

Bản án số: 29/2024/HC-PT
Ngày: 26 - 01 - 2024
V/v: “*Khiếu kiện QĐHC, HVHC
trong lĩnh vực quản lý đất đai*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Văn Tào

ông Phạm Tồn

- **Thư ký phiên tòa:** ông Lương Quang Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa: ông Quách Hòa Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 262/2023/TLPT-HC ngày 30 tháng 10 năm 2023 về: “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 521/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** ông Nguyễn Hữu T; trú tại: số 82/3 Lý Thường Kiệt, khu phố D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Người bị kiện:

1. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của những người bị kiện: ông Hồ Ngọc C - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định; có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- ## 1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định;

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn T1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định; có đơn xin vắng mặt.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện P.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nông Th - Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện P; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng N1; địa chỉ: số 408 đường Quang Trung, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Th - Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Chi cục thuế khu vực Phù Cát - P;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Ngô Thanh H2 - Phó Đội trưởng Đội Nghiệp vụ Quản lý thuế - Chi cục thuế khu vực Phù Cát - P và ông Võ Văn T2 - Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Phù Cát, huyện P, tỉnh Bình Định; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

5. Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn N2 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn B; có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Bùi Thị Hồng D1; cư trú tại: Khu phố D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Tr; có mặt.

8. Bà Lưu Thị L2; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Trú tại: thôn P1, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

- **Người kháng cáo:** UBND huyện P, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nội dung vụ án được tóm tắt theo trình bày của đương sự:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người khởi kiện ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 48, diện tích 421,3m², loại đất trồng cây lâu năm tại thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định (thửa đất số 45) được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định (UBND huyện P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số phát hành CL 047033, số vào sổ CH03695, ngày 20/8/2018 cho ông Trương Ngọc Châu, sinh năm: 1955, ở khu phố Dương Liễu Đông, thị trấn B, huyện P và sau đó ông Châu đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 45, ông T đã làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. UBND huyện P đã ban hành Quyết định số 9184/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 (viết tắt

là Quyết định số 9184) cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng 421,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 45 để sử dụng vào mục đích đất ở và ông Thòi đã nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá Nhà nước quy định, cụ thể: diện tích trong hạn mức quy định giá phải nộp là 1.500.000 đồng/m² đất ở và diện tích ngoài hạn mức quy định giá phải nộp 1.650.000 đồng/m² đất ở.

Sau đó, ông T xin tách thửa đất số 45 thành 02 thửa đất:

- Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 48, diện tích 90,1m² (viết tắt là thửa đất số 107) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN số DA 569568, vào sổ cấp GCN số CS04510 ngày 8/4/2021.

- Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 48, diện tích 331,2m² (viết tắt là thửa đất số 108) được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN số DA 569569, vào sổ cấp GCN số CS04511 ngày 8/4/2021.

Ngày 12-4-2021, Vợ chồng ông T đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Tr theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 928 và 929 ngày 12/4/2021 tại Văn phòng công chứng N1. Theo Hợp đồng chuyển nhượng, ông Tr có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và lệ phí theo quy định của pháp luật. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và công chứng hợp đồng, vợ chồng ông T đã bàn giao các thửa đất số 107, 108 và các GCN cho ông Tr quản lý, sử dụng. Hiện nay, vợ chồng ông T không còn liên quan gì đến các thửa đất trên, việc chuyển nhượng đất đã được công chứng nên vợ chồng ông không còn quyền và nghĩa vụ gì trên 02 thửa đất.

Ngày 30/9/2021, UBND huyện P ban hành Quyết định số 6166/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 6166) về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 9184; lý do: Thửa đất số 45 được UBND huyện P cho chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai năm 2013. Không đồng ý với Quyết định số 6166, ông T có đơn khiếu nại lần đầu đến Chủ tịch UBND huyện P và ngày 16/11/2021, Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 7120/QĐ-UBND (viết tắt là Quyết định số 7120) không công nhận nội dung đơn của ông về việc khiếu nại Quyết định số 6166.

Ông T cho rằng Quyết định số 6166 và Quyết định số 7120 được ban hành không phù hợp với quy định của pháp luật, bởi lẽ:

- UBND huyện P giao Quyết định số 6166 cho ông T và buộc ông phải thi hành quyết định trên, nhưng ông không thể thi hành hoặc giải quyết được vì ông và ông Tr đã chuyển nhượng thửa đất số 107, 108 ngay tình, đúng pháp luật và làm đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước quy định, không có dấu hiệu tiêu cực trong việc xin chuyển mục đích và cho chuyển mục đích sử dụng đất. Tại thời điểm có quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất, ông T đã nộp tiền

cho Nhà nước đúng, đủ theo giá đất ở, Nhà nước không có thiệt hại do hành vi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thu hồi GCN *“Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”* và khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 (viết tắt là Nghị định số 43) *“Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”* thì trong trường hợp này, không thể thu hồi GCN đã cấp đối với thửa đất số 107 và 108 vì ông đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên và giao đất cho ông Tr.

Từ những căn cứ nói trên, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 6166 và Quyết định số 7120 nêu trên.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện, ông Hồ Ngọc C – Phó Chủ tịch UBND huyện P trình bày:*

Ông Nguyễn Hữu T được UBND huyện P cấp GCN số CH03695 ngày 20/8/2018, được sử dụng 421,3m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 45. Ngày 25/11/2019, ông T có đơn đăng ký chuyển mục đích sử dụng toàn bộ diện tích 421,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất trên sang đất xây dựng nhà ở. Ngày 30/12/2019, UBND huyện P ban hành Quyết định số 9184 cho phép ông T chuyển đổi mục đích thửa đất số 45, diện tích 421,3m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng nhà ở.

Sau khi nhận được đơn phản ánh của công dân liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông T tại thửa đất trên, Chủ tịch UBND huyện P đã chỉ đạo Thanh tra huyện P xác minh làm rõ. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, xác minh ngày 15/9/2021, Chủ tịch UBND huyện P đã ban hành Kết luận số 06/KL-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông T tại thị trấn B (viết tắt là Kết luận số 06). Kết luận đã xác định: Thửa đất số 45, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm, không xác minh ngoài thực địa tham mưu UBND huyện P cho chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là không đúng theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 69 của Nghị định số 43, Điều 6 và Điều 7 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy

định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất (viết tắt là Thông tư số 30), Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (viết tắt là Thông tư số 29). Quyết định số 9184 cho phép ông T chuyển mục đích thửa đất số 45, diện tích 421,3m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng nhà ở là không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Kết luận số 06, UBND huyện P đã ban hành Quyết định số 6166 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 9184.

Từ những căn cứ nói trên, Quyết định số 6166 và Quyết định số 7120 được ban hành đúng quy định. Do đó, UBND huyện P và Chủ tịch UBND huyện P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn T1, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định trình bày:

Hộ ông Trương Ngọc Châu và bà Nguyễn Thị Nông được UBND huyện P cấp GCN số CH03695 ngày 20/8/2018 tại thửa đất số 45, diện tích 421,3m², loại đất trồng cây lâu năm. Hộ ông Châu bà Nông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 02 tỉnh Bình Định chứng nhận ngày 01/10/2019, sổ công chứng 629, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện P (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P) chỉnh lý sang tên ngày 17/10/2019.

Ngày 30/12/2019, UBND huyện P có Quyết định số 9184 về việc cho phép ông T được chuyển mục đích sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 45 để sử dụng vào mục đích đất ở và GCN đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý ngày 01/4/2020 (chỉnh lý mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở).

Ngày 22/3/2021, ông T có đơn gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P về việc đề nghị tách thửa đất số 45, diện tích 421,3m² thành 02 thửa đất có diện tích lần lượt là 90,1m² và 331,2m². Ngày 18/3/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P có Phiếu lấy ý kiến số 58/PLYK-VPDK gửi Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định (viết tắt là UBND thị trấn B) về việc xác định quy hoạch chi tiết tại thửa đất số 45 mà ông T xin tách thửa. Ngày 25/3/2021, UBND thị trấn B có Văn bản số 37/UBND-ĐC gửi UBND huyện P, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P, nội dung: “... Qua kiểm tra hồ sơ địa chính – xây dựng, quy hoạch của thị trấn B, UBND thị trấn có ý kiến về việc xác định quy hoạch chi tiết để tách thửa đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 48 của ông (bà) Nguyễn Hữu T, thửa đất tọa lạc tại khu phố Dương Liễu Đông, thị trấn B, không nằm trong phạm vi, ranh giới quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt”. Ngày 29/3/2021, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P xác nhận về điều kiện tách thửa tại đơn ghi ngày 22/3/2021 của ông Nguyễn Hữu T, nội dung: “Đất không thuộc quy hoạch để xây dựng nhà biệt thự. Đất

không nằm trong khu đã có thông báo thu hồi đất hoặc đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Đất không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch. Hồ sơ đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của UBND tỉnh Bình Định”.

Căn cứ Điều 75 của Nghị định số 43, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất (viết tắt là Nghị định số 148), Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định; ngày 08/4/2021, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định ủy quyền) ký cấp GCN đối với 02 thửa đất mới tách thửa cho ông T, cụ thể:

- GCN số CS04510, thửa đất số 107, diện tích 90,1m², loại đất ở tại đô thị.
- GCN số CS04511, thửa đất số 108, diện tích 331,2m², loại đất ở tại đô thị.

Qua rà soát, tại thời điểm ông T lập hồ sơ đề nghị tách thửa (ngày 22/3/2021) và trong thời gian rà soát hồ sơ, thẩm định điều kiện tách thửa đến thời điểm ký cấp tách GCN cho ông T (ngày 08/4/2021), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định (viết tắt là VPĐKĐĐ tỉnh Bình Định) và Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P không nhận được đơn thư khiếu nại hoặc văn bản của Cơ quan chức năng về việc đề nghị tạm dừng việc cấp GCN cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh huyện P trình bày:

Ngày 17/10/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P tiếp nhận hồ sơ của hộ ông Trương Ngọc Châu chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hữu T. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng thì đến ngày 30/12/2019, ông T được UBND huyện P cho phép chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị với diện tích 421,3m² tại Quyết định số 9184.

Ngày 22/3/2021, ông T xin tách thửa đất trên thành 02 thửa, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp 02 GCN như sau:

- GCN số CS04510, thửa đất số 107, diện tích 90,1m², loại đất ở tại đô thị.
- GCN số CS04511, thửa đất số 108, diện tích 331,2m², loại đất ở tại đô thị.

Ngày 12/4/2021, ông T và bà Bùi Thị Hồng D1 đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Nguyễn Tr và đã được Văn phòng công chứng N1 chứng thực. Tuy nhiên, khi tiếp nhận hồ sơ thực hiện chuyển thông tin đến Chi cục thuế khu

vực Phù Cát – P thì nhận được Công văn số 824/CCT-NCQLT ngày 12/4/2021 của Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P về việc đề nghị thu hồi Phiếu thông tin địa chính.

Kể từ khi ông T lập hồ sơ đề nghị xin chuyển mục đích sử dụng đất, cho đến khi lập hồ sơ đề nghị tách thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN thì Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P không nhận được đơn thư khiếu nại nào.

Hiện nay, 02 GCN số CS04510 và số CS04511 chưa thu hồi, ông Nguyễn Tr là người đang quản lý và sử dụng.

Qua kiểm tra hồ sơ gồm có các giấy tờ hợp lệ, việc thực hiện công tác chuyên môn đối với trường hợp trên là đúng quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Th – Trưởng Văn phòng Công chứng N1 trình bày:

Ngày 12/4/2021, Văn phòng công chứng N1 tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 107, 108; cụ thể:

Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T và bà Bùi Thị Hồng D1; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tr. Hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này, tại thời điểm công chứng hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định của pháp luật và việc kiểm tra hồ sơ lưu trữ về việc ngăn chặn giao dịch, hồ sơ do người yêu cầu công chứng đầy đủ, đúng theo quy định của pháp luật.

Hai bên giao kết đã đọc lại toàn bộ hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt Công chứng viên tại Văn phòng công chứng N1. Văn phòng công chứng N1 đã chứng nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 928, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021 và số công chứng 929, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/4/2021.

Tại thời điểm công chứng 02 hợp đồng trên, Văn phòng công chứng N1 không nhận được bất kỳ đơn thư khiếu nại hoặc văn bản nào của cá nhân, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn không được thực hiện giao dịch đối với tài sản nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, Văn phòng công chứng N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Ngô Thanh H2 – Phó Đội trưởng Đội Nghiệp vụ Quản lý thuế - Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P và ông Võ Văn T2 - Phó Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P thống nhất trình bày:

Khi nhận được các hồ sơ, tài liệu hợp pháp từ các cơ quan chức năng, Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P đã thực hiện đúng chức năng quản lý thuế của cơ quan Thuế, trong đó có hồ sơ liên quan đến ông Nguyễn Hữu T; cụ thể:

Sau khi nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính số 4896/PCTTĐC ngày 31/12/2019 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện P kèm theo Quyết định số 9184, Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P đã gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất để ông T thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Thực hiện Quyết định số 6166, Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P đã 02 lần gửi giấy mời đến ông T để giải quyết hoàn tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ liên quan đến lô đất bị thu hồi. Sáng ngày 12/11/2021, ông T đến Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P làm việc. Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P đã thông qua Quyết định số 6166 và hướng dẫn ông T các thủ tục để giải quyết hoàn tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Tuy nhiên, ông T không chấp nhận giải quyết hoàn thuế và có ý kiến như sau *“Tôi không thực hiện các thủ tục hoàn trả tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ theo hướng dẫn của Chi cục thuế, bởi tôi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho lô đất nêu trên và đã được VPĐKKĐ tỉnh Bình Định cấp GCN. Hiện nay, lô đất này tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tr ở thôn P1, xã M rồi và đã được Văn phòng công chứng N1 chứng thực. Mọi giấy tờ liên quan đến lô đất tôi đã giao cho ông Nguyễn Tr quyết định, không có liên quan gì đến thửa đất trên. Tôi đã có đơn khiếu nại gửi UBND huyện P và đang chờ giải quyết”*.

Do ông T không thực hiện các thủ tục liên quan nên Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P chưa thể giải quyết hoàn trả tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ cho ông T theo Quyết định số 6166.

Sau khi có kết quả giải quyết vụ án, Chi cục thuế khu vực Phù Cát – P sẽ căn cứ Luật Quản lý thuế và kết quả giải quyết để thực hiện theo chức năng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đại diện UBND thị trấn B trình bày:

Thửa đất 4304, TK41, diện tích 6.500m², loại đất trồng cây lâu năm khác trước đây là của ông Trương Ngọc Châu sử dụng. Năm 2005, ông Châu được UBND huyện P cấp GCN tại thửa đất trên. Năm 2016, thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam và phía Bắc đường Nguyễn Lữ, UBND thị trấn B phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện P thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thu hồi đất để thực hiện Khu dân cư phía Nam và phía Bắc đường Nguyễn Lữ; trong đó, có thửa đất của ông Châu bị thu hồi. Sau khi thực hiện xong Dự án, phần diện tích đất còn lại 421,3m² không bị ảnh hưởng nên ông Châu lập thủ tục đề nghị

cấp đổi lại GCN và được UBND huyện P cấp đổi lại GCN năm 2018 tại thửa đất số 45, diện tích 421,3m². Đồng thời, trong năm 2018, ông Châu xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại thửa đất nêu trên nhưng qua kiểm tra Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 và hồ sơ quy hoạch tại thị trấn B thì thửa đất trên nằm trong khu quy hoạch thương mại dịch vụ không phù hợp với quy hoạch đất dân cư nên không chuyển mục đích sử dụng đất được. Ngày 10/11/2019, ông Châu chuyển nhượng thửa đất số 45 cho ông T.

Khi UBND thị trấn B nhận được hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông T tại thửa đất số 45. Qua kiểm tra hồ sơ, đối chiếu với Quyết định số 7897/QĐ-UBND ngày 19/11/2019 của UBND huyện P (viết tắt là Quyết định số 7897) về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Dương Liễu Đông, thị trấn B thì thửa đất trên tại thời điểm này phù hợp với quy hoạch khu dân cư hiện trạng. Căn cứ Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 của UBND tỉnh Bình Định (viết tắt là Quyết định số 1269) về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện P, hạng mục chuyển mục đích từ cây lâu năm sang đất ở tại thị trấn B; căn cứ Điều 69 của Nghị định số 43, UBND thị trấn B kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và thống nhất địa điểm chuyển mục đích sử dụng đất, việc xác định nghĩa vụ tài chính và diện tích, chỉ tiêu chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan Tài nguyên môi trường thẩm định. Do đó, UBND thị trấn B đã trình UBND huyện P, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P xem xét chuyển mục đích sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Hữu T cũng như các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất khác.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Bùi Thị Hồng D1, Nguyễn Tr, Lưu Thị L2 thống nhất trình bày:

Các ông bà thống nhất như nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T. Ngoài ra, các ông bà không có trình bày hoặc yêu cầu độc lập nào khác.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

- Căn cứ vào quy định tại Điều 30, Điều 32, Điều 116, điểm a khoản 2 Điều 193 và Điều 194 của Luật Tổ tụng hành chính.

- Căn cứ vào quy định của Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất,

chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính; Thông tư số 02/2016/TT-TTCP ngày 20/10/2016 của Thanh tra Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2013/TT-TTCP ngày 31/10/2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết khiếu nại hành chính. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

Huỷ Quyết định số 6166/QĐ-UBND ngày 30/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định và huỷ Quyết định số 7120/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 17-8-2023 ông Lê Văn Lịch, Chủ tịch UBND huyện P (đại diện UBND huyện P), tỉnh Bình Định kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện cho người bị kiện có kháng cáo vắng mặt, không có đơn rút kháng cáo nên được xem như giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Bác đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Thửa đất số 45, diện tích 421,3m², loại đất trồng cây lâu năm được UBND huyện P cấp GCN số CH03695 cho ông Trương Ngọc Châu. Thửa đất này là phần còn lại sau khi thu hồi của thửa đất 4304 của ông Châu được cấp Giấy Chứng nhận QSD đất ngày 07-10-2005. Tại thời điểm ông Châu sử dụng thì thửa đất 45 được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ theo Quyết định số 5095/QĐ-UBND ngày 13-10-2010 của Chủ tịch UBND huyện P. Sau đó ông Châu đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu T.

Ông T đã làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 45 từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Ngày 25-11-2019 UBND thị trấn B có Tờ trình số 269 thống nhất cho ông T chuyển mục đích sử dụng đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P có Tờ trình số 461 ngày 30-12-2019 đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được UBND huyện P ban hành Quyết định số 9184/QĐ-UBND ngày 30-12-2019, cho phép được chuyển đổi mục đích sử dụng 421,3m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 45 để sử dụng vào mục đích đất ở và ông T đã nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá Nhà nước quy định tổng cộng là 660.851.180 đồng, cụ thể: Diện tích trong hạn mức quy định giá 1.500.000 đồng/m² đất ở và diện tích ngoài hạn mức quy định giá 1.650.000 đồng/m² đất ở (diện tích 421,3m²).

Sau đó, ông T xin tách thửa đất số 45 thành 02 thửa đất: Thửa đất số 107, diện tích 90,1m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN số CS04510 và thửa đất số 108, diện tích 331,2m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp GCN số CS04511. Văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định đều xác nhận việc thực hiện tách thửa và cấp GCN QSD đất đều đúng quy định, quá trình thực hiện không có khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2023 và Văn bản số 43/UBND-ĐC ngày 14/6/2023 của UBND thị trấn B đều thể hiện khu dân cư phía trước thửa đất số 45 giáp đường Nguyễn Lữ, UBND thị trấn B đã lập quy hoạch và đưa vào kế hoạch sử dụng đất khu dân cư năm 2018, đã phân lô đấu giá quyền sử dụng đất, hiện nay nhân dân đang xây dựng nhà ở; phía Đông giáp thửa đất của ông Trần Minh Văn đang sử dụng và đã được cấp GCN; phía Tây giáp đất quy hoạch khu dân cư mới, UBND thị trấn B đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng cho ông Trương Ngọc Châu năm 2017. Như vậy, xung quanh thửa đất 45 đều đã hình thành đất ở khu dân cư hiện hữu.

UBND huyện P có Quyết định số 6166/QĐ-UBND ngày 30-9-2021 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 9184/QĐ-UBND ngày 30-12-2019. Khi ông T khiếu nại thì Chủ tịch UBND huyện P ban hành Quyết định số 7120/QĐ-UBND ngày 16-11-2021 giải quyết khiếu nại, không chấp nhận đơn khiếu nại.

[2] Xem xét kháng cáo:

Tại Văn bản số 1221/UBND-TNMT ngày 06/7/2023, UBND huyện P cung cấp thông tin như sau “Ngày 19/11/2019, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 48 tại thị trấn B, huyện P được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 7897/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND huyện P điều chỉnh quy hoạch đất

thương mại dịch vụ thành đất ở hiện trạng. Hiện nay, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 48 tại thị trấn B, huyện P hiện trạng là khu dân cư hiện hữu”.

Như vậy, tại thời điểm ban hành Quyết định số 9184, thì thửa đất số 45 tờ bản đồ số 48 đã được điều chỉnh quy hoạch từ đất thương mại dịch vụ thành đất ở. Việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 9184 phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và khu dân cư đã hiện hữu xung quanh thửa đất 45 tờ bản đồ số 48 tại thị trấn B.

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P khi xem xét thẩm tra hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất không có biên bản xác minh thực địa theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; nhưng có ký xác nhận thẩm tra hồ sơ, đồng thời việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực tế phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại khu dân cư hiện hữu. Người sử dụng đất cũng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo đúng quy định.

Ngày 12/4/2021, vợ chồng ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 107 và 108 cho ông Nguyễn Tr theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 928 và 929 ngày 12/4/2021 tại Văn phòng công chứng N1. Sau khi công chứng hợp đồng, hai bên đã giao tiền, vợ chồng ông T đã giao các thửa đất số 107, 108 và GCN cho ông Nguyễn Tr trọn quyền sử dụng. Ngoài ra, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cũng chưa thực hiện việc thu hồi các GCN đã cấp của 02 thửa đất trên.

Tại thời điểm UBND huyện P cho chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với thửa đất số 45 theo theo Quyết định số 9184 có thiếu sót trong quá trình xác minh, kiểm tra; nhưng căn cứ quy hoạch sử dụng đất tại địa phương, căn cứ nhu cầu sử dụng đất và để đảm bảo quyền, ích hợp pháp của người đang sử dụng đất (người nhận chuyển nhượng đất ngay tình). Hiện nay, toàn bộ khu vực đã là khu dân cư hiện hữu nên không nhất thiết phải ban hành Quyết định số 6166 để thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 9184, gây thiệt hại cho người dân đang sử dụng đất.

[3] Bản án hành chính sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn bộ các tài liệu chứng cứ và đã quyết định hợp lý hợp tình, ổn định cho đời sống người dân. Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo, giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chủ tịch UBND huyện P phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tổ tụng hành chính; Bác kháng cáo của ông Lê Văn Lịch- Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P (đại diện UBND huyện P); giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 33/2023/HC-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Về án phí hành chính phúc thẩm người kháng cáo phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000358 ngày 07-9-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

Bản án hành chính phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ III-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Cục THADS tỉnh Bình Định;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long