

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

V/v khiếu kiện “Yêu cầu
hủy quyết định hành chính”

3.2. Ủy ban nhân dân phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: số D M, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

3.3. bà Bùi Thị Minh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số E X, tổ F, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

Người kháng cáo: ông Hà K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên toà người khởi kiện ông Hà K trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DA148232 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (STNMTĐN) cấp ngày 21/1/2021 với diện tích 876m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác là sai so với nguồn gốc sử dụng đất. Đất của tôi nguồn gốc là đất ở đã được xác nhận trong công văn số 54/BC-CNVPĐKQSDĐ ngày 13/6/2014 như sau:

a. Căn cứ Điều 11 Luật Đất đai 2013. Điều 3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo khoản 1 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, loại đất được xác định theo một trong những căn cứ sau:

Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15/10/1993 theo quy định của Chính phủ, gồm:

- Sổ mục kê đất, Sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299-TTg ngày 10/11/1980 gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có Biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất; Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở.

Như vậy, GCN QSDĐ số DA148232 do Sở TN & MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/1/2021 với diện tích 876m² có nguồn gốc chứng minh đất ở theo sơ đồ 299 như sau:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 do Phó Chủ tịch phường H - N1 ký xác nhận ngày 21/10/2009, trong đó có nêu rõ thửa đất 1084, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.870m² là đất có ký hiệu chữ T2

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299-TTg ngày 10/11/1980 gồm: Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở. ông Nguyễn Quang N đã có đơn ngày 25/02/2003 xin chuyển sang đất ở vì làm sai mục đích sử dụng đất, trong khi ông đóng thuế là đất ở từ trước đến nay.

Đơn có xác nhận của Chủ tịch phường H - Lê Trung H và đơn xin phép xây dựng ngày 23/3/2003.

Theo Thông báo số 59/TB-TA ngày 17/8/2022 về việc yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện lần 2 (gia đình tôi nhận được theo đường bưu điện là ngày 31/8/2022) về nội dung yêu cầu: “xác nhận từ ngày 25/2/2003 ông Nguyễn Quang N làm đơn xin xác nhận nhà ở để kê khai đất thổ cư, được UBND xã H xác nhận cho đến ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 ngày 30/10/2010 thì ông N đã thực hiện kê khai lại từ đất màu thành đất thổ cư hay chưa?”. Nội dung này tôi xin trả lời như sau:

Khi làm xong đơn xin kê khai lại với nội dung như trên thì ông Nguyễn Quang N có đến UBND xã H gặp Phòng địa chính xã để kê khai, nhưng thời điểm đó khu đất đang có dự án và được phê duyệt theo Quyết định số 587/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt ranh giới sử dụng đất thao trường huấn luyện và trận địa pháo tại quận N. Căn cứ theo Quyết định 19/2006/QĐ-UBND ngày 10/3/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành về quy định quản lý quy hoạch xây dựng đô thị thành phố Đà Nẵng thì khu đất có ranh giới quy hoạch không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nên hồ sơ không được nhận. Sau đó khu đất này được phê duyệt lại quy hoạch thành khu tái định cư phía Tây làng đại học theo Quyết định 9677/QĐ-UBND ngày 22/11/2012.

- Công văn 195/BC-UBND ngày 2/11/2011 của UBND quận N (minh chứng 16 bản photo) cũng thể hiện ông Nguyễn Quang N đã có đơn cầu cứu xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Nội dung trong đơn UBND quận đã trả lời lý do không chuyển mục đích sử dụng đất cho ông N là do ông N không ở tại khu đất trên.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 18 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, trường hợp người đang sử dụng đất ổn định mà có tên trong bảng tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập trước ngày 15/10/1993 trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất thì thuộc trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai. Theo quy định tại Quyết định số 56-ĐKTK ngày 5/11/1981 của T4 ban hành bản quy định về thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước thì loại ruộng đất ghi trong sổ đăng ký ruộng đất và sổ mục kê thể hiện bằng ký hiệu theo quy định tại bản tổng hợp thống kê ruộng đất.

Loại đất có ký hiệu chữ "T" của bản tổng hợp thống kê ruộng đất ban hành kèm theo Quyết định số 56-ĐKTK được xác định là “đất khu vực thổ cư” - là đất xây dựng trong các khu dân cư thành thị và nông thôn, trừ thổ canh, ao hồ, đường đi lại trong thôn xóm đã đo đạc tách ra, bao gồm: đất ở và đất xây dựng các công trình phục vụ lợi ích toàn dân trong các lĩnh vực văn hóa, y tế, giáo dục, thể dục thể thao, nghỉ mát, du lịch; các trụ sở cơ quan, đoàn thể, tôn giáo, những kho tàng, cơ sở nông lâm nghiệp như chuồng trại chăn nuôi, trạm sửa chữa...

Từ ngày 12/10/1989 biểu thống kê diện tích đất đai được quy định lại theo Quyết định số 237/QĐ-LB ngày 03/8/1989 của L T4 và T5. Trong đó, loại “đất khu vực thổ cư” trước đây đã được quy định tách thành các loại “đất khu dân cư” (gồm đất ở thành thị và đất ở nông thôn) và “đất chuyên dùng” (bao gồm đất xây dựng, đất đường giao thông, đất thủy lợi...) được quy định mã ký hiệu phục vụ thống kê, kiểm kê đất.

Đến ngày 26/8/1993 T4 ban hành Công văn số 547/ĐC chỉ đạo áp dụng tạm thời quy định thành lập bản đồ địa chính. Đến ngày 27/7/1995 Tổng cục Địa chính ban hành Quyết định số 499-QĐ/ĐC quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai. Trong đó, quy định loại đất với “mục đích để ở” ký hiệu bằng chữ “T”, đất xây dựng từng loại công trình có ký hiệu riêng.

Vì vậy theo căn cứ chứng minh như trên thì GCNQSDĐ số DA148232 do Sở TN & MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/1/2021 với diện tích 876m² là đất ở chứ không phải đất trồng cây hàng năm khác.

b. Theo khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại trường hợp 1 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì sẽ được cấp sổ đỏ và không phải nộp tiền sử dụng đất với điều kiện:

- Phải có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan kèm theo như: giấy tờ, Hợp đồng mua bán, tặng cho, thừa kế, chuyển đổi quyền sử dụng đất.

- Đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thừa đất không có tranh chấp.

Theo điều luật này tôi có các căn cứ chứng minh như:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2010 về việc mua bán giữa gia đình tôi và ông Nguyễn Quang N.

- Đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ chứng minh là đến ngày 07/7/2014 tôi mới có Quyết định số 5831/UBND- QLDT cho phép chuyển tên và đến ngày 20/8/2014 tôi mới được sang tên.

Như vậy, xét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA148232 do Sở TN & MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/01/2021 này thì đất của tôi là đất trồng cây hàng năm khác là không đúng pháp luật, nguồn gốc phải là đất ở.

Khởi kiện Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng vi phạm Luật Khiếu nại số: 02/2011/QH13 như sau:

- Vi phạm Điều 31: ra quyết định giải quyết khiếu nại không bằng hình thức quyết định. Đến nay tôi vẫn chưa nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần 1 từ ngày 22/3/2022 (4 tháng kể từ ngày khiếu nại lần đầu).

- Vi phạm các điều 27, 28, 29: không thụ lý giải quyết khiếu nại, không xác minh nội dung khiếu nại, vi phạm thời gian giải quyết khiếu nại.

Khởi kiện Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng vi phạm Luật Đất đai số: 45/2013/QH13 như sau:

- Điều 42 Luật Đất đai có quy định trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh, cấp huyện chủ trì giúp UBND cùng cấp trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tức là Sở T thành phố chủ trì chịu trách nhiệm trong việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm ở thành phố Đà Nẵng. Ngày 15/07/2021 UBND quận N ban hành công văn 154/Ttr-UBND trình Sở TN&MT cho phép thửa đất gia đình tôi được bổ sung kế hoạch sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất cho đúng với hiện trạng ban đầu là đất ở. Nhưng Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng với Công văn số 1159-STNMT-CCQLDD không cho phép thửa đất gia đình chúng tôi được bổ sung kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất về hiện trạng ban đầu.

Điều này vi phạm Điều 49 Luật Đất đai như sau: *“Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*. Hiện nay thửa đất của chúng tôi chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nên không thể ngăn cấm các quyền sử dụng đất của chúng tôi.

Vì vậy tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy GCNQSDĐ số DA148232; số vào sổ cấp CTs 214255 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/01/2021 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 vì sai nguồn gốc sử dụng đất (nguồn gốc đất ở mà trong sổ là đất trồng cây hàng năm khác), dẫn đến xâm phạm quyền và lợi ích của ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1. (chi tiết như đã trình bày trong đơn).

- Hủy Công văn số 1159/STNMT-CCQLDD do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 31/3/2022.

2. Người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 148232:

ông Hà K và bà Bùi Thị M Thu nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13, phường H của ông Nguyễn Quang N, được Phòng C3 thành phố Đà Nẵng chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng số 17449 ngày 30/12/2010 (theo GCNQSDĐ số E 672144 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam-Đà Nẵng cấp ngày 07/02/1995). Diện tích thửa đất 1276,0m², loại đất màu, thời hạn sử dụng đến 12/2014.

ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận và chuyển mục đích sử dụng đất. Do thửa đất được xác định nằm trong quy hoạch theo Quyết định số 9677/QĐ-UBND ngày 22/11/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng-dự án Khu dân cư phía tây khu T đại học Đ3. Ngày 07/7/2014 UBND thành phố có

Công văn số 5831/UBND-QLĐTh về việc chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Minh T1, theo đó thống nhất:

- Thống nhất giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13, diện tích 1276,0m², loại đất màu của ông Nguyễn Quang N cho bà Bùi Thị Minh T1.

- Cho phép bà Bùi Thị Minh T1 chuyển mục đích sử dụng đất một lần hạn mức công nhận đất ở (trong thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13) theo Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 28/01/2008 của UBND thành phố tại điểm 1.5 Công văn số 10609/UBND-QLĐTh ngày 29/11/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Giao Sở TN&MT chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất một cấp (chi nhánh quận N) tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của bà Bùi Thị Minh T1; giao UBND quận N ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Ngày 20/8/2014 Sở TN&MT cấp GCNQSDĐ số BT 992885 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích 1276,0m²; mục đích: đất cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 12/2014; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 5831/UBND-QLĐTh ngày 07 tháng 7 năm 2014 về việc chuyển mục đích sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị Minh T1. UBND quận N ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 04/9/2014 về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đó: cho phép ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 đang sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích: 1276m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang sử dụng vào mục đích đất ở đối với diện tích: 400,00m². Vị trí, ranh giới khu đất chuyển mục đích sử dụng được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính số 049/CNVPĐK kèm theo Quyết định.

Ngày 09/02/2015 ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có đơn đề nghị đổi vị trí đất ở và đã được chi nhánh N lập Biên bản ngày 09/02/2015 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 tự chọn lại vị trí đất ở có tiếp giáp với đường kiệt, không trùng khớp với Sơ đồ vị trí đất ở kèm theo Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 04/9/2014 của UBND quận N về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1 và chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N đã tự điều chỉnh, thay đổi vị trí chuyển mục đích theo Biên bản lập ngày 09/02/2015 của chi nhánh Ngũ hành Sơn mà không có sự đồng ý của UBND quận N và lập thủ tục tách 1 phần diện tích 125m² đất ở, đã được chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N giải quyết cho phép tách thửa, đăng ký chỉnh lý biên động vào ngày 24/7/2018 để chuyển nhượng cho ông Trần Văn C2 và bà Lê Thị Thùy T3 và được cấp GCN số CO 039331 ngày 21/8/2018.

Đối với phần diện tích đất còn lại, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N xác lập hồ sơ, tham mưu Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố trình Sở TN&MT ký cấp lại 02 GCNQSDĐ số CO 160234 (275m² đất ở) và số CO 160235 (876m² đất trồng cây hàng năm khác) vào ngày 07/9/2018 không đúng với vị trí chuyển mục đích sử dụng đất mà UBND quận ngũ H đã cho phép tại Quyết định số 2975 /QĐ-UBND ngày 04/9/2014.

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 5824/UBND-ĐTĐT ngày 31/8/2020 về việc xử lý hồ sơ đất đai có dấu hiệu vi phạm. Theo đó, ngày 23/10/2020 Sở T ban hành Quyết định số 469/QĐ- STNMT và Quyết định số 471/QĐ-STNMT về việc thu hồi 02 GCNQSDĐ số CO 160234 và số CO 160235.

Trên cơ sở Tờ trình số 890/TTr-PTNMT ngày 10/11/2020 của Phòng TN&MT quận Ngũ Hành Sơn, ngày 13/11/2020 UBND quận N đã ban hành Quyết định số 3475/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 04/9/2014 của UBND quận N. Điều chỉnh sơ đồ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang sử dụng vào mục đích đất ở tại Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 04/9/2014 của UBND quận N về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 đang sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích 1.276,0m² tại phường H, quận N. Kèm theo Sơ đồ số 70/VPĐK đề nghị hoán đổi vị trí chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác sang sử dụng vào mục đích đất ở do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N thiết lập ngày 10/11/2020.

Theo đó, phần diện tích ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 được hoán đổi chuyển mục đích sang đất ở là 400,0m², đã bao gồm 125,0m² đất ở đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn C2. Căn cứ nội dung Quyết định số 3475/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND quận N và đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận của ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 ngày 17/11/2020. Chi nhánh N đã lập thủ tục trình Sở TN&MT cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất ở có diện tích 275,0m² như vị trí tại Sơ đồ kèm theo Quyết định số 3475/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 của UBND quận N cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có số Giấy chứng nhận CV 115936, số vào sổ CTs 211214 ngày 20/11/2020, thửa đất 256, tờ bản đồ số 224, mục đích sử dụng: đất ở đô thị. Đối với phần đất còn lại của ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác đã được cấp Giấy chứng nhận số DA 148232, số vào sổ CTs 214255 ngày 21/01/2021 thửa đất 40, tờ bản đồ 224, diện tích 876m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2064.

Từ những nội dung nêu trên, liên quan đến Giấy chứng nhận số DA 148232, số vào sổ CTs 214225, Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

Căn cứ theo khoản 10 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T6 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

"10...

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa và cấp Giấy chứng nhận mới cho từng thửa đất mới sau chia tách.”

Như vậy, nguồn gốc sử dụng đất khi ông K, bà Thu nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Quang N với diện tích 1.276m², mục đích sử dụng là đất màu. Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện tách thửa đối với diện tích 400m² đất ở (bao gồm 125m² đất ở đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn C2 và 275m² đất ở đã tách thửa riêng-Giấy chứng nhận số CV 115936) thì diện tích còn lại là 876m² mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm, được Sở T cấp Giấy chứng nhận số DA 148232 là đúng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy Công văn số 1159/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/3/2022 của Sở TN&MT về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1:

Theo nội dung Công văn, Sở TN&MT nhận được đơn khiếu nại ngày 20/3/2022 của ông Hà K về việc đăng ký bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2021 để thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở đô thị đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích 876m². Qua kiểm tra hồ sơ, yêu cầu đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224 của ông Hà K là không phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung thành phố đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 (đất Trung tâm nghiên cứu đào tạo).

Đồng thời, Sở TN&MT ban hành Công văn số 1159 STNMT-CCQLĐĐ nêu trên nhằm mục đích hướng dẫn công dân về thủ tục giải quyết khiếu nại lần đầu liên quan đến nội dung nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Chủ tịch UBND quận N là đúng quy định tại Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011. Do đó, việc khởi kiện hủy GCNQSDĐ số DA 148232 vì sai nguồn gốc sử dụng đất (nguồn gốc đất ở mà trong sổ là đất trồng cây hàng năm khác) và yêu cầu hủy Công văn số 1159 STNMT-CCQLDD ngày 31/3/2022 của Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng của ông Hà K là không có cơ sở.

Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng kính đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng không chấp nhận nội dung khởi kiện về hủy giấy chứng nhận của ông Hà K.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND quận N, thành phố Đà Nẵng trình bày:

ông Nguyễn Quang N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 thửa đất số 1269, tờ bản đồ 13, diện tích 1.276,0m², mục đích sử dụng: đất màu, đã được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số E 672144 ngày 07/02/1995 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/2010 tại Phòng C3 thành phố Đà Nẵng.

Ngày 04/8/2010 Chi nhánh Văn phòng Đ4 tại quận N đã thực hiện xác nhận nội dung chuyển nhượng tại GCNQSDĐ số E 672144 cấp cho hộ ông Nguyễn Quang N, cụ thể: “Chuyển nhượng QSDĐ cho ông Hà K, sinh năm 1972, CMND số: 201072153 cùng vợ là bà Bùi Thị Minh T1, sinh năm 1975, CMND số: 201457894

cùng địa chỉ liên hệ: tổ C phường H, thành phố Đà Nẵng, DT đất màu: 1.276,0m², theo hồ sơ số CN 046 và được trích đo cấp GCNQSDĐ”.

Từ những nội dung trên, UBND quận N nhận thấy việc ông Hà K đề nghị hủy GCNQSDĐ số DA 148232, số vào sổ CTs 214255 do Sở TN&MT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/01/2021 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 vì sai nguồn gốc sử dụng đất (nguồn gốc đất ở mà trong sổ là đất trồng cây hàng năm khác) là không có cơ sở.

4. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là UBND phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng trình bày:* đề nghị Tòa án xem xét xử theo quy định của pháp luật.

5. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Minh T1 trình bày:* thống nhất với ý kiến của ông Hà K đã trình bày.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2023/HC-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193; Điều 206 và Điều 213 của Luật Tổ tụng Hành chính. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hà K.

Xử: tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà K đối với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hủy GCNQSDĐ số DA148232; số vào sổ cấp CTs 214255 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/1/2021 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 và hủy Công văn số 1159/STNMT-CCQLDD do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 31/3/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 8 năm 2023 ông Hà K kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

ông Hà K trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà K trình bày: bản án sơ thẩm có nhiều thiếu sót như: thu thập thiếu chứng cứ xác định nguồn gốc đất của ông Đ sử dụng là một phần diện tích đất thổ cư, đất màu. Không có hồ sơ thể hiện ông Đ chuyển nhượng cho ông N. Thiếu người tham gia tố tụng, không lấy lời khai ông N. ông Đ sử dụng kê khai theo Nghị định 64/CP là đất “T”. ông N được cấp GCNQSDĐ năm 1995 là đất màu (ông N không khiếu nại). Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ4, quận N và UBND quận N không có, không lưu hồ sơ gốc. Căn cứ Luật Đất đai năm 2003 ông K, bà T1 có quyền yêu cầu xác định lại là đất ở. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận đơn khởi kiện. ông K, bà T1 thống nhất nội dung người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của ông Hà K là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định của pháp luật và đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà K là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Hà K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 03 tháng 8 năm 2023 ông Hà K kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 19/2023/HC-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Như vậy, kháng cáo của ông Hà K là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Tố tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 21/01/2021 ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số DA 148232, sổ vào sổ cấp CTs 214255 đối với diện tích 876m² mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác. ông K khiếu nại và được giải quyết khiếu nại tại Công văn số 1159/STNMT-CCQLDD ngày 31/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Ngày 06/7/2022 ông Hà K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết: huỷ GCNQSDĐ số DA 148232, sổ vào sổ cấp CTs 214255 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/1/2021 cho ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1 và huỷ Công văn số 1159/STNMT-CCQLDD do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 31/3/2022. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của ông Hà K:

[3.1] Đối với yêu cầu huỷ GCNQSDĐ số DA 148232.

[3.1.1] Ngày 30/12/2010 ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1 (bên nhận chuyển nhượng) với ông Nguyễn Quang N (bên chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 1.276,0m² loại đất màu, có thời hạn sử dụng đến 12/2014 tại thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13 phường H và được Phòng C3 thành phố Đà Nẵng công chứng Hợp đồng số 17449 ngày 30/12/2010 (theo GCNQSDĐ số E 672144 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cấp 07/02/1995).

[3.1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 18/4/2023 Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tiến hành lập Biên bản xác minh tại UBND phường H, quận N có nội dung: “... Theo kê khai Chỉ thị 299/TTg thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 5, diện tích 1870m² tại xã H, loại đất thổ cư do ông Nguyễn Quang Đ1 kê khai. Qua đăng ký theo Nghị 64/CP thì thửa đất trên là thửa đất 1269, tờ bản đồ số 13, diện tích 1276m² loại đất màu do ông Nguyễn Quang N kê khai và được UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số E 672144 ngày 07/02/1995 cho hộ ông Nguyễn Quang N. Qua lịch sử quản lý và kê khai thì thửa đất của ông Nguyễn Quang Đ1 có diện tích 1.870m² thửa đất số 1084, tờ bản đồ số 5. Qua kê khai theo Nghị định 64/CP thì thửa đất của ông Nguyễn Quang Đ1: một phần được ông Nguyễn Quang Đ2 kê khai diện tích 1.428m² tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 13, loại đất thổ cư (T); phần còn lại cùng các thửa đất hoang (theo Chỉ thị 299/TTg) ông Nguyễn Quang N kê khai diện tích 1.276m², thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13, loại đất màu (M)...”.

[3.1.3] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Quang N. ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận và chuyển mục đích sử dụng đất. Do thửa đất được xác định nằm trong Quy hoạch. Ngày 07/7/2014 UBND thành phố có Công văn số 5831/UBND-QLĐTh thống nhất: “*Thống nhất giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13, diện tích 1276,0m², loại đất màu của ông Nguyễn Q cho bà Bùi Thị Minh T1. Cho phép bà Bùi Thị Minh T1 chuyển mục đích sử dụng đất một lần hạn mức công nhận đất ở (trong thửa đất số 1269, tờ bản đồ số 13) theo Quyết định số 08/2008 QĐ-UBND ngày 28/01/2008 của UBND thành phố tại điểm 1.5 Công văn số 10609 UBND-QLĐTh ngày 29/11/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng*”.

Ngày 20/8/2014 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số BT 992885 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích 1.276,0m². Mục đích: đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng đất: đến tháng 12/2014; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

[3.1.4] Ngày 04/9/2014 UBND quận N ban hành Quyết định số 2975/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đó: ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 đang sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 224, diện tích 1.276m², loại đất: đất trồng cây hàng năm khác; địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng được chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác sang sử dụng vào mục đích đất ở đối với diện tích: 400,0m². Vị trí, ranh giới khu đất chuyển mục đích sử dụng được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính số 049/CNVPĐK kèm theo Quyết định.

Ngày 09/02/2015 ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 có đơn đề nghị đổi vị trí đất ở và đã được Chi nhánh Ngũ Hành Sơn lập Biên bản ngày 09/02/2015 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 tự chọn lại vị trí đất ở có tiếp giáp với đường kiệt, không trùng khớp với Sơ đồ vị trí đất ở (kèm theo Quyết định số 2975/QĐ-UBND

ngày 04/9/2014 của UBND quận N về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất).

[3.1.5] Sau khi tách thửa và chỉnh lý biến động (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận N giải quyết cho phép ngày 24/7/2018). ông K, bà T1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn C2 và bà Lê Thị Thùy T3 125,0m² đất ở. Phần diện tích đất còn lại, ngày 07/9/2018 ông K, bà T1 được cấp 02 GCNQSDĐ số CO 160234 (275m² đất ở) và số CO 160235 (876m² đất trồng cây hàng năm khác) không đúng với vị trí chuyển mục đích sử dụng đất mà UBND quận ngũ H đã cho phép tại Quyết định số 2975 /QĐ-UBND ngày 04/9/2014.

Ngày 23/10/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 469/QĐ- STNMT và Quyết định số 471/QĐ-STNMT thu hồi 02 Giấy chứng nhận số CO 160234 và số CO 160235.

[3.1.6] Trên cơ sở Tờ trình số 890/TTr-PTNMT ngày 10/11/2020 của Phòng TN & MT quận N. Ngày 13/11/2020 UBND quận N đã ban hành Quyết định số 3475/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 04/9/2014: phần diện tích ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 được hoán đổi chuyển mục đích sang đất ở là: 400,0m² (đã bao gồm 125,0m² đất ở đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn C2).

Ngày 21/01/2021 ông Hà K, bà Bùi Thị Minh T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp GCNQSDĐ số DA 148232, số vào sổ cấp CTs 214255 đối với thửa đất 40, tờ bản 224, diện tích 876m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2064.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy Công văn số 1159/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/3/2022:

Với nội dung đã được phân tích tại tiểu mục [3.1] nêu trên và căn cứ vào Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 28/01/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định một lần hạn mức đất ở tại khu vực phường H, phường H, quận N là 200m²/hộ. Tuy nhiên, cơ quan có thẩm quyền của thành phố Đà Nẵng đã cho phép ông K, bà T1 được chuyển mục đích sử dụng đất ở với diện tích 400m² trong tổng diện tích 1.276m² đất màu là bằng hai lần hạn mức quy định là có sự xem xét đối với ông K, bà T1. Do đó, diện tích đất còn lại 876m² phải là đất trồng cây hàng năm khác.

[4] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và những nội dung đã được phân tích tại mục [1], [2], [3] nêu trên. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: bản án sơ thẩm đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà K là có căn cứ, đúng pháp luật. Bác kháng cáo của ông Hà K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: ông Hà K phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính. Bác kháng cáo của ông Hà K, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng Điều 30; Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hà K.

Xử: bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà K đối với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc huỷ GCNQSDĐ số DA 148232, sổ vào sổ cấp CTs 214255 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/1/2021 cho ông Hà K và bà Bùi Thị Minh T1 và huỷ Công văn số 1159/STNMT-CCQLDD do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng ban hành ngày 31/3/2022.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: ông Hà K phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền ông Hà K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001403 ngày 16/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm

Đặng Kim Nhân

Trần Quốc Cường