TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÀO CAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/HC-ST
Ngày 18 tháng 3 năm 2025.
V/v Khiếu 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 Lương Văn Đài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Ngọc Thảo.

2. Ông Nguyễn Hữu Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Dung – 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 18/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2024/TLST-HC ngày 30/10/2024 về việc *"Khiếu kiện Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐST-HC ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. ***Người khởi kiện****:* Ông Đường Minh V, sinh năm 1980 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

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

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

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

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã S: Ông Phạm Tiến D – Chức vụ: Phó Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người khởi kiện ông Đường Minh Vvà bà Nguyễn Thị L trình bày như sau:

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất 84 tờ bản đồ P5-22 trước đây là của ông V (anh trai ông Đường Minh V), năm 2018 ông V chuyển nhượng lại cho ông V. Sau khi nhận chuyển nhượng, trong năm 2018 ông V, bà L thực hiện đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ); mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông V, bà L sử dụng thửa đất nêu trên ổn định, không tranh chấp với ai. Đến năm 2018 do có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, nên ông V, bà Lđã nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích đất đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ sang đất ở lâu dài;

Ngày 27/11/2018 UBND thị xã S ban hành Quyết định số 154/QĐ – UBND về việc cho phép ông Đường Minh V, bà Nguyễn Thị L chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị. Ngày 19/12/2018 ông V, bà Lđược UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ số BP 253800, số vào sổ cấp GCN: CH 00506, diện tích: 92,1m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng lâu dài.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp GCNQSDĐ, ông V, bà Lđã thực hiện đầy đủ thủ tục, xin cấp phép xây dựng, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép nên đã xây dựng 1 nhà 04 tầng kiên cố tại mảnh đất được đăng ký GCNQSDĐ nêu trên. Tuy nhiên đến cuối năm 2023 ông bà nhận được Thông báo về việc thu hồi GCNQSDĐ số 334/TB-UBND ngày 19/10/2023 của UBND thị xã S và Thông báo về việc hoàn trả khoản tiền thu nộp ngân sách Nhà nước số 538/TB-CCT ngày 16/10/2023 của Chi cục thuế thị xã S trước đây đã nộp. Tuy nhiên ông bà không không hiểu lý do vì sao dù đã thực hiện đúng, đủ các thủ tục cấp GCNQSDĐ theo yêu cầu của các cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp GCNQSDĐ nhưng lại bị thu hồi.

Ngày 23/8/2024, bà Lđến Văn phòng đăng ký đất đai (viết tắt; VPĐKĐĐ) thị xã S hỏi thì được VPĐKĐĐ giao cho 03 quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 và Quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai, Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/09/2023 về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Cả 03 quyết định trên được ban hành tháng 9/2023 và tháng 11/2023 nhưng không giao và ông bà cũng không biết tại sao GCNQSDĐ bị thu hồi và bị hủy.

Ông bà đã thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất, nộp đầy đủ phí, lệ phí cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định của pháp luật. Việc thu hồi GCNQSDĐ không phải lỗi do người dân mà là lỗi do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng lại làm tổn thất, gây thiệt hại cho ông bà, cụ thể thuế ông bà nộp tiền được cấp GCNQSDĐ năm 2018 là 6 triệu đồng/1m^2. Năm 2023 UBND thị xã S thu hồi GCNQSD đất, giá thuế đăng ký GCNQSD đất tăng lên 9 triệu/1m^2, tổng số tiền phải nộp số tiền chênh lệch là 276.300.000 đồng. Năm 2024 giá thuê đăng ký GCNQSD đất tăng lên 14 triệu/1m^2, như vậy phải nộp thêm số tiền chênh lệch gây thiệt hại so với ban đầu là 736.800.000 đồng.

Trong khi diện tích đất ông V, bà Lđược cấp GCNQSD đất đang ở nêu trên nằm kẹp giữa 02 hộ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là hộ bà Đoàn Thị N và ông Thạch Anh T số cấp GCNQSD đất được cấp là 02058 QSDĐ/QĐ-152 ngày 21/5/2004 và hộ ông Nguyễn Văn M số BO 756942 do đều do Ủy ban nhân dân huyện S cấp ngày 09/02/2015. Hiện tại 02 GCNQSDĐ của 02 hộ gia đình nói trên không bị thu hồi.

Vì vậy ông V, bà Lkhởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết:

- Hủy bỏ quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc hủy quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hủy bỏ quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S về thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho hộ ông V, bà L tại tổ 3, phường P, thị xã S.

- Hủy quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 về việc hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thị xã S đã cấp cho ông V, bà L.

Quá trình giải quyết vụ án Người bị kiện UBND thị xã S, tỉnh Lào Cai trình bày như sau:

Về hủy quyết định chuyển mục đích sử dụng đất đối với ông V:

Theo Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường (gọi tắt: Kết luận 1956) đã xác định thửa đất của ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L không thể hiện trên bản đồ và trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt năm 2018, có yêu cầu "thu hồi Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, hủy GCNQSDĐ với mục đích đất ở đã cấp, thoái trả tiên cấp lại GCNQSDĐ như ban đầu cho người dân". Căn cứ kết luận 1956, UBND thị xã S đã ban hành Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 hủy bỏ Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2024 của UBND thị xã S về việc cho phép chuyển mục đích sử dung đất ở (sai trình tự).

Về quá trình, các bước UBND thị xã cho chuyển mục đích sử dụng đất:

Ngày 12/11/2018, UBND thị xã S nhận được hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông V và bà L và giao phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu, giải quyết. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra hiện trạng; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa đất ông V và bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo kết quả kiểm tra của phòng Tài nguyên và Môi trường, thửa đất ông V và bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp với Quy hoạch sư dụng đất hàng năm của thị xã S đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất nằm 2018 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 06/4/20218. Thửa đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc thu hồi.

Sau khi thẩm tra hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 442/TTr-TNMT ngày 13/11/2018 trình UBND thị xã S đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường, ngày 27/11/2018, UBND thị xã S đã ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013, thời điểm giải quyết hồ sơ, theo xác định của phòng Tài nguyên và Môi trường thửa đất ông V, bà L xin chuyển mục đích có đủ căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng thành đất ở.

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 Tài nguyên và Môi trường xác định thửa đất ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L xin chuyển mục đích sử dụng đất có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm và năm 2018. Tuy nhiên theo Kết luận 1956 đã kết luận thửa đất của ông V và bà Lkhông có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018. UBND thị xã S, phòng Tài nguyên và Môi trường đã không có phản ánh kiến nghị; Do vậy, việc UBND thị xã S ban hành Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 hủy quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S về thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông ông V, bà L tại tổ 3, phường P, thị xã S, sau đó UBND thị xã S đã có văn bản kiến nghị với Sở TN&MT tỉnh để giải quyết cho dân (Sở TN&MT chưa có trả lời) nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức đối thoại nhưng không thành (người bị kiện cho rằng vì Thanh tra sở TN&MT chưa có trả lời kiến nghị) nên giữ nguyên quan điểm của mình như trong 03 quyết định (nêu trên). 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 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 khi thụ lý vụ án; việc 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, 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 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 bỏ quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc hủy quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hủy bỏ quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 về thu hồi GCNQSDĐ; Hủy quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 về hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông V, bà L đều do UBND thị xã S ban hành.

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

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:

- Về quyền tham gia tố tụng: Các bên đương sự đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa, người bị kiện có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật tố tụng hành chính, Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

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

- *Đối tượng, quyền khởi kiện, thẩm quyền giải quyết***:** Ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các quyết định sau: Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc hủy quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 3911/QĐ-UBND 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 V, bà L và Quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 về việc hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông V, bà L(*sau đây gọi tắt là Quyết định 3167; 3911; 4178 và 154)*. Đây là các

quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai do UBND thị xã S ban hành, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà L; vì vậy là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính; và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại Điều 30, 32 Luật tố tụng hành chính.

Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S (nay là thị xã S) về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ ông V và bà L là quyết định hành chính có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, nên cần được xem xét tính hợp pháp của quyết định trong cùng vụ án.

- *Về thời hiệu*: Quyết định 3167 ban hành ngày 27/9/2023, các quyết định 3911; 4178 được ban hành đều vào tháng 11 năm 2023. Vụ án do Tòa án nhận đơn khởi kiện ngày 25/9/2024 là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[2]. Xét tính hợp pháp của quyết định 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S:

[2.1]. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục ban hành: UBND thị xã S ban hành Quyết định số 154 là đúng thâm quyền quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật đất đai năm 2013.

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

Ngày 12/11/2018, UBND thị xã S nhận được hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan có liên quan và tổ dân phố tiến hành kiểm tra hiện trạng, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch, biểu đồ sử dụng đất đối với thửa đất ông V và bà Lxin chuyển mục đích sử dụng đất;

Ngày 13/11/2018, phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 442/TTr-TNMT trình UBND thị xã S đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất của ông V và bà L. Ngày 27/11/2018, UBND thị xã S đã ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND về việc cho phép ông Đường Minh V, bà Nguyễn Thị L chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 92,1m^2 từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị (lâu dài).

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, sau khi ông V và bà L thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, ngày 19/12/2018 UBND thị xã S cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 253800, vào sổ GCN: CH 00506, diện tích 92,1m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài cho ông V, bà L.

Như vậy, UBND thị xã S ban hành Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 253800, số vào sổ GCN: CH 00506 cho ông Đường Minh V và bà

Nguyễn Thị L (thuộc hộ đất kẹp giữa) là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 37; khoản 2 Điều 69; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và phù hợp với Điều 260 Luật Đất đai về chuyển tiếp thi hành Luật Đất đai 2025 tại *(điểm đ khoản 1; khoản 2 Điều 121 Luật đất đai 2025 không phải xin phép)*.

[2.2]. Về nội dung quyết định: Quyết định số 154 có nội dung: Cho phép ông V, bà Lđược chuyển mục đích sử dụng thửa đất đã được UBND thị xã cấp GCNQSDĐ số BP 253620, ngày 13/4/2018, cụ thể: Vị trí, địa điểm thửa đất: Tại tổ 11A, thị trấn Sa Pa, huyện S, tỉnh Lào Cai. Ranh giới thửa đất xác định theo thửa đất số 84; tờ bản đồ số P5-22 (472 404-2-(1)) kèm theo.

- Diện tích cho phép chuyển mục đích: 92,1m^2.
- Loại đất trước khi chuyển mục đích: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng: là 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.

Tại Điều 52 Luật đất đai năm 2013 quy định về căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: "*1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất". Quy định này Phù hợp với theo điều 260 điều luật chuyển tiếp thi hành Luật đất đai 2025; Điều 121 quy định; "Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất" khoản 1 điểm đ chuyển đất phi nông nghiệp không phải đất ở, sang đất ở; khoản 3 .. không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền".* Như vậy kết luận 1956 của Thanh tra sở TN&MT cho rằng thửa đất của ông V, ông Lưu không thể hiện trên bản đồ kế hoạch năm 2018 (không trong kế hoạch sử dụng được duyệt năm 2018); không có văn bản thẩm định của Hội đồng ban nhân dân thị xã S cho phép ông V, bà L chuyển mục đích sử dụng đất là không đúng. Kết luận yêu cầu UBND thị xã S 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 như ban đầu cho người dân là không cần thiết và chưa phù hợp, gây thiệt hại cho người dân.

Mặt khác, tại văn bản số 4751/UBND -TNMT ngày 24/12/2024 của UBND thị xã S (bút lục 135A) đã xác nhận rằng sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các cơ quan có liên quan tiến hành kiểm tra hiện trạng, đánh giá sự phù hợp với biểu đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa đất ông V và bà Lxin chuyển mục đích sử dụng đất. Theo kết quả kiểm tra của phòng Tài

nguyên và Môi trường, thửa đất ông V và bà L xin chuyển mục đích sử dụng đất có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp, (đất kẹp) phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã S đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định 3637/QĐ-UBND ngày 09/11/2018; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất nằm 2018 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 06/4/20218. Thửa đất chưa bị cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc quyết định thu hồi đất. Như vậy, tại thời điểm UBND thị xã S cho phép ông V và bà L chuyển mục đích sử dụng đất ngày 27/11/2018 là phù hợp văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh số 135 ngày 08/11/2018 và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 06/4/2018; phù hợp với 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 "*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 duyệt; c) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành…; 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*". Nay được quy định tại điểm đ khoản 1; 2 và khoản 3 Điều 121 và Điều 122 Luật đất đai 2025 quy định; (Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất...*;khoản 1 điểm đ "chuyển đất phi nông nghiệp không phải đất ở, sang đất ở";khoản 3 ".. không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền")*.

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng, tại biên bản về việc kiểm tra diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Đường Minh V– Tổ 11A, thị trấn Sa Pa, huyện S ngày 31/5/2019, thành phần có đại diện Phòng TN&MT, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, UBND thị trấn Sa Pa, chủ sử dụng đất. Tại văn bản số 2686/UBND-TNMT ngày 26/10/2018 của UBND huyện S về việc rà soát đất xen kẹp nhỏ hơn quy chế đô thị Sa Pa, các cơ quan chuyên môn đã tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý, xem xét hiện trạng thửa đất. Kết quả đều xác định thửa đất phù hợp với sơ đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013). Do đó, việc Phòng tài nguyên và môi trường có tờ trình số 442/TTr-TNMT ngày 13/11/2018 đề nghị phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là có căn cứ.

Như vậy, UBND thị xã S ban hành Quyết định số Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 253800, số vào sổ GCN: CH 00506 cho ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Xét tính hợp pháp của Quyết định số 3167; số 3911 và số 4178.

[3.1]. Về thẩm quyền ban hành: UBND thị xã S ban Quyết định số 3167;

Quyết định số 3911 và Quyết định số 4178 là đúng về thẩm quyền theo 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 và khoản 7 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ (nay là Điều 212 Luật đất đai 2025).

[3.2]. Nội dung quyết định số 3167: Hủy bỏ Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Lý do hủy: Chuyển mục đích chưa phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm, *(được Thanh tra Sở TN&MT Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023).*

[3.3]. Nội dung Quyết định số 3911: Thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông V, bà L, tổ dân phố số 3, phường P, thị xã S, cụ thể như sau:

- Số phát hành BP 253800, do UBND thị xã S cấp ngày 24/12/20219/12/2018; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 00506; Thửa đất số 84, Tờ bản đồ số P5-22.

- Địa chỉ thửa đất: Tổ 11A, thị trấn Sa Pa, huyện S (nay là dân phố số 3, phường P, thị xã S) tỉnh Lào Cai.

- Diện tích đất: 92,1m^2, (Bằng chữ: Chín mươi hai phẩy một 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: (như nêu tại mục [3.2]

Cũng như đã phân tích tại Mục **[2]**, UBND thị xã S ban hành Quyết định số Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ số phát hành BP 253800, số vào sổ GCN: CH 00506 cho ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L là đúng quy định của pháp luật. Việc Uỷ ban nhân dân thị xã S căn cứ vào Kết luận số 1956/KL-STNMT ngày 12/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường, kết luận thanh tra công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền UBND thị xã S, giai đoạn 2017-2021 để ban hành các Quyết định số 3167; Quyết định số 3911 và Quyết định số 4178 là chưa đúng quy định của Luật đất đai 2013. Việc UBND thị xã S xác định kết luận thanh tra của Sở TN&MT là chưa đúng và đã có văn bản kiến nghị; tuy chưa được trả lời nhưng vẫn coi đó (như một văn bản Quy phạm pháp luật để áp dụng) là không đúng, gây thiệt hại, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và chấp nhận ý kiến phát biểu đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở.

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 và 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đường Minh V, bà Nguyễn Thị L như sau:

- Hủy bỏ quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 27/9/2023 về việc hủy quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND huyện S về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hủy bỏ quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 15/11/2023 của UBND thị xã S về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông Đường Minh V, bà Nguyễn Thị L tại tổ 3, phường P, thị xã S.

- Hủy quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thị xã S về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND thị xã S cấp cho ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L.

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

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Uỷ ban nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí hành chính sơ thẩm. Ông Đường Minh V và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông V và bà L300.000 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 0000179 ngày 30/10/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm iết công khai 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

Lương Văn Đài