

Bản án số: 12/2024/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 90/2023/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 350/2024/QĐST-HC ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

*1. Người khởi kiện:* Bà Phí Thị Lệ H.

Địa chỉ: Tổ 27, phường Hoàng Văn T, quận Hoàng M, thành phố Hà Nội.  
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 05/12/2023). 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 Xuân Viên, 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 Ngoại thương N.

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Việt H – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương N – Chi nhánh Lào Cai.

Địa chỉ: Số nhà 052, đường Hoàng L, phường Cốc L, thành phố C, tỉnh Lào Cai (văn bản ủy quyền số 393/UQ-VCB-PC ngày 10/4/2024).

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Đình N – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng.

Địa chỉ: Số nhà 052, đường Hoàng L, phường Cốc L, thành phố C, tỉnh Lào Cai (văn bản ủy quyền số 29/UQ-LCA ngày 14/4/2024. 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:**

\* Đối với diện tích đất được chuyển mục đích theo Quyết định số: 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P.

Về nguồn gốc thửa đất: Hộ ông Nguyễn Đình L được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số: BP 253987, số vào sổ cấp GCN: CH 00599 ngày 25/6/2019, diện tích là: 2.943,0 m<sup>2</sup> đất trồng cây H năm khác tại tổ 11, thị trấn P. Tháng 06/2019, hộ ông Nguyễn Đình L chuyển nhượng cho bà Phí Thị Lệ H thửa đất trên. Ngày 04/7/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Phí Thị Lệ H vào phần thứ IV của GCNQSDĐ số: BP 253987.

Bà Phí Thị Lệ H có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng 1.221,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị nên đề nghị tách thửa đất có diện tích là: 2.943,0 m<sup>2</sup> để chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích là 1.221,6 m<sup>2</sup>. Qua quá trình kiểm tra, xem xét, các cơ quan nhà nước đã cho phép bà H tách thành 03 thửa, có diện tích lần lượt là: Thửa 01: 1221,6 m<sup>2</sup>, thửa 02: 1091,4 m<sup>2</sup>, thửa 03: 630,0 m<sup>2</sup>.

Tháng 09/2019, bà Phí Thị Lệ H nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 1.221,6 m<sup>2</sup> đất tại tổ 11, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lào Cai. Ngày 26/9/2019, UBND huyện P ban hành Quyết định số: 118/QĐ – UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số: 453, tờ bản đồ số: DC 70 từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại đô thị. Hợp thửa với thửa đất ở tại đô thị theo GCNQSDĐ số: W 108763.

Sau khi bà H thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, ngày 18/10/2019 UBND huyện P đã cấp GCNQSDĐ số: CP 198169, số vào sổ cấp GCN: CH 00659 cho bà Phí Thị Lệ H với diện tích là: 1.341,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 482, tờ bản đồ số: 70 (hợp thửa giữa 1.221,6 m<sup>2</sup> đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số: 161/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND huyện P và 120,0 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị liền kề).

Ngày 16/12/2019, bà H thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương N (Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương N – Chi nhánh Lào Cai) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 303, Quyền số: 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên – Văn phòng công chứng Lê Văn H, tỉnh Lào Cai chứng nhận.

Ngày 12/7/2023, Sở Tài nguyên và môi trường (viết tắt là 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 cho rằng: Thửa đất bà Phí Thị Lệ H được chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P (nay là thị xã P) không đúng với lý do: *Không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2019 (Không có trong KH SDD được duyệt năm 2019)*.

Ngày 27/9/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3169/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 3169) Huỷ bỏ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P (nay là thị xã P), tỉnh Lào Cai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 15/11/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3919/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 3919) v/v thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H tại tổ 3, phường Phan Si Păng, thị xã P.

Theo Quyết định số 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh Lào Cai về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của UBND huyện P; Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện P, tỉnh Lào Cai, tỷ lệ 1: 25000; Theo Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Lào Cai, quy hoạch chung đô thị Sa Pa được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt điều chỉnh năm 2016, đảm bảo theo diện tích tối thiểu của Quy chế đô thị 2012 và đã được thể hiện tại bản đồ kế hoạch sử dụng đất do Sở TN&MT tỉnh Lào Cai nghiệm thu sau đó trình UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt.

Như vậy, việc chuyển mục đích của thửa đất nêu trên của bà Phí Thị Lệ H 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.

Do đó, UBND thị xã P căn cứ vào Kết luận Thanh tra số 1956 để ban hành Quyết định số 3169 hủy Quyết định số 118; Quyết định số 3919 thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà H là trái quy định pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai giải quyết:

- Tuyên hủy bỏ Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc hủy bỏ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P (nay là thị xã P), tỉnh Lào Cai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tuyên hủy Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã P v/v thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H tại tổ 3, phường Phan Si Păng, thị xã P.

**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 bà Phí Thị Lệ H :*

Theo Kết luận thanh tra số 1956 đã xác định thửa đất của bà Phí Thị Lệ H không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2019) 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 3169 về việc hủy bỏ quyết định số 118 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 3919 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H .

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

Sau khi nhận được hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của bà Phí Thị Lệ H , UBND huyện P đã 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 bà Phí Thị Lệ H xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo kết quả kiểm tra của Phòng TN&MT, thửa đất bà Phí Thị Lệ H 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 2019 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 06/4/2018 và Quyết định số

980/QĐ-UBND ngày 17/4/2019. 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 618/TTr-TNMT ngày 24/9/2019 trình UBND thị xã P đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo đề nghị của Phòng TN&MT, UBND huyện P đã ban hành Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 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, thửa đất bà H xin chuyển mục đích có đủ căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Kết luận thanh tra số 1956 đã xác định thửa đất của bà Phí Thị Lệ H không đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, do thửa đất không thể hiện trên bản đồ Kế hoạch năm 2019 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2019).

*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 bà Phí Thị Lệ H xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Tuy nhiên theo Kết luận thanh tra số 1956 đã kết luận thửa đất của bà Phí Thị Lệ H không có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2019. 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 các Quyết định: Quyết định số 3169 về việc hủy bỏ quyết định số 118 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 3919 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H là phù hợp với quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam trình bày:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Căn cứ các điều 117, 119 và Điều 319 của BLDS 2015 Quy định về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, Hình thức giao dịch dân sự và Hiệu lực của thế chấp tài sản; Căn cứ Án lệ 36/2020/AL; Căn cứ Mục 3 Phần 4 Công văn 196/TANDTC-PC ngày 3/10/2023 của TANDTC V/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử;

Như vậy, đối với Quyền sử dụng đất của bà H theo GCN số CP 198169 do UBND huyện P cấp ngày 18/10/2019 đã được thế chấp tại VCB theo Hợp đồng thế chấp số 19/KH/BDS/1887A ký ngày 16/12/2019.

Hợp đồng thế chấp này Hợp đồng thế chấp này đáp ứng đầy đủ điều kiện thế chấp tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, được VCB (bên nhận bảo

đảm) và bà H (bên bảo đảm) tự nguyện thỏa thuận, ký kết, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H ngày 16/12/2019 và được đăng ký thế chấp ngày 17/12/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Do đó, 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.

Ngoài ra, theo nội dung Án lệ số 36/2020/AL nêu trên, hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không bị ảnh hưởng trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi do có sai sót về trình tự, thủ tục.

Căn cứ Mục 3 Phần 4 Công văn 196/TANDTC-PC, Vietcombank đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp, không hủy GCNQSDĐ của bà H.

*- Về việc UBND thị xã P thu hồi Giấy chứng nhận của bà H theo QĐ số 3919/QĐ-UBND ngày 15/11/2023.*

Căn cứ, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai quy định Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; Căn cứ, Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi điểm đ Khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 08/02/2021: “26. Sửa đổi, bổ sung ... khoản 5 Điều 87 và tại Khoản 2 Điều 4 quy định về điều khoản chuyển tiếp; Căn cứ Điều 156 Quy định của Luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, đối với trường hợp của bà H, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận, thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 18/10/2019. Vì vậy, GCNQSDĐ của bà H thuộc trường hợp không bị thu hồi (*theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP*).

Tuy nhiên, UBND thị xã P lại vận dụng quy định pháp luật tại NĐ 148/2020/NĐ-CP để thu hồi Giấy chứng nhận của bà H mà trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (ngày 08/2/2020), UBND thị xã P không thông báo cho bà H biết lý do thu hồi Giấy chứng nhận nhưng vẫn ban hành Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 và Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 là trái quy định pháp luật, điều này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Vietcombank.

Từ các cơ sở trên, Vietcombank Lào Cai kính đề nghị Quý Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 và Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 thị xã P và công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp.

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 3169 và Quyết định số 3919.

### **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 27/9/2023, UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số 3169 về việc hủy bỏ Quyết định số 118. Ngày 15/11/2023 UBND thị xã P, tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số 3919 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H . Đây là các quyết định hành chính ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Phí Thị Lệ H . Do đó, quyết định hành chính của UBND thị xã P là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và bà Phí Thị Lệ H 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 3169, 3919 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 27/9/2023, UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3149 về việc hủy bỏ Quyết định số 118. Ngày 15/11/2023 UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3919 về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H . Ngày 15/12/2023, bà Phí Thị Lệ H khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân

tỉnh Lào Cai. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 của Luật tổ tụng hành chính, việc khởi kiện của bà H là trong thời hiệu khởi kiện.

Quyết định số 3169 và Quyết định số 3919 căn cứ vào Kết luận Thanh tra số 1956 của Sở TN&MT tỉnh Lào Cai để hủy Quyết định số 118, thu hồi GCNQSDĐ. Để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 3169 và Quyết định số 3919 có căn cứ pháp luật hay không thì phải xem xét, đánh giá tính hợp pháp của Quyết định số 118.

## **[2]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 118.**

[2.1]. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: UBND thị xã P ban hành Quyết định số 118 đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. Về nội dung quyết định: Quyết định số 118 có nội dung: Cho phép bà Phí Thị Lệ H được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số BP 253987, ngày 25/6/2019. Cụ thể như sau:

- Vị trí, địa điểm thửa đất cho phép chuyển mục đích: Tờ 11B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Lào Cai. Ranh giới thửa đất được xác định theo thửa đất số 453; tờ bản đồ số DC 70 (có Chỉnh lý trích lục bản đồ địa chính kèm theo).

- Diện tích cho phép chuyển mục đích: 1221,6m<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: Đất ở tại đô thị.

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

- Nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định hiện hành.

Nội dung Kết luận Thanh tra số 1956 thể hiện: Thửa đất của bà H chuyển mục đích là không đúng với lý do: Không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2019 (không có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2019); Yêu cầu UBND thị xã P thực hiện biện pháp khắc phục: Thu hồi Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ đất 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.

Đôi chiếu với 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 kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện P, tỉ lệ 1:25000 do Sở TN&MT tỉnh Lào Cai nghiệm thu sau đó trình UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt; Quyết định số 980/QĐ – UBND ngày 17/4/2019 của UBND tỉnh Lào Cai Phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện P, thì thửa đất số 453, tờ bản đồ số DC 70 của bà Phí Thị Lệ H thuộc quy hoạch đất ở đô thị năm 2019, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện P.

Trong quá trình kiểm tra hồ sơ pháp lý và xem xét hiện trạng thửa đất của bà Phí Thị Lệ H, các cơ quan chức năng đã thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và đáp ứng được các nội dung yêu cầu quy định tại khoản 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 để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không lập dự án đầu tư là hộ gia đình, cá nhân. Cụ thể: Biên bản ngày 04/9/2019 về việc kiểm tra hồ sơ đề nghị tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất của bà Phí Thị Lệ H đối với thửa đất tại tổ 11B, thị trấn P, huyện P. Tờ trình số: 618/TTr-TNMT ngày 24/9/2019 của Phòng TN&MT huyện P về việc đề nghị phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 1221,6m<sup>2</sup> đất của bà Phí Thị Lệ H ).

Từ những phân tích trên thấy rằng: Hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của bà Phí Thị Lệ H đảm bảo đúng quy định của Điều 52, 57 Luật đất đai 2013. Ngày 26/9/2019, UBND huyện P ban hành Quyết định số 118/QĐ-UBND Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với bà Phí Thị Lệ H . Ngày 18/10/2019 UBND huyện P Cấp GCNQSDĐ số 198169 cho bà Phí Thị Lệ H là đúng quy định của pháp luật.

### **[3]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 3169 và Quyết định số 3919.**

[3.1]. Về thẩm quyền ban hành: UBND thị xã P ban hành Quyết định số 3169 và Quyết định số 3919 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 3169: Hủy bỏ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P (nay là 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 dung Quyết định số 3919: Thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H , tổ dân phố số 4, phường Phan Si Păng, thị xã P, cụ thể như sau:

- Số phát hành CP 198169, do UBND thị xã P cấp ngày 18/10/2019.
- Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 00659.
- Thửa đất số 482, Tờ bản đồ số 70.
- Địa chỉ thửa đất: Tổ 11B, thị trấn P, huyện P(nay là tổ dân phố số 4, phường Phan Si Păng, thị xã P), tỉnh Lào Cai.
- Diện tích đất: 1341,6m<sup>2</sup>, (Bằng chữ: Một nghìn ba trăm bốn mươi một phẩy sáu 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 118 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với bà Phí Thị Lệ H, cấp GCNQSDĐ số 198169 cho bà Phí Thị Lệ H là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Quyết định số 3169 và Quyết định số 3919 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 tổ 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 bà Phí Thị Lệ H như sau:

- Hủy Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 của UBND thị xã P về việc hủy bỏ Quyết định số 118/QĐ – UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện P (nay là UBND thị xã P) về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với bà Phí Thị Lệ H.

- Hủy Quyết định số 3919/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã P về việc thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Phí Thị Lệ H.

- 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: Bà Phí Thị Lệ H không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Phí Thị Lệ H 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 0000018 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**