

Bản án số: 29/2024/HC-ST

Ngày 13 - 9 - 2024.

*V/v khởi kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai và  
quyết định giải quyết khiếu nại*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Chí Thiện

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Xuân Lập

2. Bà Nguyễn Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:**  
Ông Bàn Quang Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 13/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2024/TLST-HC ngày 21/6/2024, về “*Khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai và quyết định giải quyết khiếu nại*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1455/2024/QĐST-HC ngày 28/8/2024: Giữa các đương sự:

1. **Người khởi kiện:** Anh Đỗ Quang B và chị Nguyễn Thị L

Cùng địa chỉ: Tổ 4, phường Sa P, thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh B, chị L:* Ông Ma Ngọc Mạnh L

Địa chỉ: Tổ 1, phường Sa P, thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai; Vắng mặt, Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. **Người bị kiện:**

- Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai

Địa chỉ: Số 091, Phố Xuân V, phường Sa P, thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tô Ngọc L - Chức vụ: Chủ tịch

- Chủ tịch UBND thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai

Địa chỉ: Số 091, Phố Xuân V, phường Sa P, thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai;

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai và Chủ tịch UBND thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai:* Ông Phạm Tiến D; Vắng mặt, Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Kh, phường Lý Thái T, quận Hoàn

K , thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phan Đức T - Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Sỹ M - Giám đốc Ngân hàng TMCP  
Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh Sa Pa;

*Người đại diện theo ủy quyền lại:*

- Bà Ngô Thị Thanh Th - PGĐ, chi nhánh NH TMCP Đầu tư và PT Sa P; -

Bà Nguyễn Thị T - Trưởng phòng quản lý rủi ro - Chi nhánh NH TMCP  
Đầu tư và PT Sa P ;

- Bà Nguyễn Thị Thu T - Phó giám đốc Phòng giao dịch Fansipan - Chi  
nhánh NH TMCP Đầu tư và PT Sa P;

- Bà Lưu Thu T - Phó trưởng phòng quản lý rủi ro - Chi nhánh NH TMCP  
Đầu tư và PT Sa P;

Cùng địa chỉ: Số 166, đường Thạch S, phường Sa P , thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai.

Đều vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, Người khởi kiện và Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày như sau:**

Ngày 22/02/2016, ông B , bà L được UBND huyện Sa P (nay là thị xã Sa P ), tỉnh Lào Cai, Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01, mảnh trích đo địa chính số: TĐ 120-2015 (472404-3-c) diện tích là: 84m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số phát hành: BP 252242, số vào sổ cấp GCN: 00012. Sau khi được công nhận quyền sử dụng đất, ông B , bà L sử dụng đất theo đúng mục đích đã được ghi nhận trong GCNQSDĐ. Tháng 06/2021 ông B , bà L nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đối với thửa đất trên.

Ngày 09/7/2021, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 165/QĐ - UBND Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số: 95, tờ bản đồ số: 107 có diện tích: 84m<sup>2</sup> từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị.

Ngày 03/8/2021 UBND thị xã Sa P cấp GCNQSDĐ số phát hành: DC 230078, số vào sổ cấp GCN: CH 00121 cho ông B , bà Luyến.

Ngày 12/7/2023, Sở TN&MT tỉnh Lào Cai ban hành Kết luận số: 1956/KL - STNMT, cho rằng thửa đất của ông B , bà L chuyển mục đích là chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 18/9/2023, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 3118/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số: 165/QĐ - UBND ngày 09/7/2021 của UBND thị xã Sa P , V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 15/11/2023, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 3925/QĐ-UBND, V/v thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông B , bà Luyến.

Ngày 30/11/2023, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 4166/QĐ - UBND, V/v hủy GCNQSDĐ, do UBND thị xã Sa P cấp cho ông B , bà Luyến.

Không đồng ý với Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 hủy bỏ Quyết định số: 165/QĐ - UBND ngày 09/7/2021 của UBND thị xã Sa P , V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, ông B đã khiếu nại đến Chủ tịch UBND thị xã Sa P .

Ngày 05/01/2024, Chủ tịch UBND thị xã Sa P đã ban hành Quyết định số: 269/QĐ - UBND, V/v giải quyết khiếu nại của ông B (lần đầu) với nội dung giữ nguyên Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P .

Tháng 06/2024, ông B mới biết được Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P , không chấp nhận nội dung khiếu nại của ông B . Ông B cho rằng các Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023; Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023; Quyết định số: 4166/QĐ - UBND ngày 30/11/2023 do UBND thị xã Sa P ban hành và Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích của ông B , bà Luyến.

Vì vậy ông B , bà Luyến đề nghị Tòa án giải quyết:

1/ Hủy Quyết định số: 3118/QĐ - UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P , hủy bỏ Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND huyện Sa Pa, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2/ Hủy Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Sa P , V/v thu hồi GCNQSDĐ, đã cấp cho ông B , bà Luyến.

3/ Hủy Quyết định số: 4166/QĐ - UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã Sa P , V/v hủy GCNQSDĐ, do UBND thị xã Sa P cấp cho ông B , bà Luyến.

4/ Hủy Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P , V/v giải quyết khiếu nại của ông B .

**Người bị kiện UBND thị xã Sa P , tỉnh Lào Cai trình bày như sau:**

Theo Kết luận số 1956/KL - STNMT ngày 12/7/2023 của Sở TN&MT, kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện tại thị xã Sa P , giai đoạn 2017 - 2021, đã xác định các thửa đất của ông B , bà L không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2021) và yêu cầu “thu hồi Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ với mục đích đất ở đã cấp, thoái trả tiền sử dụng đất cho người dân, cấp lại GCNQSDĐ với mục đích sử dụng đất ban đầu cho người dân”.

Căn cứ nội dung Kết luận thanh tra của Sở TN&MT, UBND thị xã Sa P đã ban hành Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023, hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND thị xã Sa P , V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023, V/v thu hồi GCNQSDĐ, đã cấp cho ông B , bà Luyến.

*Quá trình, các bước tham mưu cho UBND thị xã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:*

Theo kết quả kiểm tra của phòng TN&MT, các thửa đất ông B , bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, 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 (do kế hoạch sử dụng đất năm 2021 chưa được phê duyệt), ngày 15/9/2021 UBND tỉnh Lào Cai mới ban hành Quyết định số 3322/QĐ-UBND, phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021- 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Sa P ; Thửa đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc quyết định thu hồi.

Theo đề nghị của phòng TN&MT, UBND huyện Sa P đã ban hành Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, 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 TN&MT các thửa đất ông B xin chuyển mục đích 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 TN&MT, kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện tại thị xã Sa P , giai đoạn 2017-2021 đã xác định các thửa đất của ông B , bà L không đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, do thửa đất không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch năm 2021 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2021).

*Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất*

Tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phòng TN&MT xác định thửa đất ông B , bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Tuy nhiên theo Kết luận số: 1956/KL - STNMT ngày 12/7/2023 của Sở TN&MT, đã xác định các thửa đất của ông B , bà L không đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, do không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Vì vậy, UBND thị xã Sa P ban hành các Quyết định: Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023, hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND thị xã Sa P , V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 3925/QĐUBND ngày 15/11/2023, V/v thu hồi GCNQSDĐ, đã cấp cho ông B , bà L là phù hợp với quy định của Pháp luật.

**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V có ý kiến như sau:**

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 02/2021/1114111/HĐBĐ ngày 16/08/2021 ký kết giữa Hộ ông B , bà L và BIDV Chi nhánh Sa Pa, số công chứng 730, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm, giao dịch bảo đảm như sau:

- Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất là GCNQSDĐ, số DC 230078 do UBND thị xã Sa P cấp cho Hộ ông B , bà L ngày 03/08/2021; Số vào sổ cấp GCN: CH 00121; Thửa đất số: 95; Tờ bản đồ số: 107, Địa chỉ: Tổ dân phố số 4, phường Sa P , thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai; Diện tích: 84 m<sup>2</sup> ; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Sa Pa, tỉnh Lào Cai và Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sa P theo quy định hiện hành của pháp luật.

Vì vậy, BIDV Chi nhánh Sa Pa đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của BIDV.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức đối thoại nhưng không thành vì các đương sự đều giữ nguyên quan điểm của mình, vì vậy, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định của Luật tố tụng hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án; Xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ, việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quy định của Luật tố tụng hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án hành chính. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên hủy Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023; Quyết định số 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023; Quyết định số: 4166/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã Sa P , tỉnh Lào Cai và Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:**

Người khởi kiện ông B , bà L yêu cầu Tòa án hủy các quyết định: Quyết định số: 3118/QĐ - UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P , hủy bỏ Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND huyện Sa Pa, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số: 3925/QĐ - UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Sa P , V/v thu hồi GCNQSDĐ, của ông B , bà Luyên; Quyết định số: 4166/QĐ - UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã Sa P , V/v hủy GCNQSDĐ, do UBND thị xã Sa P cấp cho ông B , bà Luyên; Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P , V/v giải quyết khiếu nại của ông B .

Đây là các quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai theo quy định tại Điều 30, 32 Luật tố tụng hành chính. Vụ án được khởi kiện trong thời hiệu quy định tại điểm a khoản 2 Điều 116, Luật tố tụng hành chính.

Để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các quyết định trên là có căn cứ pháp luật hay không thì phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

## **[2]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 165.**

[2.1]. Về thẩm quyền: UBND thị xã Sa P , tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. Về trình tự, thủ tục:

- Ngày 21/6/2024, ông B , bà L đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở và đơn đề nghị thẩm định về nhu cầu cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đến phòng TN&MT, thị xã Sa P ;

- Ngày 23/6/2021, Phòng quản lý đô thị thị xã Sa P ban hành văn bản số: 227/QLĐT-XD, V/v cung cấp thông tin quy hoạch và Quy chế đô thị 2012 liên quan đến thửa đất có GCNQSDĐ số BP 253242, cấp ngày 22/02/2016;

- Ngày 29/6/2021, phòng TN&MT thị xã Sa P ban hành báo cáo số: 210/BC-TNMT, về kết quả thẩm định hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông B , bà L đối với thửa đất tại tổ 4, phường Sa P , thị xã Sa P ;

- Ngày 06/7/2021, văn phòng HĐND&UBND đã ban hành văn bản số: 269/TB-VP, thông báo về kết luận của Chủ tịch UBND thị xã tại cuộc họp giao ban Thường trực UBND thị xã tuần 28 năm 2021;

- Ngày 07/7/2021, Phòng TN&MT thị xã Sa P , ban hành tờ trình số: 299/TTr-TNMT, V/v đề nghị phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Ngày 09/7/2021, UBND thị xã Sa P ban hành quyết định số: 165/QĐ-UBND, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ ông B , bà Luyến, đối với thửa đất đã được UBND thị xã Sa P cấp GCNQSDĐ số BP 253242, cấp ngày 22/02/2016 từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị;

- Ngày 13/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sa P ban hành phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số: 313/PCTTĐC đối với ông B . Cùng ngày, chi cục thuế thị xã Sa P ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Ngày 29/7/2021, ông B nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

- Ngày 30/7/2021, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sa P , ban hành phiếu trình số: 176/PTK-VPĐK, V/v cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Ngày 03/8/2021, ông B , bà L được UBND thị xã Sa P cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230078 số vào sổ GCN: 00121, diện tích 84m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài;

Như vậy, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230078 số vào sổ GCN: 00121, diện tích 84m<sup>2</sup> cho ông B , bà L là đúng theo quy định tại 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 N&MT.

[2.3]. Về nội dung quyết định: Quyết định số 165 có nội dung: Cho phép ông B , bà L được chuyển mục đích sử dụng thửa đất đã được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ số BP 253242, ngày 22/02/2016, cụ thể như sau: Vị trí, địa điểm thửa đất cho phép chuyển mục đích: Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 107 của bản chính lý trích lục bản đồ địa chính kèm theo.

- Diện tích cho phép chuyển mục đích: 84m<sup>2</sup>.
- Loại đất trước khi chuyển mục đích: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng: Lâu dài
- Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Xét thấy: Trước khi UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, UBND thị xã Sa P đã có Văn bản số 210/BC-TNMT, báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông B , bà Luyến, có nội dung khi đối chiếu thửa đất với Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung, quy chế đô thị Sa Pa thấy:

*“ + Đối chiếu với Kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020 đã được phê duyệt tại Quyết định số: 1704/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai thì thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông B , bà L nằm trong kế hoạch sử dụng đất, loại đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất là đất ở đô thị.*

*+ Đối chiếu với Quy hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Sa P đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số: 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 thì thửa đất của ông B , bà L được quy hoạch là đất ở tại đô thị..”*

Như vậy, thửa đất của ông B , bà L nằm trong kế hoạch sử dụng đất đến năm 2020, đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số: 1704/QĐ - UBND ngày 10/6/2020 và được thể hiện trên Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Sa Pa, tỉ lệ 1; 25000 do Sở TN&MT tỉnh Lào Cai nghiệm thu sau đó trình UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt. Tại Quyết định số: 3637/QĐ - UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Lào Cai, V/v phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện Sa Pa, thì thửa đất số 01, Mảnh trích đo địa chính số: TĐ 120-2015 của ông B , bà L thuộc quy hoạch đất ở đô thị năm 2020, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Sa Pa.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 21/6/2024, ông B , bà L đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở. Ngày 09/7/2021, UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số 165/QĐ-UBND, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành DC 230078 số vào sổ GCN: 00121, diện tích 84m<sup>2</sup> cho ông B , bà Luyến. Đến ngày 15/9/2021, UBND tỉnh Lào Cai mới ban hành Quyết định số: 3322/QĐ-UBND, V/v phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Sa P , tỉnh Lào Cai.

Tại khoản 4, Điều 11 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi bởi khoản 9 Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) quy định:

*“ Trường hợp đến thời điểm kết thúc kỳ quy hoạch sử dụng đất mà các chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất kỳ tiếp theo được phê duyệt.”*

Như vậy, theo quy định nêu trên khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch thời kỳ mới chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì tiếp tục thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt. Trong vụ án này, tại thời điểm ông B , bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất, kỳ quy hoạch sử dụng đất mới chưa được phê duyệt và chỉ tiêu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2020 chưa thực hiện hết nên việc UBND thị xã Sa P căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất năm 2020 để chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ ông B , bà L là phù hợp.

Hơn nữa, trong quá trình kiểm tra hồ sơ pháp lý và xem xét hiện trạng thửa đất của ông B , bà L đã được các cơ quan chức năng thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và đáp ứng được các nội dung yêu cầu quy định tại khoản 1, 2 Điều 7 Thông tư số: 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ TN&MT đối với trường hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư là hộ gia đình, cá nhân. Cụ thể: Báo cáo số: 210/BC-TNMT ngày 29/6/2021, thể hiện: Thửa đất có ranh giới sử dụng đất rõ ràng..

Từ những phân tích trên thấy rằng: Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông B , bà L đảm bảo đúng quy định của Điều 52, 57 Luật đất đai 2013. Ngày 09/7/2021, UBND huyện Sa P ban hành Quyết định số 165/QĐ-UBND, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Ngày 03/8/2021, UBND huyện Sa P Cấp GCNQSDĐ số DC 230078, cho bà ông B , bà L là đúng quy định của pháp luật.

**[3]. Xét tính hợp pháp của các Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023; Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 và Quyết định số 4166/QĐ-UBND ngày 30/11/2023:**

[3.1]. Về thẩm quyền ban hành: Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 do UBND thị xã Sa P ban hành, nên việc UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số 3118/QĐ - UBND ngày 18/9/2023 hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021; Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023, V/v thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông B , bà L và Quyết định số 4166/QĐ-UBND ngày 30/11/2023, V/v hủy GCNQSDĐ, đã cấp cho ông B , bà L là đúng quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

[3.2]. Nội dung quyết định số 3118: Hủy bỏ Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P , V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Lý do hủy: Do chuyển mục đích chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm, chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật đất đai 2013 (đã được Sở TN&MT tỉnh Lào Cai ban hành Kết luận Thanh tra số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023).

[3.3]. Nội dung Quyết định số 3925: V/v thu hồi GCNQSDĐ, đã cấp cho



ông B , bà Luyên.

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).

[3.3]. Nội dung Quyết định số 4166: Hủy GCNQSDĐ, đã cấp cho ông B bà Luyên.

Lý do hủy: Người sử dụng đất không giao nộp GCN bị thu hồi theo quy định tại khoản 7 Điều 87 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2024 của Chính phủ

Như đã phân tích tại Mục [2], UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông B , bà Luyên, cấp GCNQSD đất số DC 230078 cho ông B , bà L là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023; Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 và Quyết định số 4166/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã Sa P ban hành là không có căn cứ pháp luật.

#### **[4]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số: 269/QĐ - UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P**

[4.1]. Về thẩm quyền ban hành quyết định: Căn cứ Điều 18 Luật khiếu nại năm 2011 thì Quyết định số 269 do Chủ tịch UBND thị xã Sa P , ban hành là đúng thẩm quyền.

[4.2]. Về thời hạn giải quyết khiếu nại: Ngày 15/12/2015, ban tiếp công dân thị xã Sa P , nhận được Đơn khiếu nại của ông B , bà Luyên. Ngày 27/12/2023, Chủ tịch UBND thị xã Sa P ban hành thông báo thụ lý số: 469/TB-UBND. Ngày 05/02/2024 Chủ tịch UBND thị xã Sa P ban hành quyết định giải quyết khiếu nại. Theo quy định tại Điều 28 Luật khiếu nại năm 2011 thì việc giải quyết khiếu nại là đúng quy định về thời hạn giải quyết khiếu nại.

[4.3]. Về trình tự, thủ tục ban hành quyết định:

- Ngày 15/12/2023, Ban tiếp công dân thị xã Sa P nhận được đơn khiếu nại của ông B , bà Luyên;

- Ngày 27/12/2023, Chủ tịch UBND thị xã Sa P ban hành Thông báo số: 496/TB-UBND, V/v thụ lý giải quyết đơn khiếu nại;

- Ngày 27/12/2023, Chủ tịch UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số: 4965/QĐ-UBND, V/v xác minh nội dung khiếu nại;

- Ngày 10/01/2024, Tổ xác minh số 4965 đã có văn bản số: 01, V/v đề nghị cung cấp thông tin tài liệu, bằng chứng liên quan đến nội dung khiếu nại

- Ngày 24/01/2024, Chủ tịch UBND thị xã Sa P , đã có văn bản số: 172/QĐ-UBND, V/v ủy quyền đối thoại giải quyết khiếu nại lần đầu

- Ngày 30/01/2024, Tổ xác minh số 4965 đã có báo cáo số: 03/BC-TXM, Về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông B , bà Luyên;

- Ngày 31/01/2024, tổ chức đối thoại giữa người giải quyết khiếu nại và người khiếu nại;

- Ngày 05/02/2024, Chủ tịch UBND thị xã Sa P đã ban hành Quyết định số: 269/QĐ-UBND ngày 05/01/2024, V/v giải quyết khiếu nại của ông Bình, bà Luyến, địa chỉ: Tổ 4, phường Sa P, thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai;

- Ngày 30/8/2024, Chủ tịch UBND huyện Sa P ban hành Quyết định số: 2939/QĐ-UBND, V/v đình chính Quyết định số: 269/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P, V/v giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Quang Bình.

Như vậy, Sau khi tiếp nhận đơn khiếu nại, Chủ tịch UBND thị xã Sa P, đã tiến hành ra thông báo thụ lý đơn khiếu nại; giao nhiệm vụ xác minh; thành lập tổ xác minh; tổ chức đối thoại; ra quyết định giải quyết khiếu nại. Theo quy định từ Điều 27 đến Điều 31 Luật khiếu nại năm 2011 và thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra chính phủ, V/v hướng dẫn quy trình giải quyết khiếu nại hành chính. Như vậy, Chủ tịch UBND thị xã Sa P đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại.

*[4.4]. Về nội dung quyết định 269:*

Giữ nguyên Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P, v/v hủy bỏ Quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 của UBND thị xã Sa P, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Quang Bình

Như phân tích tại Mục [2], UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/7/2021, V/v cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông B, bà Luyến, cấp GCNQSD đất số DC 230078 cho ông B, bà L là đúng quy định của pháp luật và tại Mục [3] xét thấy, việc UBND thị xã Sa P ban hành Quyết định số 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 là không có căn cứ. Vì vậy, Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 và Quyết định số: 2939/QĐ-UBND, ngày 30/8/2024, của Chủ tịch UBND thị xã Sa P ban hành là không có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

**4. Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người khởi kiện không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm, người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị L như sau:

- Hủy Quyết định số: 3118/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 của UBND thị xã Sa P, Về việc hủy bỏ quyết định số: 165/QĐ-UBND ngày 09/07/2021 của UBND thị xã Sa P, Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hủy Quyết định số: 3925/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã

Sa P , Về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị L , tổ dân phố số 6, phường Sa P , thị xã Sa P.

- Hủy quyết định số: 4166/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã Sa P , Về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND thị xã Sa P cấp cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị L ;

- Hủy Quyết định số: 269/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P , Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Quang Bình, địa chỉ: Tổ 4, phường Sa P , thị xã Sa P, tỉnh Lào Cai (lần đầu) (Kèm theo Quyết định số: 2939/QĐ-UBND ngày 30/8/2024, Về việc đình chính Quyết định số: 269/QĐ-UBND ngày 05/01/2024 của Chủ tịch UBND thị xã Sa P , Về việc giải quyết khiếu nại của ông Đỗ Quang Bình, địa chỉ: Tổ 4, phường Sa P , thị xã Sa P)

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị L số tiền: 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000090 ngày 20/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. UBND thị xã Sa P , tỉnh Lào Cai phải chịu 300.000 đồng tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

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

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

**Phùng Chí Thiện**

