

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 10/2024/HC-ST
Ngày 17 tháng 5 năm 2024.
V/v khởi kiện quyết định
hành chính trong lĩnh vực
quản lý đất đai.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Xuân Mai.
2. Ông Vũ Đức Chung.

- 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 17/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2023/TLST-HC ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc khởi kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 355/2024/QĐST-HC ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Ông Hoàng Công T.

Địa chỉ: Tổ 07, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Ông Ma Ngọc Mạnh L.

Nơi cư trú: Tổ 01, phường P, thị xã P, tỉnh Lào Cai – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

Địa chỉ: Số 091, phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Ngọc L – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến D – Chức vụ: Phó Chủ tịch. (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2023). 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 N

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 194, đường Trần Quang K, phường Lý Thái T, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Sỹ M – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển N – Chi nhánh P, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 166, đường S, phường P, thị xã P, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Đặng Thị T

Địa chỉ: Số nhà 011, ngõ Nguyễn Thị Đ, phường C, thành phố C, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện trình bày như sau:

Về nguồn gốc thửa đất: Theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 206; tờ bản đồ số DC 75 có nguồn gốc là của ông Má A D, đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số: BP 253944 ngày 05/6/2019; mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác; diện tích: 184,0m². Tháng 11/2019, ông D đã chuyển nhượng cho ông T. Ngày 07/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P đã đăng ký biến động sang tên ông T vào phần thứ IV của GCNQSDĐ nêu trên. Sau khi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên, do có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, nên ngày 28/11/2020 ông T đã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Ngày 15/12/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường (viết tắt là TN&MT) thị xã P ban hành Báo cáo số 170/BC – TNMT báo cáo UBND thị xã P kết quả thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông T. Theo Báo cáo nêu trên thì thửa đất của ông T xin chuyển mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh Lào Cai phê Duyệt tại Quyết định số 3637/QĐ – UBND ngày 09/11/2018, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh Lào Cai phê Duyệt tại Quyết định số 1704/QĐ – UBND ngày 10/6/2020.

Ngày 15/12/2020, Phòng TN&MT thị xã P ban hành Tờ trình số 388/TTr – TNMT đề nghị UBND thị xã P phê Duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất của ông T.

Ngày 23/12/2020, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 119/QĐ – UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất của ông T có diện tích 183,79m² từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị và cấp GCNQSDĐ số: CP 198494.

Ngày 12/7/2023, Sở TN&MT tỉnh Lào Cai ban hành Kết luận Thanh tra số 1956/KL – STNMT (viết tắt là Kết luận thanh tra số 1956) về 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 P, giai đoạn 2017 – 2021. Theo phụ lục số 3 ban hành kèm theo Kết luận Thanh tra số 1956, thì thửa đất của ông T chuyển mục đích là không đúng với lý do: Không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2020 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được Duyệt năm 2020); Không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Theo Quyết định số 3637/QĐ – UBND, ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê Duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện P; Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện P, tỉnh Lào Cai, tỷ lệ 1:25000; Quyết định số 1704/QĐ – UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai Phê Duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã P, thì thửa đất của ông T có diện tích 183,79m² thuộc quy hoạch đất ở đô thị, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020.

Như vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của ông T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê Duyệt, đảm bảo thực hiện đúng theo quy định tại Điều 52, Điều 57 Luật Đất đai năm 2013.

UBND thị xã P căn cứ vào Kết luận Thanh tra số 1956 để ban hành Quyết định số 3149/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 3149) ngày 26/9/2023 về việc hủy bỏ Quyết định số 119/QĐ – UBND (viết tắt là Quyết định số 119) ngày 23/12/2020 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T và Quyết định số 3916/QĐ – UBND (viết tắt là Quyết định số 3916) ngày 15/11/2023 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T là trái quy định pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết:

- Hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND thị xã P về việc hủy bỏ Quyết định số 119/QĐ – UBND ngày 23/12/2020 của UBND thị xã P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T.

- Hủy Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T.

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

Về việc hủy Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T:

Theo Kết luận thanh tra số 1956 đã xác định thửa đất của ông Hoàng Công T 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 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 số 1956, UBND thị xã P đã ban hành Quyết định số 3149 hủy bỏ Quyết định số 119 của UBND thị xã P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

Ngày 26/11/2020, UBND thị xã P nhận được hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng Công T và giao Phòng TN&MT tham mưu, giải quyết. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Phòng TN&MT 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 xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo kết quả kiểm tra của Phòng TN&MT, thửa đất ông Hoàng Công T 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 P 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 Lào Cai 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 TN&MT đã có Tờ trình số 388/TTr-TNMT ngày 15/12/2020 trình UBND thị xã P đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo đề nghị của Phòng TN&MT, ngày 23/12/2020 UBND thị xã P đã ban hành Quyết định số 119/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 TN&MT thì thửa đất ông T xin chuyển mục đích sử dụng có đủ căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Về đánh giá 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 Hoàng Công T xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Tuy nhiên, theo Kết luận số 1956 đã kết luận thửa đất của ông Hoàng Công T không đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do không có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020. UBND thị xã P, Phòng TN&MT đã thống nhất với nội Dung kết luận thanh tra, không có phản ánh kiến nghị gì khác.

Vì vậy, việc UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3149 về việc hủy bỏ quyết định số 119 và Quyết định số 3916 về việc thu hồi GCNQSDĐ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam có ý kiến như sau:

Ông Hoàng Công T là khách hàng hiện đang có quan hệ tín dụng với BIDV Chi nhánh P. Để đảm bảo cho các khoản vay tại BIDV Chi nhánh P, ông Hoàng Công T và bà Đặng Thị T đã dùng tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình là Quyền sử dụng đất tại tổ 01, phường M, thị xã P, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 198494 do UBND thị xã P cấp cho ông Hoàng Công T ngày 24/12/2020 thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2020/14914123/HĐBĐ ngày 30/12/2020 ký kết giữa ông Hoàng Công T, bà Đặng Thị T và BIDV Chi nhánh P, số công chứng 869, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2022/14914123/SĐBS ngày 14/03/2022, số công chứng 228, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2022/14914123/SĐBS ngày 22/12/2022, số công chứng 1542, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (*sau đây gọi là “HĐTC”*). Thông tin chi tiết về tài sản bảo đảm, giao dịch bảo đảm như sau:

- Tài sản bảo đảm (TSBĐ/Tài sản): Quyền sử dụng đất tại tổ 01, phường M, thị xã P, tỉnh Lào Cai theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 198494 do UBND thị xã P cấp cho ông Hoàng Công T ngày 24/12/2020 (“Giấy chứng nhận”); Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00053:

+ Thửa đất số: 206. Tờ bản đồ số: DC 75.

+ Địa chỉ: Tổ 01, phường M, thị xã P, tỉnh Lào Cai.

+ Diện tích: 183,79 m² (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi ba, bảy bảy chín mét vuông*).

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

+ Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

+ Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.

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

Căn cứ khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, BIDV Chi nhánh P nhận thế chấp Tài sản nêu trên căn cứ vào GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho khách hàng - Bên thế chấp là hợp pháp. Giao dịch thế chấp được công chứng, đăng ký theo quy định đã phát sinh hiệu lực pháp lý theo khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. BIDV Chi nhánh P không có chức năng, nghiệp vụ, trách nhiệm để có thể biết hoặc phải biết việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Tài sản đã/chưa tuân thủ, đảm bảo các quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp này, BIDV Chi nhánh P là Bên nhận thế chấp hợp pháp và ngay tình.

Trường hợp Giấy chứng nhận bị thu hồi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của BIDV là Bên nhận thế chấp hợp pháp và ngay tình do TSBĐ giảm giá trị (trước khi được UBND thị xã P cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận là Đất ở tại đô thị, Tài sản là Đất trồng cây hàng năm khác được Nhà nước công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 253944 do UBND huyện P cấp cho ông Má A D ngày 05/6/2019, chuyển nhượng cho ông Hoàng Công T ngày 07/11/2019), không đủ đảm bảo cho các khoản vay của ông Hoàng Công T tại BIDV, trong khi đó ông T không còn tài sản nào khác để thay thế TSBĐ, cũng không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Như vậy, Ngân hàng đứng trước nguy cơ, rủi ro là không thu hồi được hết nợ, dẫn đến thất thoát tài sản Ngân hàng.

Vì vậy, BIDV Chi nhánh P kính đề nghị Quý Tòa xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của BIDV, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc “*Hủy các quyết định của UBND thị xã P, cụ thể: Hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 v/v hủy bỏ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND thị xã P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Hủy Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 v/v thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T, tổ dân phố số 01, phường M, thị xã P*”. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của Người khởi kiện không được chấp nhận, đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết trách nhiệm bồi thường của UBND thị xã P (Người bị kiện) theo quy định

của pháp luật do chấp thuận chuyên mục đích sử dụng đất không đúng quy định, gây thiệt hại cho Người khởi kiện và Ngân hàng. Toàn bộ số tiền bồi thường thiệt hại mà Người khởi kiện được nhận, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng là bên được thụ hưởng và chuyển về tài khoản của Người khởi kiện mở tại Ngân hàng để Ngân hàng quản lý và xử lý theo quy định tại Hợp đồng thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T có ý kiến như sau: Bà Thanh hoàn toàn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Công T.

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; xá 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 3149 và Quyết định số 3916.

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]. Về đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện.

[1.1]. Về đối tượng khởi kiện, quyền khởi kiện: Ngày 26/9/2023, UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số 3149 về việc hủy bỏ Quyết định số 119. Ngày 15/11/2023 UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số 3916 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T. Đây là các quyết định hành chính ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của hộ ông Hoàng Công T. Do đó, quyết định hành chính của UBND thị xã P là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và

ông Hoàng Công T là người có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3, khoản 1 Điều 30, Điều 115 của Luật tố tụng hành chính.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết:* Các Quyết định hành chính số 3149, 3916 do UBND thị xã P ban hành. Vì vậy, theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

[1.3]. *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngày 26/9/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3149 về việc hủy bỏ Quyết định số 119. Ngày 15/11/2023 UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3916 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T. Ngày 15/12/2023, ông Hoàng Công T khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính, việc khởi kiện của ông T là trong thời hiệu khởi kiện.

Quyết định số 3149 và Quyết định số 3916 căn cứ vào Kết luận Thanh tra số 1956 của Sở TN&MT tỉnh Lào Cai để hủy Quyết định số 119, thu hồi GCNQSDĐ. Để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 3149 và Quyết định số 3916 có căn cứ pháp luật hay không thì phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 119.

[2]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 119.

[2.1]. *Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành:* UBND thị xã P ban hành Quyết định số 119 đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. *Về nội Dung quyết định:* Quyết định số 119 có nội Dung: Cho phép ông Hoàng Công T được chuyển mục đích sử dụng thửa đất đã được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ số BP 253944, ngày 05/6/2019, cụ thể như sau: Vị trí, địa điểm thửa đất cho phép chuyển mục đích: Tại tổ 1, phường M, thị xã P, tỉnh Lào Cai. Ranh giới thửa đất được xác định theo thửa đất số 206; tờ bản đồ số DC 75 thị trấn Sa Pa.

- Diện tích cho phép chuyển mục đích: 183,79m².
- 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.

Nội Dng Kết luận Thanh tra số 1956 thể hiện: Thửa đất của ông T chuyển mục đích là không đúng với lý do: Không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2020 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được Dyệt năm 2020); Không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất. Yêu cầu UBND thị xã P thực hiện biện pháp khắc phục: Thu hồi Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, hủy

GCNQSDD đất đã cấp, thoái trả tiền sử dụng đất cho người dân, cấp lại GCNQSDD với mục đích sử dụng đất ban đầu cho người dân.

+ Đối với nội Dung: *Không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2020 (Không có trong Kế hoạch sử dụng đất được Dyệt năm 2020)*”.

Đối chiếu với Quyết định số 3637/QĐ – UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê Dyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện P; Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã P, tỉ lệ 1:25000 do Sở TN&MT tỉnh Lào Cai nghiệm thu sau đó trình UBND tỉnh Lào Cai phê Dyệt; Quyết định số 1704/QĐ – UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Lào Cai Phê Dyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã P, thì thửa đất số 206, tờ bản đồ số DC 75 của ông Hoàng Công T thuộc quy hoạch đất ở đô thị năm 2020, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã P.

+ Đối với nội Dng: *“Không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất”*.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ TN&MT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất quy định như sau: Khoản 1. *“Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điều 3, 4 và 6 của Thông tư này được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc kết quả kiểm tra thực địa”*. Khoản 2. *“Nội Dng văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm: a) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê Dyệt; b) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê Dyệt có liên quan đến dự án (nếu có); c) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá; d) Đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có); đ) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư”*.

Tại biên bản kiểm tra hồ sơ và thẩm định nhu cầu sử dụng đất của ông Hoàng Công T – Tổ 8, thị trấn Sa Pa, huyện Pngày 29/11/2019, thành phần có đại diện Phòng TN&MT, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, UBND thị trấn Sa Pa, chủ sử

dụng đất. Kết quả thống nhất xác định thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê Duyệt (đảm bảo theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013).

Tại Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất số 170/BC-TNMT ngày 15/12/2020 của Phòng TN&MT thị xã P thể hiện: Thửa đất có ranh giới sử dụng đất rõ ràng, sử dụng không tranh chấp. Thửa đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc quyết định thu hồi đất; Đối chiếu với Kế hoạch sử dụng đất 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 nằm trong kế hoạch sử dụng đất là đất ở đô thị. Đối chiếu với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã P đã được UBND tỉnh Lào Cai phê Duyệt tại Quyết định số 3637/QĐ – UBND ngày 09/11/2018 thì thửa đất được quy hoạch là đất ở đô thị.

Căn cứ vào tài liệu đã viện dẫn ở trên, Văn bản số 252/CV-KT&HT ngày 26/12/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện P v/v cung cấp thông tin quy hoạch liên quan đến vị trí thửa đất của ông Hoàng Công T, địa chỉ tại tổ 8, thị trấn Sa Pa. Tờ trình số 388/TTr-TNMT ngày 15/12/2020 của Phòng TN&MT thị xã P về việc đề nghị phê Duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thấy rằng hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng Công T đã được các cơ quan chức năng thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, đáp ứng được các nội Dng 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.

Từ những phân tích trên thấy rằng: Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hoàng Công T đảm bảo đúng quy định của Điều 52, 57 Luật đất đai 2013. Ngày 23/12/2020, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 119/QĐ-UBND Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T. Ngày 24/12/2020 UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ số 198494 cho ông Hoàng Công T là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 3149 và Quyết định số 3916.

[3.1]. Về thẩm quyền ban hành: UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3149 và Quyết định số 3916 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 Dng quyết định số 3149: Hủy bỏ Quyết định số 119/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND thị xã P về việc 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 Dng Quyết định số 3916: Thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T, tại tổ 1, phường M, thị xã P, cụ thể như sau:

- Số phát hành CP 198494, do UBND thị xã P cấp ngày 24/12/2020.
- Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 0053.
- Thửa đất số 206, Tờ bản đồ số DC 75.
- Địa chỉ thửa đất: Tổ 1, phường M, thị xã P, tỉnh Lào Cai.
- Diện tích đất: 183,79m², (Bằng chữ: Một trăm tám ba phẩy bảy chín mét vuông).

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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).

Như đã phân tích tại Mục [2], UBND thị xã P ban hành Quyết định số 119 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T, cấp GCNQSDĐ số 198494 cho ông Hoàng Công T là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Quyết định số 3149 và Quyết định số 3916 của UBND thị xã 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 Hoàng Công T như sau:

- Hủy Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND thị xã P về việc hủy bỏ Quyết định số 119/QĐ – UBND ngày 23/12/2020 của UBND thị xã P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông Hoàng Công T.

- Hủy Quyết định số 3916/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã Về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Hoàng Công T.

- Buộc UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Ông Hoàng Công T không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Hoàng Công T 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 0000017 ngày 21/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai. UBND thị xã 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**

Phạm Ngọc Toàn