

Bản án số: 128 /2022/HC-PT

Ngày 12-5-2022

*V/v Kiện quyết định hành chính,
hành vi hành chính 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 Việt Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Lê Văn Thành, Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 5 năm 2022, 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 09/2022/TLPT-HC ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “*Khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2021/HC-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1513/2022/QĐ-PT ngày 21-4-2022; Giữa các đương sự:

1- Người khởi kiện: Vợ chồng ông Lê Văn T, sinh năm 1976, bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên (Nơi ĐKKH thường trú: Khu phố N 3, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên); đều có mặt.

2- Người bị kiện:

2.1- Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Lê Vi P, Phó chủ tịch UBND thành phố T (Giấy ủy quyền số 5624/UQ-UBND ngày 20-12-2021); có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố T: Ông Nguyễn Phúc Khoa H - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và bà Đỗ Thị H - Phó Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; đều có mặt.

2.2- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo pháp luật có ông Nguyễn Trọng Hòa A, Giám đốc, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

2.3- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Phú Yên, là ông Phạm Hoài P, có văn bản xin xét xử vắng mặt.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bà Trần Thị Ngọc H - Công chức địa chính đại diện theo ủy quyền; vắng mặt.

3.2- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Phú Yên, đại diện có ông Nguyễn Phúc Khoa H - Phó Trưởng phòng, có mặt.

3.3- Chi cục Thuế thành phố T, tỉnh Phú Yên; có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4- Vợ chồng ông Phan Tiên Q - sinh năm 1951, bà Ngô Thị Tuyết N - sinh năm 1955; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3.5- Vợ chồng ông Nguyễn Tấn L - sinh năm 1950, bà Trần Thị T - sinh năm 1950; địa chỉ: Khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6- Vợ chồng ông Đặng L - sinh năm 1944, bà Trịnh Thị T - sinh năm 1950; địa chỉ: Khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7- Ông Đặng D - sinh năm 1949. Địa chỉ: Khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8- Hợp tác xã Nông nghiệp Kinh doanh Tổng hợp 2 phường 9, thành phố T; địa chỉ: thành phố T, tỉnh Phú Yên; đại diện có ông Trần Đình Q, giám đốc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng người khởi kiện trình bày:

Ngày 28/6/2011 UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BC991449 đứng tên vợ chồng ông Phan Tiên Q, bà Ngô Thị Tuyết N diện tích 171,3m² (đất ở đô thị), thửa số 1326, tờ bản đồ số 255D, tại khu phố N 2 (nay là N 5), phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Ngày 28/3/2017 vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng QSD đất nêu trên từ vợ chồng ông Q, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công chứng hợp pháp. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà ở cấp 04, vợ chồng ông Q chuyển nhượng cả quyền sở hữu nhà ở cho vợ chồng T. Trong ngày 28/3/2017 vợ chồng ông T nộp hồ sơ đăng ký, sang tên, chuyển quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa UBND thành phố T. Sau đó vợ chồng ông T nhận được Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2017 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai thành phố T trả hồ sơ nhận chuyển nhượng với lý do 21,3m² đất vượt hạn mức chưa nộp tiền sử dụng đất. Ngày 23/5/2017 vợ chồng ông T có đơn đề nghị được xem xét, giải quyết cho vợ chồng ông T được nộp tiền sử dụng đất đối với phân diện tích 21,3m² vượt hạn mức nhưng không được giải quyết.

Đến ngày 09/9/2020 UBND thành phố T ban hành Quyết định số 3410/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSD đất số BC991449 đứng tên vợ chồng ông Q. Hiện nay vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng nhà ở ổn định, không ai tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Vợ chồng ông T biết đất đã được cấp CGN mới nhận chuyển nhượng, việc cấp GCNQSD đất nếu sai thì lỗi do cán bộ, công chức, cơ quan có thẩm quyền chứ không phải lỗi của vợ chồng ông T.

Do đó, vợ chồng ông T yêu cầu Tòa hủy Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi GCNQSD đất của vợ chồng ông Q bà N và Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 về việc hủy GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông Q bà N. Hủy Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2017 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai thành phố T. Yêu cầu Tòa tuyên bố hành vi trả hồ sơ của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là trái pháp luật; Buộc Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính và sang tên trên GCNQSD đất cho vợ chồng ông T.

- Đại diện UBND thành phố T trình bày:

Trước năm 1994 thửa đất có diện tích 1230m² do gia đình ông Đặng L quản lý, sử dụng. Năm 1994, thực hiện Nghị định số 64-CP ngày 27-9-1993 của Chính phủ về việc ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp (Nghị định 64-CP) thì thửa đất ông Đặng L được chia thành 06 thửa (1029, 1030, 802, 267, 267a, 266). Thửa đất cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q có nguồn gốc ông Đặng L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L vào năm 1994, ông L sử dụng ½ xây dựng nhà ở, đến năm 2003 ông L chuyển nhượng phần đất trống còn lại cho vợ chồng ông Q.

Nhưng tại hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất thì vợ chồng ông Q kê khai nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tấn D vào năm 2003, số thửa 1029 là không đúng thực tế. Hiện trạng thửa đất 1029, tờ bản đồ 255-D do ông Cao Anh D sử dụng, chưa được cấp GCNQSD đất. Thửa đất vợ chồng ông Q sử dụng là một phần thửa 267, tờ bản đồ 255-D, loại đất công ích do UBND phường 9 quản lý. Nhưng Hội đồng đăng ký đất đai phường 9 lấy nguồn gốc thửa 802, tờ bản đồ 255-D để xét nguồn gốc đất cho trường hợp vợ chồng ông Q là không đúng.

Vậy, GCNQSD đất số BC991449 được cấp không đúng nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và vị trí thửa đất trên thực tế là vi phạm điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 87 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 (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Do đó, ngày 09/9/2020 UBND thành phố ban hành Quyết định số 3410/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSD đất, ngày 21/6/2021 UBND thành phố ban hành Quyết định số 2244/QĐ-UBND về việc hủy GCNQSD đất số

BC991449. Các quyết định này không giao cho vợ chồng ông T vì người đứng tên trên GCN là vợ chồng ông Q.

Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì vợ chồng ông T có hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng chưa hoàn thành việc đăng ký, sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nên việc đăng ký biến động đất đai, chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông T là chưa có hiệu lực. Theo khoản 2 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thửa đất nêu trên không được cấp GCNQSD đất vì thuộc đất công ích do UBND phường 9 quản lý. Đối với nghĩa vụ tài chính mà vợ chồng ông Q đã nộp cho ngân sách nhà nước thì sẽ thực hiện thoái thu lại cho vợ chồng ông Q.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, sang tên trên GCNQSD đất thuộc thẩm quyền Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên. Tuy nhiên, GCNQSD đất đã bị thu hồi nên yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, sang tên trên GCNQSD đất là không có cơ sở để thực hiện. Việc vợ chồng ông T đề nghị được nộp thuế quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức thì không có cơ sở vì GCNQSD đất đã bị thu hồi. UBND thành phố không thụ lý, giải quyết khiếu nại của vợ chồng ông T.

- Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên trình bày:

Năm 2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ chuyển QSD đất từ vợ chồng ông Q sang cho vợ chồng ông T, thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 255-D, diện tích 171,3m² đất ở đô thị đã được UBND thành phố cấp GCNQSD đất số BC991449. Qua rà soát hồ sơ thì phát hiện trường hợp cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông Q là vượt hạn mức theo Kết luận số 3926/KL-BTNMT ngày 12/9/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ban hành Công văn số 316/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2017 chuyển trả hồ sơ cho vợ chồng ông T.

Ngày 09/9/2020 UBND thành phố T ban hành Quyết định số 3410/QĐ-UBND về việc thu hồi GCNQSD đất số BC991449 đứng tên vợ chồng ông Q. Ngày 21/6/2021 UBND thành phố ban hành Quyết định số 2244/QĐ-UBND về việc hủy GCNQSD đất nêu trên. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì vợ chồng ông T lập xong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền thực hiện và đăng ký đất đai vào sổ địa chính nên việc thực hiện đăng ký biến động là chưa có hiệu lực.

- Ủy ban nhân dân phường 9, thành phố T trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 255-D (bản đồ đo đạc năm 1994), diện tích 171,3m² đất ở đô thị đã được UBND thành phố cấp GCNQSD đất số BC991449 đứng tên vợ chồng ông Q được tách từ thửa 267 loại đất màu (đất công ích) được ghi nhận tại trang 139, sổ mục kê lập năm 1998.

Nguồn gốc đất năm 1994 ông Nguyễn Tấn L nhận chuyển nhượng từ ông Đặng L diện tích 360m², ông L xây dựng nhà trên diện tích đất khoảng 170m², phần còn lại ông L trồng hoa màu. Thời điểm năm 1994 ông Nguyễn Tấn L không

có hộ khẩu thường trú tại địa phương nên không thuộc đối tượng được cân đối, giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64-CP, tại sổ mục kê ghi nhận thửa 267, loại đất công ích nhưng thực tế ông L quản lý, sử dụng.

Trước năm 2003 ông L chuyển nhượng phần diện tích đất trồng hoa màu này cho vợ chồng ông Q bằng giấy viết tay. Năm 2005-2006 vợ chồng ông Q xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Năm 2011 vợ chồng ông Q kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất và được UBND thành phố cấp GCNQSD đất số BC991449.

Tuy nhiên, nguồn gốc đất kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất thì thể hiện do ông Đặng D khai phá năm 1975, không có giấy tờ về đất, đến năm 1993 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Tấn D. Năm 2003 ông Nguyễn Tấn D chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông Q nhưng qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì vợ chồng ông Cao Anh D sử dụng thửa đất số 1029, tờ bản đồ số 255-D. Tại địa phương, không có người tên Nguyễn Tấn D sử dụng đất. Năm 2017 vợ chồng ông Q lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông T. Khi vợ chồng ông T nộp hồ sơ đăng ký biến động thì phát hiện sai vị trí, sai loại đất nên UBND thành phố đã thu hồi GCNQSD đất.

Tại phiên tòa, UBND phường cung cấp cho Tòa Sở địa chính được lập và phê duyệt năm 1998 không ghi nhận thửa đất 267 là đất công ích. Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện thửa đất 267 (thửa đất vợ chồng ông T đang có nhà ở) là đất công ích do UBND phường quản lý.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T trình bày:

Diện tích đất 171,3m², thuộc thửa số 1326, tờ bản đồ số 255-D, tại khu phố N 2, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên thuộc quy hoạch đất ở và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông. Các nội dung khác thống nhất quan điểm của UBND thành phố T.

- Chi cục Thuế thành phố T trình bày:

Căn cứ khoản 2 Điều 2, Điều 7, Điều 9 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất. Điểm c khoản 7 Điều 11, khoản 2 Điều 13 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế. Để có cơ sở Chi cục Thuế xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất 21,3m² thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Khi nhận được phiếu chuyển thông tin từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến thì Chi cục Thuế sẽ tính thuế, thông báo số tiền cụ thể phải nộp theo quy định pháp luật.

- Vợ chồng ông Phan Tiên Q, bà Ngô Thị Tuyết N trình bày:

Qua thời gian quá lâu nên vợ chồng ông Q không thể xác định được chữ ký trên hồ sơ đăng ký cấp GCNQSD đất có phải chữ ký của vợ chồng ông Q hay không. Việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Q với vợ chồng ông T là hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Sau khi chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông T rồi UBND thành phố mới thu hồi GCNQSD đất. Nay vợ chồng ông Q không có khiếu kiện gì.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Tấn L, bà Trần Thị T trình bày:*

Năm 1994 vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng thửa đất chiều ngang 10m, dài 36m từ ông Đặng L bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2002 ông L làm Đơn xin điều chỉnh diện tích đất 320m², thửa số 267, tờ bản đồ số 255-D không phải là đất công ích, để UBND xã làm căn cứ xác nhận vào Văn tự mua bán nhà và Đơn xin mua bán nhà giữa vợ chồng ông Đặng L với vợ chồng ông L.

Thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có ngôi nhà nhỏ của ông L, sau đó ông L xây dựng thêm thành ngôi nhà như hiện nay vợ chồng ông L đang ở (ngang 5m, dài 36m). Diện tích đất còn lại (ngang 5m, dài 36m) thì ông L chuyển nhượng cho ông Q vào năm 2001, bằng giấy viết tay, đến năm 2002 ông L làm được Văn tự mua bán nhà thì đưa cho ông Q đi làm thủ tục tách thửa, cấp GCNQSD đất. Sau khi ông Q xây dựng ngôi nhà nhỏ trên đất một thời gian thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, rồi vợ chồng ông T xây dựng nhà ở như hiện nay. Vợ chồng ông L không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất đã chuyển nhượng.

Giấy chuyển nhượng đất ở, nhà ở ngày 12/7/2003 ghi bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn D, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Q, bà N thì không phải chữ ký, chữ viết của ông L.

- *Vợ chồng ông Đặng L, bà Trịnh Thị T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất hiện có nhà ở vợ chồng ông T và nhà ở vợ chồng ông L do cha mẹ ông Đặng L tạo lập, để lại cho ông Đặng L quản lý, sử dụng đến năm 1994 ông Đặng L chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Sau này vợ chồng ông L chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông Q, rồi vợ chồng ông Q chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T. Thời điểm vợ chồng ông Đặng L chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng ông L thì đất chưa được cấp GCNQSD đất nên có viết giấy tay. Nay vợ chồng ông T khởi kiện vụ án hành chính thì vợ chồng ông L không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

- *Ông Đặng D trình bày:*

Từ năm 1979 ông D công tác tại Hợp tác xã Nông nghiệp cho đến nay, nguồn gốc thửa đất có nhà ở ông L, ông T hiện nay là do cha mẹ ông D tạo lập, để lại cho ông Đặng L (anh ruột ông Đặng D) sử dụng đến năm 1994 thì ông L chuyển nhượng cho ông L, sau đó ông L chuyển nhượng một phần cho ông Q, rồi ông Q chuyển nhượng lại cho ông T.

Ngày 12/11/2002 ông D ký xác nhận vào Đơn xin điều chỉnh diện tích của ông Nguyễn Tấn L vì khi cân đối giao đất theo Nghị định 64-CP thì thửa đất ông L sử dụng đã có nhà ở nên không đưa vào cân đối giao đất cho hộ gia đình, cá nhân mà để lại đất xâm canh do ông L quản lý, sử dụng.

Thời điểm điều tra nhân khẩu để thực hiện Nghị định 64-CP tại địa phương là năm 1996, đến năm 1997 thì thực hiện cân đối, giao đất. Hiện nay, ông D còn lưu giữ Sổ cân đối giao đất theo Nghị định 64-CP, ghi nhận ông Nguyễn Tấn L sử dụng thửa đất 267, tờ bản đồ số 255-D, diện tích 320m² (trong đó 200m² đất ở, 36m² đất quy hoạch đường bộ và 84m² đất nông nghiệp).

Như vậy, thời điểm thực hiện Nghị định 64-CP thì không đưa thửa đất 267 vào đất công ích do UBND xã quản lý, nhưng sau đó UBND thị xã T (nay thành phố T) ghi nhận vào Sổ mục kê là đất công ích.

- Đại diện Hợp tác xã Nông nghiệp kinh doanh tổng hợp 2 phường 9, thành phố T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất do cha mẹ ông Đặng L tạo lập, sau khi chết để lại cho ông Đặng L quản lý, sử dụng đến năm 1994 ông Đặng L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L. Năm 1996-1997 thực hiện Nghị định 64-CP cân đối, giao đất nông nghiệp tại địa phương thì thửa đất đã có nhà ở ổn định của ông L nên không đưa vào cân đối theo Nghị định 64-CP, mà ghi nhận là đất xâm canh đứng tên ông Nguyễn Tấn L quản lý, sử dụng. Sau này hồ sơ địa chính chuyển vào UBND thị xã T (nay thành phố T) được ghi nhận thành đất công ích.

Hợp tác xã từ trước đến nay không quản lý, sử dụng thửa đất ông Đặng L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L. Theo Sổ cân đối giao đất theo Nghị định 64-CP mà hiện nay ông Đặng D lưu trữ thì thửa đất số 267, tờ bản đồ số 255-D, diện tích 320m² (trong đó 200m² đất ở, 36m² đất quy hoạch đường bộ và 84m² đất nông nghiệp) đứng tên ông Nguyễn Tấn L.

[2] Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2021/HC-ST, ngày 06-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng điểm b, c khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 4, 5, 8 Điều 87 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 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai).

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy D.

- Hủy Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC991449, vào sổ số CHO 1596 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28/6/2011 cho ông Phan Tiên Q và bà Ngô Thị Tuyết N.

- Hủy Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông Phan Tiên Q và bà Ngô Thị Tuyết N.

- Tuyên bố hành vi trả hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Thùy D, thường trú tại khu phố N 3, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là trái pháp luật.

- Hủy Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2017 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T về việc chuyển trả hồ sơ nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy D, thường trú tại khu phố N 3, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Buộc Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở, hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số BC991449, vào sổ số CHO 1596 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 28/6/2011 đứng tên ông Phan Tiên Q và bà Ngô Thị Tuyết N, diện tích đất 171,3m², loại đất ở đô thị tại phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên) cho vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Thùy D theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, chí phí xem xét thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự.

[3] Kháng cáo:

Ngày 20-12-2021 và ngày 24-12-2021, UBND thành phố T, tỉnh Phú Yên có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên các Quyết định 3410, Quyết định 2244; với lý do cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ và đánh giá chứng cứ chưa khách quan, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn T không rõ ràng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập đầy đủ, hợp lệ lần thứ 2 những người tham gia tố tụng đến tham gia Phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn có người vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó, việc Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 225 Luật Tố tụng hành chính.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Người kháng cáo không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới và cũng không chứng minh được nội dung kháng cáo là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 241 của Luật Tố tụng hành chính, bác các đơn kháng cáo và giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xác định yêu cầu khởi kiện:

Ngày 26-11-2020 vợ chồng ông T bà D có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 09/9/2020 của UBND thành phố T về việc thu hồi GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đối với thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 255-D diện tích 171,3m², tại khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Trong quá trình tố tụng, người khởi kiện bổ sung các yêu cầu: Hủy Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND thành phố T về việc hủy giấy chứng nhận; Hủy Văn bản số 316/CNVPĐKKĐĐ ngày 14/4/2017 của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T; Tuyên bố hành vi trả hồ sơ của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là trái pháp luật; Buộc Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động vào hồ sơ địa chính và sang tên trên GCNQSD đất cho vợ chồng ông T.

[2] Xem xét hồ sơ địa chính và quá trình sử dụng đất thửa số 1326 diện tích 171,3m²:

Diện tích đất 171,3m² (theo đo đạc hiện trạng ngày 23/9/2021 là 183m²) hiện có nhà ở của vợ chồng ông T đang quản lý, sử dụng (tại khu phố N 5, phường 9, thành phố T, tỉnh Phú Yên) là do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phan Tiên Q vào ngày 28-3-2017. Vợ chồng ông Phan Tiên Q đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 171,3m², thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 255-D, loại đất ở đô thị vào ngày 28-6-2011.

Theo xác nhận nguồn gốc của UBND Phường 9 và ý kiến của UBND thành phố T thì diện tích đất 171,3m² có nguồn gốc nằm trong diện tích đất do cha mẹ ông Đặng L tạo lập và để lại cho ông Đặng L sử dụng. Đến năm 1994 thì ông Đặng L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L, ông L xây dựng nhà trên một phần đất, còn một phần đất ông trồng hoa màu. Khoảng năm 2003 thì ông L chuyển nhượng cho ông Phan Tiên Q phần đất trồng hoa màu để sử dụng đến ngày 28/6/2011 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Phan Tiên Q có diện tích 171,3m², thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 255-D, loại đất ở đô thị. Thực tế vị trí hiện tại thì thửa đất 1326 tờ bản đồ số 255-D là thuộc một phần thửa đất 267 tờ bản đồ số 255-D, loại đất màu (đất công ích).

Theo Hồ sơ kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất cho ông Phan Tiên Q thì thể hiện đất do ông Đặng D khai phá năm 1975, không có giấy tờ về đất, đến năm 1993 chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Tấn D. Ông D sử dụng đến năm 1996 thì được cân đối theo ND64/CP với tên là thửa đất số 1029, tờ bản đồ số 255-D. Năm 2003 ông Nguyễn Tấn D chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Q, khi này đã có nhà ở. Thực tế kiểm tra hồ sơ địa chính thì hiện nay thửa đất số 1029, tờ bản đồ số 255-D vợ chồng ông Cao Anh D đang sử dụng để ở.

Qua đối chiếu Sổ mục kê thì diện tích đất 171,3m², thửa đất số 1326 nêu trên thuộc một phần thửa đất số 267, diện tích 320m², loại đất công ích do UBND xã quản lý (được ghi nhận tại Sổ mục kê lập năm 1998). Vào tháng 11/2002 ông L có đơn xin điều chỉnh diện tích đất 320m², thửa đất số 267 không phải là đất công ích, có xác nhận của ông Đặng D và Hợp tác xã nông nghiệp. Đến tháng 12/2002 ông

Đặng L và ông Nguyễn Tấn L lập văn tự mua bán nhà, đơn xin bán và mua nhà có xác nhận của UBND xã.

Theo Sổ địa chính lập năm 1998 cùng thời điểm với Sổ mục kê thì không ghi nhận thửa 267 là đất công ích. Theo hướng dẫn tại Công văn số 1568/BTNMT-DKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc sử dụng Sổ dã ngoại và Sổ mục kê đất đai thì “*Sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai*”, “*Sổ địa chính (được lập theo quy định tại Quyết định số 499 QĐ-ĐC ngày 27-7-1995 và Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001) mới được coi là loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai)*”.

Ngoài ra, theo Sổ cân đối giao đất theo Nghị định 64-CP được ông Đặng D lưu giữ và cung cấp ghi nhận ông Nguyễn Tấn L sử dụng thửa đất 267, tờ bản đồ số 255-D, diện tích 320m² (trong đó 200m² đất ở, 36m² đất quy hoạch đường và 84m² đất nông nghiệp). Thực tế Hợp tác xã nông nghiệp, UBND cấp xã (phường 9) từ trước đến nay không quản lý, sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 255-D.

Hơn nữa, qua xem xét các bản đồ địa chính 255-D qua các thời kỳ, tờ bản đồ số 255-D thì thửa đất 267 chỉ có diện tích 118,5m² (BL 16, 245) và tờ bản đồ số 255-D - chỉnh lý (BL 15) thì thửa 267 lại ở vị trí khác, tiếp giáp mặt đường, có 03 phần (157m², 157m², 118m²). Như vậy, thửa 267 qua các thời kỳ cũng có vị trí khác nhau và diện tích khác nhau. Phần diện tích 171,3m² đã được tách thành thửa riêng với tên gọi 1326 và đã được hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ 1975, xây nhà ở từ năm 1994, đến năm 1998 trở thành đất công ích là không hợp lý.

Do đó, diện tích đất 171,3m², thửa đất số 1326 nêu trên đã được xác lập từ rất lâu và có nhà ở từ năm 1994, đến năm 2003 khi vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng đã sửa chữa xây dựng nhà kiên cố. Qua quá trình sử dụng đất từ năm 1994 đến nay không có ai tranh chấp thửa đất này. Hiện nay thửa 1326 là thửa đất riêng, không chồng lấn với thửa đất nào khác trên thực tế và trên tờ bản đồ số 255-D (BL 245); thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Phan Tiên Q.

[3] Xét Quyết định số 3410/QĐ-UBND và Quyết định số 2244/QĐ-UBND:

UBND thành phố T ban hành Quyết định số 3410/QĐ-UBND thu hồi GCNQSD đất và Quyết định số 2244/QĐ-UBND hủy bỏ GCNQSD đất của vợ chồng ông Phan Tiên Q với lý do GCNQSD đất cấp cho vợ chồng ông Q không đúng nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, không đúng đối tượng và vị trí thửa đất trên thực tế.

Tuy nhiên, thời điểm vợ chồng ông Q, bà N nhận chuyển nhượng từ ông L thì thửa đất đã có nhà ở do ông L xây dựng; Vợ chồng ông Q tiếp tục sử dụng đất đến năm 2011 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng với tên thửa là 1326, nên GCNQSD đất số BC991449 được cấp đúng đối tượng sử dụng đất. Về nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất và vị trí thửa đất trên thực địa đã được các Cơ quan quản lý đất đai xác định là một phần đất của ông Đặng L chuyển nhượng cho ông L, rồi ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q; như vậy phần diện tích đất này liên tục được các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ngay tình, công khai, diện tích ổn định và không có tranh chấp; những người đã từng sử dụng thửa đất này đều thừa

nhận.

Ý kiến của người bị kiện cho rằng nguồn gốc diện tích đất 171,3m² cấp GCN cho vợ chồng ông Q thuộc thửa 1029, mà thửa đất này do ông Cao Anh D đang sử dụng. Tuy nhiên, thửa đất hiện vợ chồng ông Cao Anh D và thửa đất vợ chồng ông T sử dụng là hai thửa đất riêng biệt, không liên quan và các bên không có tranh chấp, nguồn gốc đều chứng minh rõ ràng là được nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định. Trong vụ án này, không ảnh hưởng gì đến quyền, nghĩa vụ của vợ chồng ông Cao Anh D. Vậy, trong trường hợp thông tin về thửa đất có sai sót thì thuộc trường hợp đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai; trường hợp có sai sót thông tin trên hồ sơ địa chính so với thực tế quá trình sử dụng đất thì Cơ quan có thẩm quyền cần cập nhật, chỉnh lý thông tin vào hồ sơ địa chính đối với các thửa đất cho đúng thực tế.

Từ các nhận định trên, xét thấy Bản án sơ thẩm đã hủy Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 09/9/2020, hủy Quyết định số 2244/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND thành phố T là có căn cứ.

Vợ chồng ông Phan Minh T và bà Nguyễn Thị Thùy D đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất 1326 nêu trên; hai bên đã bàn giao tiền và nhà đất xong; hiện nhà đất do vợ chồng ông T quản lý sử dụng (nhưng chưa chỉnh lý sang tên). Cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, sang tên GCNQSD đất cho vợ chồng ông T mới đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

[4] Xét hành vi trả Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 14/4/2017 Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ trả hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do “*trường hợp cấp GCNQSD đất cho ông Q, bà N không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở 21,3m² vượt hạn mức là không đúng quy định theo Kết luận số 3926/KL-BTNMT ngày 12/9/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kết luận chấp hành pháp luật về Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Phú Yên*”.

Tại thời điểm năm 2017 UBND thành phố chưa thu hồi GCNQSD đất nên GCNQSD đất vẫn có giá trị pháp lý, đủ điều kiện để chuyển nhượng QSD đất theo điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và phù hợp quy hoạch sử dụng đất. Do đó, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả hồ sơ là không có căn cứ pháp luật.

Sai sót không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở 21,3m² vượt hạn mức (150m²) là do trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có văn bản của Cơ quan chức năng buộc người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, nên người sử dụng đất không có lỗi. Nay, cơ quan có thẩm quyền phát hiện thiếu sót này, thì để đảm bảo thực hiện đúng pháp luật tài chính về đất đai, các Cơ quan có thẩm quyền cần phải lập thủ tục thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức nhằm tránh thất thu cho ngân sách. Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ trả hồ sơ với lý do không thu tiền sử dụng đất đối với phần

diện tích đất ở 21,3m² vượt hạn mức là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người khởi kiện đều có đề nghị được thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất vượt hạn mức theo quy định. Theo trình bày của Chi cục Thuế thành phố T thì khi có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính từ Văn phòng đăng ký đất đai thì Chi cục Thuế mới tính thuế và thông báo nộp tiền theo quy định pháp luật. Do đó, khi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai có nghĩa vụ chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan thuế để tính thu tiền sử dụng đất. Hành vi trả hồ sơ vì lý do nêu trong Văn bản 316/CNVPĐKĐĐ nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất và thất thu tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước. Bản án sơ thẩm đã quyết định hủy Văn bản số 316/CNVPĐKĐĐ ngày 14/4/2017 Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T là có căn cứ.

[5] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên UBND thành phố T phải chịu án phí hành chính phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính và khoản 2 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật Tố tụng hành chính; Bác kháng cáo của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên; giữ nguyên quyết định của Bản án hành chính sơ thẩm số 37/2021/HC-ST, ngày 06-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí phúc thẩm: UBND thành phố T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí hành chính đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000180 ngày 13-01-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- Vụ III-TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên
- Cục THA dân sự tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long