sách các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo thông báo số 130/TB và thông báo số 163/TB-UBND trên.

*** Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện HV tại Công văn số 1883/UBND-TNMT ngày 24/6/2024 trình bày:**

Các hộ trên sử dụng đất có nguồn gốc là thửa đất số 759, tờ bản đồ số 09, xã HC (theo Bản đồ 64/CP), thuộc 65 lô thôn Q, xã HC.

Nguyên 65 lô đất tại thôn Q, xã HC đã được UBND huyện HV cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong khoảng thời gian từ năm 2006 đến 2010).

Theo Kết luận số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011 của Thanh tra thành phố thì “Đối với các trường hợp được chuyển mục đích tại các thửa đất 759, 592, 162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q, xã HC với diện tích đất lớn giao cho nhiều hộ sản xuất, không có quy hoạch đất ở nhưng UBND huyện HV cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng loạt. Trong sơ đồ kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp khi còn sử dụng mục đích trồng cây hàng năm đều chung một thửa lớn, vì vị trí ranh giới đất giữa các hộ không xác định được. Nhưng trong hồ sơ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã thể hiện vị trí sử dụng đất của từng hộ, sơ đồ đã được quy hoạch thành các lô, thể hiện diện tích từng lô, có chừa đường đi, không có sự thỏa thuận giữa các hộ về diện tích đất mở đường đi, không có thủ tục xin phép UBND huyện thu hồi để sử dụng vào mục đích đường đi. Việc xác định vị trí thửa đất của từng hộ cũng như việc xác định phần diện tích chừa lối đi của từng hộ như trên là không đủ cơ sở pháp lý. Do đó đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở không đúng qui định: đề nghị UBND huyện HV lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ 65 quyết định cho phép chuyển mục đích tại các thửa đất 759,592,162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q, xã HC, lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ các GCN QSDĐ tại các thửa đất trên”.

Thực hiện Kết luận 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011, UBND huyện đã ban hành Quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định chuyển mục đích và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ nêu trên và ban hành Thông báo số 130/TB-UBND ngày 05/10/2011; Thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/8/2017 về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các xã: HC, HP, HN, HPh và HK, cụ thể: ...

+ Đối với bà Lê Thị Thúy H:

Quyết định số 8658/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 14/5/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của UBND huyện HV về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy chứng QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/8/2010.

Ý kiến của UBND huyện HV:

UBND huyện HV hủy các Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi, hủy bỏ các GCN QSDĐ đã cấp là thực hiện đúng theo nội dung Kết luận Thanh tra số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011 của Thanh tra thành phố.

Hiện nay, UBND thành phố đã phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại thôn Q trên cơ sở các thửa đất đã chuyển mục đích sử

dụng đất trước đây. Tuy nhiên, do phát sinh nhiều nội dung vướng mắc nên đến nay vẫn chưa thực hiện được việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các hộ dân. Vì vậy, UBND huyện HV kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố xem xét giải quyết vụ việc để UBND huyện có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

****Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Đ, tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Hiện nay, UBND thành phố đã phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại thôn Q trên cơ sở các thửa đất đã chuyển mục đích sử dụng đất trước đây. Tuy nhiên, do phát sinh nhiều nội dung vướng mắc nên đến nay vẫn chưa thực hiện được việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các hộ dân. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ những quy định của pháp luật để giải quyết.

****Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Chánh Thanh tra thành phố Đ tại Văn bản số 788/TTTP-TT2 ngày 23/8/2024 trình bày:***

Tại Phần C Kết luận thanh tra có nêu:

a) Về nội dung phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện HV (cũ) và tính phù hợp với định hướng quy hoạch của thành phố.

Về việc UBND huyện không lập kế hoạch sử dụng đất chi tiết hằng năm theo trình tự thủ tục quy định mà chỉ có báo cáo tình hình sử dụng đất năm trước và kế hoạch sử dụng đất năm sau là chưa đúng quy định của pháp luật về đất đai. Do đó chưa tạo ra cơ sở pháp lý để UBND huyện quy hoạch chi tiết bố trí đất ở, giao đất, cho thuê đất cũng như chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện.

- Ngày 24/7/2003, UBND thành phố đã có Thông báo số 148/TB-VP về chủ trương quy hoạch khu đô thị Tây Nam thành phố. Ngày 6 tháng 5 năm 2004, Viện quy hoạch xây dựng Đ có Đề cương số 42/NVAQH “Về nhiệm vụ dự án khảo sát quy hoạch chung”, được Chủ tịch UBND huyện HV ký, Sở Xây dựng thẩm định và UBND thành phố phê duyệt, với phạm vi nghiên cứu quy hoạch 6.000 ha gồm 6 xã: HT, HP, HC, HX, HT và xã HPh. Đề án được triển khai theo hợp đồng được ký kết giữa Phòng Kế hoạch - Đầu tư huyện HV và Viện quy hoạch xây dựng Đ. Tuy nhiên, UBND huyện HV lại xác định các xã HPh, HC và HT là xã không thuộc khu vực phát triển đô thị, tiến hành phê duyệt các kế hoạch sử dụng đất bố trí đất ở và phê duyệt quy hoạch một số vị trí bố trí mặt bằng đất xây dựng nhà ở cho nhân dân trên địa bàn các xã trên mà không trình Sở Xây dựng và UBND thành phố xem xét là chưa thực hiện đúng chủ trương định hướng quy hoạch của thành phố.

Đối với các dự án quy hoạch khu dân cư thuộc các xã HN, HP, HK, HN, HS, HB tuy thuộc thẩm quyền của UBND huyện nhưng trong khi các xã này chưa lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết mà UBND huyện căn cứ Điều 22 của Luật đất đai, Điều 22 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ và theo đề nghị của Đoàn kiểm tra liên ngành để ban hành các quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất để bố trí đất ở và phê duyệt quy hoạch bố trí mặt

bằng đất, thu hồi giao đất cho nhân dân các xã trên xây dựng nhà ở là không đúng trình tự thủ tục lập và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b) Đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất

Trong quá trình lập thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện chưa xem xét đến tính phù hợp với quy hoạch, không xem xét đến chủ trương quy hoạch khu đô thị Tây Nam thành phố (đối với các xã HC, HT, HPh) theo Thông báo số 148/TB-VP ngày 24/7/2003 của UBND thành phố là không đúng quy định.

Việc cho phép chuyển mục đích chưa xem xét về nhu cầu cần thiết của hộ xin chuyển mục đích sang đất ở nên thực tế một số trường hợp cho chuyển mục đích một thửa đất lớn cho nhiều hộ hoặc một hộ chuyển nhiều lần mà hầu hết các khu đất được phép chuyển mục đích đều chưa sử dụng làm nhà ở, vẫn để nguyên trạng như trước khi được phép chuyển mục đích, sơ đồ thửa đất chỉ được vẽ trên giấy chứ chưa cắm mốc thực địa. Hầu hết sau khi được chuyển mục đích, các hộ đã chuyển nhượng lại cho người khác và có nhiều trường hợp đã chuyển đi chuyển lại nhiều lần. Điều đó chứng tỏ không có nhu cầu thực sự về chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở mà chủ yếu là để chuyển nhượng lại nhằm thu lợi.

Đối với các trường hợp được chuyển mục đích tại các thửa đất 759, 592, 162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q, xã HC với diện tích đất lớn, giao cho nhiều hộ sản xuất, không có quy hoạch đất ở nhưng UBND huyện cho chuyển đất ở đồng loạt. Trong sơ đồ kèm theo GCN QSDĐ cấp khi còn sử dụng mục đích đất trồng cây hàng năm đều chung một thửa lớn vì vị trí, ranh giới đất giữa các hộ không xác định được. Nhưng trong hồ sơ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã thể hiện vị trí sử dụng đất của từng hộ, sơ đồ đã được quy hoạch thành các lô, thể hiện diện tích từng lô, có chừa đường đi, không có sự thỏa thuận của các hộ về diện tích đất mở đường đi, không có thủ tục xin phép UBND huyện thu hồi đất để sử dụng vào mục đích làm đường đi. Việc xác định vị trí thửa đất của từng hộ cũng như việc xác định phần diện tích chừa lối đi của từng hộ như trên là không đủ cơ sở pháp lý.

Ngoài ra, một số hồ sơ tại thửa đất 592 và 162 được chuyển mục đích vào năm 2006 có thời điểm chuyển quyền sử dụng đất trước thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng UBND huyện HV lại ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích cho người sử dụng đất cũ là không đúng trình tự, thủ tục.

Có 03 trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất vào năm 2010 mà người xin chuyển đã chết trước thời điểm 2010 nhiều năm (trường hợp ông Trần H, chết năm 1999; ông Lâm Thành K, chết năm 1999; ông Trần T chết năm 1997) nhưng UBND huyện vẫn lập thủ tục cho phép các ông trên chuyển mục đích sử dụng đất là không đúng quy định.

Tại Phần D Kết luận thanh tra kiến nghị như sau:

Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở không đúng quy định: đề nghị UBND huyện HV lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ 65 quyết định cho phép chuyển mục đích tại các thửa đất 759, 592, 162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q,

xã HC và 12 trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng sang đất ở đã nêu ở trên, lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ các GCN QSDĐ đất tại các thửa đất trên và thực hiện việc thoái trả tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định.

Từ những nội dung trên cho thấy: việc UBND huyện HV cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở đồng loạt như đã nêu tại Kết luận thanh tra là không đúng các quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003, Điều 28, Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai. Do đó, việc Thanh tra thành phố kiến nghị UBND huyện HV lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ 65 quyết định cho phép chuyển mục đích tại các thửa đất 759, 592, 162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q, xã HC và 12 trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất từ đất rừng sang đất ở đã nêu ở trên, lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ các GCN QSDĐ đất tại các thửa đất trên và thực hiện việc thoái trả tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ là phù hợp.

****Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, người khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tố tụng hành chính.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy H về việc:

+ Hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV – việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010.

Đối với yêu cầu hủy bỏ một phần thông báo số 130/TB-UBND Ngày 05/10/2011 và một phần của thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/08/2017 của Ủy ban nhân dân huyện HV, trong quá trình tố tụng bà H đã có đơn rút yêu cầu, do đó đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết; đồng thời HĐXX kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện HV hủy bỏ một phần Thông báo số 130 ngày 05/10/2011 và một phần Thông báo số 163 ngày 16/8/2017 của UBND huyện HV “Về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các xã HC, HP, HN, HPh và HK” tại dòng thứ tự số 25 đối với tên bà Lê Thị Thúy H, số thửa 1966, số tờ bản đồ 9, diện tích 161m² tại HC, số giấy chứng nhận BB 504939 cấp ngày 06/08/2010 số vào sổ CH 01560 trong phân danh sách các giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo thông báo số 130/TB và thông báo số 163/TB-UBND trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng các chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày của các bên đương sự và tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án, việc tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử cũng như các bên đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng. Sau khi nghị án thảo luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, người bị kiện Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HV, thành phố Đ; người có quyền, nghĩa vụ liên quan là Chánh thanh tra thành phố Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 157 Luật tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Sau khi xem xét và đánh giá HĐXX xét thấy: Kết luận thanh tra số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011 về việc chấp hành chính sách, pháp luật của Nhà nước về quy hoạch và quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Đ do Chánh thanh tra ký ban hành, do đó Hội đồng xét xử thay đổi và xác định lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chánh Thanh tra thành phố Đ.

1.1. Về thẩm quyền:

Bà Lê Thị Thúy H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010. Đây là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện theo quy định tại Điều 3 Luật Tố tụng hành chính và thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 30, 32 Luật Tố tụng hành chính nên Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý, giải quyết là đúng quy định.

1.2. Thời hiệu khởi kiện:

Đối với yêu cầu hủy các Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010 thì thấy: Mặc dù các quyết định được ban hành đã hơn 10 năm nhưng đến ngày 19/6/2024, UBND huyện HV mới giao quyết định trực tiếp cho bà Lê Thị Thúy H theo đơn xin nhận quyết định thu hồi và hủy bỏ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Bà Lê Thị

Thúy H là người bị tác động trực tiếp bởi các quyết định trên nên căn cứ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 02/HĐTP ngày 29/11/2011 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Tối cao và Điều 116 Luật Tố tụng hành chính thì trường hợp khởi kiện của bà H vẫn còn thời hiệu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, bà Lê Thị Thúy H yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010 và Chủ tịch UBND huyện HV đã trình bày ý kiến là hiện nay UBND thành phố đã phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại thôn Q trên cơ sở các thửa đất đã chuyển mục đích sử dụng đất trước đây. Tuy nhiên, do phát sinh nhiều nội dung vướng mắc nên đến nay vẫn chưa thực hiện được việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các hộ dân. Vì vậy, UBND huyện HV kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ xem xét giải quyết vụ việc để UBND huyện có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy H yêu cầu hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ - QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939, số vào sổ cấp CH01560 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010, thì thấy:

- Về nguồn gốc đất: Bà Lê Thị Thúy H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 759, tờ bản đồ số 09, diện tích 145m² tại xã HC từ ông Trần Nh vào ngày 27/7/2010. Ngày 06/8/2010, bà H được UBND huyện HV, thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939; số vào sổ cấp CH01560 tại thửa đất số 1966, tờ bản đồ số 09, diện tích 161m², địa chỉ: Thôn Q, xã HC, huyện HV, thành phố Đ, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 145m², đất bằng trồng cây hàng năm khác 16m², thời hạn sử dụng: lâu dài.

Theo Kết luận số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011 của Chánh Thanh tra thành phố Đ, do khi chuyển mục đích sử dụng đất chưa xem xét sự phù hợp với quy hoạch, không xem xét đến chủ trương quy hoạch Khu đô thị Tây Nam thành phố (đối với các xã HC, HT, HP) nên UBND huyện HV đã ban hành các quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số hộ dân nằm trong quy hoạch trên trong đó có hộ của bà Lê Thị Thúy H. Do đó, đã yêu cầu UBND huyện HV ban hành quyết định hủy bỏ quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và GCNQSDĐ đã cấp có sai phạm theo kết luận số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011. Thực hiện kết luận của Chánh Thanh tra thành phố Đ, UBND huyện HV đã ban hành Quyết định số 8658/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định số 309/QĐ-

UBND ngày 14/5/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Trần Nh.

Ngày 19/10/2015, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 7709/QĐ-UBND về việc phê duyệt lại Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất tại thôn Q, theo đó diện tích đất của bà H được xác định không còn nằm trong quy hoạch của dự án và xác định vị trí thửa đất của bà H hiện tại đã phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Theo chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 2093/UBND ngày 25/3/2016 đã thống nhất theo đề xuất của UBND huyện HV và Sở Tài nguyên và Môi trường thì cho phép UBND huyện HV giải quyết hồ sơ giao đất lại cho các hộ trước đây theo vị trí tương ứng mà đã được cấp giấy chứng nhận. Giao UBND huyện HV hướng dẫn các thủ tục cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện chỉ đạo trên của UBND thành phố Đ, UBND huyện HV không thực hiện được việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân vì có các vướng mắc sau:

Theo Báo cáo số 3192/BC-STNMT ngày 21/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề xuất:

Về thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013: Giao đất ở nông thôn thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất. Hiện nay phần lớn các trường hợp được giao đất lại không phải là người địa phương, không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc khu đất được giao lại cho các cá nhân: Sau khi UBND huyện HV hủy các quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì mục đích và nguồn gốc sử dụng của các thửa đất hiện tại là đất hàng năm đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP cho các cá nhân sử dụng trước đây. Như vậy các lô đất trên không phải là đất đã được nhà nước thu hồi nếu tiến hành giao đất cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ chồng lên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đã cấp dẫn đến tranh chấp khiếu kiện khiếu nại về sau.

Về việc xác định nghĩa vụ tài chính:

Theo Công văn số 3081/STNMT-CCQLĐ ngày 17/11/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ thì giá đất khi thực hiện giao đất lại cho các hộ được xác định theo giá đất năm 2010. Tuy nhiên, hiện tại Chi cục Thuế không thống nhất thu tiền sử dụng đất theo giá 2010 mà yêu cầu thu tiền sử dụng đất theo thời điểm UBND huyện ban hành Quyết định giao đất (khoảng từ năm 2018 đến năm 2020) theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính tại thời điểm sử dụng đất theo mục đích sử

dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất. Việc thu thuế theo quy định mới sẽ gây thiệt hại cho dân.

Tại Văn bản số 84/BC ngày 05/8/2021 của UBND huyện HV đã đề xuất đến UBND thành phố Đ cho phép thu hồi và hủy bỏ các quyết định thu hồi hủy bỏ do UBND huyện HV đã ban hành theo kết luận của thanh tra. Tuy nhiên vẫn chờ ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Đ cho đến nay chưa được giải quyết.

Xét thấy: Lô đất của bà H đã được UBND huyện HV cho chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này bị UBND huyện ra quyết định hủy bỏ quyết định chuyển mục đích sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo Kết luận của Thanh tra vì cho rằng lô đất của bà nằm trong quy hoạch không được cấp giấy chứng nhận. Từ năm 2015, UBND thành phố Đ đã có quy hoạch lại và xác định lô đất bà H không còn nằm trong quy hoạch và UBND thành phố Đ cho phép cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân hiện được xác định nằm ngoài quy hoạch của dự án trong đó có bà H. Tuy nhiên hiện nay do có nhiều vướng mắc của pháp luật như trên dẫn đến UBND huyện Hòa Vang không thể cấp lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là gây thiệt hại cho bà H.

Việc bà Lê Thị Thúy H bị thu hồi hủy bỏ quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do lỗi của bà vì có vi phạm về pháp luật đất đai mà bị thu hồi theo kết luận của Thanh tra cho rằng lô đất đang nằm trong quy hoạch. Và hiện nay cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận lô đất của bà không còn nằm trong quy hoạch thì đáng ra cơ quan có thẩm quyền phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy H. Tuy nhiên việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nhiều vướng mắc về các quy định của pháp luật và về tài chính có gây thiệt hại cho bà. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy H là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận để bà Lê Thị Thúy H được tiếp tục sử dụng GCNQSDĐ đã cấp trước đây và thực hiện các quyền của người sử dụng đất là phù hợp với chủ trương của UBND huyện HV đã đề xuất UBND thành phố cho hủy bỏ các quyết định thu hồi GCNQSDĐ, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kết luận của Thanh tra.

[2.3] Đối với Kết luận thanh tra số 284/KL-TTTP ngày 23/9/2011, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung: *“...Do đó, đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở không đúng qui định: đề nghị UBND huyện HV lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ 65 quyết định cho phép chuyển mục đích tại các thửa đất 759, 592, 162 tờ bản đồ số 9, tại thôn Q, xã HC, lập thủ tục thu hồi, hủy bỏ toàn bộ các GCN QSDĐ tại các thửa đất trên”* là không còn phù hợp với thực tế hiện nay. Vì vậy, cần kiến nghị Chánh Thanh tra thành phố Đ hủy bỏ đối với nội dung này, theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có cơ sở.

[2.4] Đối với Thông báo số 130/TB-UBND ngày 05/10/2011 và Thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/8/2017 của Chủ tịch UBND huyện HV về việc không giải quyết chứng thực việc đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã HC, HP, HPh, HN

và HK; trong đó có thửa số 1966, tờ bản đồ số 9, diện tích 161m² tại HC, Giấy Chứng Nhận QSDĐ - QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939, số vào sổ cấp CH01560 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010. Mặc dù người khởi kiện đã có đơn xin rút yêu cầu đối với nội dung khởi kiện này, tuy nhiên Thông báo 130/TB-UBND và Thông báo 163/TB-UBND được ban hành sau khi UBND huyện HV ban hành các Quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thúy H theo kết luận của Thanh tra nhằm ngăn chặn người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất sau khi đã bị hủy GCNQSDĐ. Vì có căn cứ hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ - QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939, số vào sổ cấp CH01560 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/8/2010 cho bà Lê Thị Thúy H có hiệu lực và người sử dụng đất phải được thực hiện các quyền của mình đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, do đó kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HV thu hồi hủy bỏ Thông báo số 130/TNMT ngày 05/10/2011 và Thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/8/2017 về việc không giải quyết, không giải quyết chứng thực đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã HC, HP, HPh, HN và HK đối với nội dung liên quan đến bà Lê Thị Thúy H tại thửa số 1966, tờ bản đồ số 9, diện tích 161m tại HC, Giấy Chứng Nhận QSDĐ - QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939, số vào sổ cấp CH01560 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010 .

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy H về việc tuyên hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010 là có cơ sở, nên chấp nhận.

Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở nên chấp nhận.

[3] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên người bị kiện UBND huyện HV, thành phố Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn số tiền tạm ứng án phí cho người khởi kiện bà Lê Thị Thúy H.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các Điều 30, 32, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 193, các Điều 196, 206, 213 của Luật Tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện tuyên hủy bỏ một phần Thông báo số 130/TNMT ngày 05/10/2011 và Thông báo số 163/TB-UBND ngày 16/8/2017 về việc không giải quyết chứng thực đăng ký thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã HC, HP, HPh, HN và HK đối với nội dung liên quan đến bà Lê Thị Thúy H có thửa số 1966, tờ bản đồ số 9, diện tích 161m² tại HC, Giấy Chứng Nhận QSDĐ - QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939, số vào sổ cấp CH01560 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy H đối với Ủy ban nhân dân huyện HV, thành phố Đ về các yêu cầu:

- Hủy Quyết định số 8658/QĐ ngày 12/10/2011 của UBND huyện HV về việc thu hồi hủy bỏ quyết định số 309/QĐ - UBND ngày 14/05/2010 của UBND huyện HV về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hủy Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 13/7/2012 của UBND huyện HV về việc thu hồi và hủy bỏ Giấy Chứng Nhận QSDĐ-QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 504939 do UBND huyện HV cấp ngày 06/08/2010.

3. Án phí hành chính sơ thẩm: 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), Ủy ban nhân dân huyện HV, thành phố Đ phải chịu.

Hoàn số tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) cho người khởi kiện bà Lê Thị Thúy H theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001450 ngày 19/4/2024 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Nơi nhận:

- VKSNDTP.Đ;
- Cục THADSTP.Đ;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Ngọc Anh

